

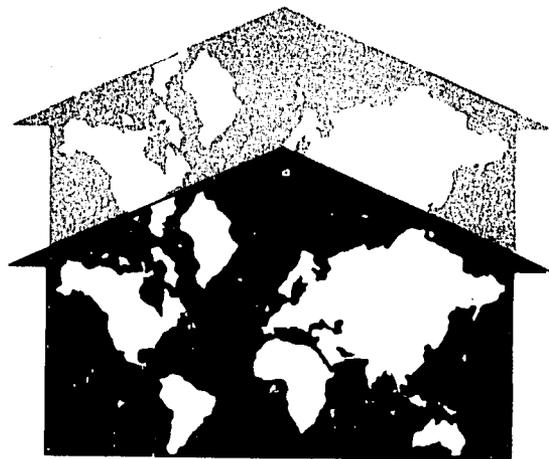
PN-AAK-546  
ISSN 1921

REPUBLICA DOMINICANA  
EVALUACION  
DEL SECTOR HABITACIONAL

VOLUMEN I

ABRIL DE 1980

**AGENCY  
FOR  
INTERNATIONAL  
DEVELOPMENT**



**OFFICE OF HOUSING**

REPUBLICA DOMINICANA  
EVALUACION DEL SECTOR HABITACIONAL

VOLUMEN I

OFICINA DE LA VIVIENDA  
OFICINA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL  
WASHINGTON, D.C.

Contrato No. AID/SOD/PDC-C-0155

Abril de 1980

## PROLOGO

Este estudio fue preparado durante el año de 1980 por Planning and Development Collaborative International (PADCO) bajo los auspicios de la Oficina de la Vivienda de la Agencia para el Desarrollo Internacional (AID) y financiado por esta oficina. El propósito de este estudio era de recabar la información y formular las recomendaciones respecto al Sector Habitacional de la República Dominicana.

El grupo de estudio fue dirigido por el Sr. Joseph E. Arington, Vicepresidente de PADCO. Otros integrantes del grupo fueron el Sr. Lee Baker, el Sr. Richard Burton y la Sra. Marilyn Dawson de PADCO.

Los resultados y recomendaciones del informe han sido revisados en forma detallada y discutidos con representantes del Gobierno de la República Dominicana. Aunque el informe emana de una estrecha cooperación del grupo y de sus contrapartes, no puede interpretarse como una posición oficial del Gobierno o de la Agencia para el Desarrollo Internacional.

Sin embargo, esperamos que el Gobierno de la República Dominicana considere de utilidad al informe y las recomendaciones en él incluidas en la formulación y ejecución de sus futuros programas de vivienda.



---

Peter M. Kimm  
Director  
Oficina de la Vivienda

## INDICE

	<u>Página</u>
SIGLAS COMUNMENTE USADAS.....	i
RESUMEN A NIVEL EJECUTIVO.....	1
A. La Situación del País.....	1
B. Demanda de Viviendas y Grupos Meta Potenciales.....	5
C. Instituciones de la Vivienda.....	8
D. Problemas y Limitaciones que Obstaculizan la Provisión Adecuada de Viviendas.....	9
E. Recomendaciones.....	14
CAPITULO I:	
EL CONTEXTO GLOBAL DE LA ACCION A SER TOMADA.....	28
A. Situación del País.....	28
B. Factores Principales que Afectan al Sector Habitacional y al Desarrollo Urbano/Rural.....	37
CAPITULO II:	
LA VIVIENDA Y LOS SERVICIOS BASICOS:	
CONDICIONES ACTUALES Y DEMANDA FUTURA.....	49
A. Características del Inventario Existente de Viviendas y Grupos Meta.....	49
B. Proyecciones de la Demanda de Viviendas.....	74
C. Panorama General del Sector de Construcción en la República Dominicana.....	77
D. Actividades Ambientales Generales, Problemas y Consideraciones.....	86
CAPITULO III:	
EL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO EXISTENTE PARA VIVIENDAS Y SERVICIOS BASICOS.....	89
A. Las Principales Fuentes de Financiamiento para Viviendas y Servicios Conexos.....	89
B. Responsabilidades de las Principales Entidades Financieras y Enfoque Programático en sus Actividades Recientes.....	96
C. Relaciones Inter-Institucionales.....	97
D. Objetivos y Rendimiento.....	104
E. Políticas Crediticias y Procedimientos de Operación de las Principales Instituciones Habitacionales.....	113

CAPITULO IV:	
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	120
A. Problemas y Limitaciones para Proporcionar Viviendas en Cantidad Adecuada.....	120
B. Principios Globales que Rigen la Planificación y Financiamiento de la Vivienda y los Servicios Básicos.....	129
C. Recomendaciones Específicas en Relación con las Responsabilidades Institucionales.....	135
D. Mecanismos Potenciales Relativos a los Plazos y Financiamiento de Préstamos.....	142
E. Medidas de Políticas Complementarias para Apoyar el Mejoramiento de los Mecanismos de Financiamiento de Viviendas.....	149
F. Coordinación Inter-Institucional y Supervisión o Control de los Programas.....	152
G. Proyecto de Programa de Garantías para la Vivienda (PGV)...	154
H. Proyectos de Vivienda Recomendados.....	178
I. Programación de las Fases para los Componentes del Programa de Garantías para la Vivienda Propuesto.....	194

SIGLAS COMUNMENTE USADAS

BH	Banco Hipotecario
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BIRF	Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento
BNV	Banco Nacional de la Vivienda
CAASD	Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo
CAJA	Caja de Ahorros para Obreros y Monte de Piedad
CARE	Cooperativa Americana Remesa Exterior
CDE	Corporación Dominicana de Electricidad
CEA	Consejo Estatal del Azúcar
CELADE	Centro Latinoamericano de Demografía
CICV	Comisión Inter-Institucional para la Coordinación de Programas de Vivienda
CENSERI	Centro de Servicios Rurales Integrados
CODETEL	Compañía Dominicana de Teléfonos
CODIA	Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores
CONAPOFA	Consejo Nacional de Población y Familia
CORDE	Corporación Dominicana de Empresas Estatales
CRIES	Comprehensive Resource Inventory and Evaluation System (Sistema Global de Inventario y Evaluación de Recursos)
CRS	Catholic Relief Services (Servicios de Socorro Católicos)
FDD	Fundación Dominicana de Desarrollo
FEDOCOOP	Federación Dominicana de Cooperativas
FIDE	Fondo de Inversiones para el Desarrollo Económico
FMI	Fondo Monetario Internacional
GDR	Gobierno de la República Dominicana

IAD Instituto Agrario Dominicano  
IDECOOP Instituto de Desarrollo y Crédito Cooperativo  
INAPA Instituto Nacional de Agua Potable y Alcantarillados  
INAVI Instituto Nacional de Auxilios y Viviendas  
INDRHI Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos  
INVI Instituto Nacional de la Vivienda  
LMD Liga Municipal Dominicana  
ODC Oficina de Desarrollo de la Comunidad  
ONAP Oficina Nacional de Administración de Personal  
ONAPLAN Oficina Nacional de Planificación  
ONAPRES Oficina Nacional de Presupuesto  
ONE Oficina Nacional de Estadística  
SAAP Asociaciones de Ahorro y Préstamo  
SEEBAC Secretaría de Estado de Educación, Bellas Artes y Cultos  
SEOPC Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones  
SESPAS Sociedad Industrial Dominicana

## RESUMEN A NIVEL EJECUTIVO

### A. LA SITUACION DEL PAIS

#### 1. Población y Empleo

La República Dominicana es un país de escasa extensión territorial, de aproximadamente 48.400 kilómetros cuadrados, cuyo crecimiento demográfico ya constituye uno de sus principales problemas. La población estimada en 1979 fue de 5,4 millones de habitantes, con una densidad de 112 personas por kilómetro cuadrado -- superior a la de muchos otros países latinoamericanos.

La tasa de crecimiento demográfico anual nacional es del 2,9 por ciento. Sin embargo, en las áreas urbanas, el promedio es de 5 a 6 por ciento. Esta tasa de crecimiento urbano se ha acentuado por una marcada migración del sector rural hacia el urbano, siguiendo las aparentes diferencias urbano-rurales en cuanto a condiciones generales de vida, ingresos y oportunidades de empleo. En las ciudades, el gobierno se ve presionado a confrontar las crecientes demandas de empleo y servicios básicos esenciales para la población mayoritaria de ingresos bajos y marginales. El crecimiento es el más notable y los problemas urbanos son más graves en Santo Domingo (la capital) y en Santiago. Sin embargo, las ciudades más pequeñas también están creciendo. Dada la actual escasez de fondos en el sector público, los compromisos de financiamiento externos enfocados hacia otras prioridades y el énfasis de las adjudicaciones presupuestarias a las zonas rurales, será necesario idear nuevas fórmulas

para planificar y distribuir de manera más eficaz los limitados recursos existentes.

Debido al rápido crecimiento de la población urbana, el incremento de la fuerza laboral urbana todavía no ha venido aparejado con la creación de nuevas oportunidades de trabajo, y el desempleo general se estima entre el 20 y el 24 por ciento en las ciudades. En otro estudio se ha estimado que el 25 por ciento de la fuerza laboral urbana está subempleada y sufre de un correspondiente nivel de ingreso bajo. Más del 40 por ciento de los individuos empleados ganan ingresos mensuales de menos de RD\$100. Para 1978 la distribución mensual del ingreso familiar se estimaba de la siguiente manera:

Distribución del Ingreso Mensual de la Familia Dominicana

1978

Ingresos (RD\$)	Porcentajes de Familias		
	Total	Urbano	Rural
0 - 10	31,5	19,8	39,9
101 - 300	49,1	50,4	48,3
301 - 600	13,0	18,0	9,4
601+	6,4	11,8	2,4

Datos obtenidos de: Banco Central, El Presupuesto de la Familia Dominicana, Ingreso y Consumo Familiar.

En el campo de la salud, las necesidades de la población dominicana son casi abrumadoras. En 1977, se estima que el 50 por ciento de la población que vivía por debajo de los límites absolutos de pobreza sufría de desnutrición.<sup>1</sup> Las mejoras en la duración promedio de la vida, mortalidad

<sup>1</sup> Misión del Banco Mundial de Desarrollo Socio-Económico. Estimación basada en la definición estándar de pobreza que es la falta de ingreso suficiente para una dieta adecuada más gastos mínimos que no son de alimentación -- más de un millón de personas o sea el 44 por ciento de la población total en 1977.

infantil y otros índices indicadores de la salud no han alcanzado el ritmo de crecimiento de las condiciones económicas en general ni el nivel de otros países con un grado de desarrollo socioeconómico similar.

A pesar de la gran expansión de los programas educativos públicos y privados en la República Dominicana durante los últimos años, la cobertura global del sistema educativo todavía es relativamente baja: el 20 por ciento de la población entre los 10 y 30 años de edad no ha recibido ninguna instrucción y solamente el 50 al 60 por ciento de ese grupo ha recibido alguna educación primaria. Las tasas de retención en las escuelas son extremadamente bajas. Los programas de educación no convencional para adultos y para las personas que abandonaron la escuela son prácticamente inexistentes.

## 2. La Economía

Una de las características principales de la economía dominicana es la preponderancia de actividades en el sector primario. Casi todo el ingreso derivado de las exportaciones se obtiene de las actividades primarias, que a su vez se aprovechan para financiar las importaciones y para la acumulación de bienes de capital (maquinarias y equipo) del exterior. La diversificación limitada de las exportaciones ha hecho que la República Dominicana sea extremadamente dependiente de los mercados mundiales. El valor de las exportaciones sigue siendo bastante inestable y el comercio exterior se encuentra en un estado de fluidez la mayor parte del tiempo.

La economía también ha demostrado muy poco poder para generar oportunidades de empleo productivo para la población. Todavía no se han identificado los incentivos y programas específicos que puedan aumentar la

intensidad laboral de la producción, que es bastante baja. Esto ha resultado en una gran concentración de la población económicamente activa en actividades o servicios del sector terciario en vez de actividades relacionadas directamente con la producción de bienes de capital. En términos cuantitativos, alrededor del 50 por ciento del PNB se concentra en el sector de los servicios, y representa probablemente la mitad de la población económicamente activa.

La alta concentración de la industria y comercio en Santo Domingo y Santiago, que también caracteriza a la economía, ha creado una falta de equilibrio espacial, inhibiendo así un proceso racional de integración económica. Esto, a su vez, ha resultado en la existencia de regiones económicamente despojadas. Entre las que se encuentran en las peores condiciones en este respecto está la Región Sur-Oeste y la Región Nor-Este.

### 3. Metas Nacionales

Hasta esta fecha la República Dominicana no ha tenido ningún plan nacional para guiar su desarrollo. Este ha sido un grave obstáculo para la adjudicación eficiente de los recursos públicos y privados. En las ciudades, el gobierno se ve presionado a prestar los servicios básicos esenciales para la población mayoritaria de ingresos bajos y marginales. El crecimiento es más notable y los problemas urbanos son más serios en Santo Domingo y en Santiago. Sin embargo, las pequeñas ciudades también están creciendo (véase Anexo Estadístico; Cuadros I-20, I-30 y I-31 detallando las tasas de crecimiento anual y tamaño).

El impacto desastroso del Huracán David en 1979 culminó en una tendencia de reducción del crecimiento del PNB que comenzó en 1974. Menores ingresos devengados de la exportación, un lento crecimiento de la

producción industrial y actividades de construcción, un desempleo creciente continuo, una disminución en los ahorros y bajo rendimiento de los ingresos fiscales del país, además de un deterioro en su inventario de capital fijo, fueron algunos de los síntomas de un modelo económico obsoleto. El gobierno, mediante nuevas medidas políticas ya adoptadas, ha definido objetivos que tienden a eliminar los factores estructurales que han obstruído el crecimiento sostenido de la economía dominicana, dirigidos tanto a la estabilización de problemas a corto plazo como a objetivos a plazos más largos para el desarrollo socioeconómico por medio de una estrategia que tienda a:

- reorientar la producción hacia las exportaciones;
- motivar ahorros adicionales y mejorar la adjudicación de los mismos;
- estimular el uso de mano de obra y otros insumos internos;
- canalizar recursos públicos cada vez más escasos hacia un aprovechamiento más efectivo desde el punto de vista del costo.

Esta estrategia se ha incorporado en el Plan Trienal de Inversiones Públicas 1980-82, preparado por la Oficina Nacional de Planificación (ONAPLAN). De acuerdo con las pautas económicas para el desarrollo del país, la ONAPLAN ha tratado inicialmente de ordenar y asignar prioridades a los proyectos del sector público e incorporarlos dentro del presupuesto anual de cada entidad respectiva.

## B. DEMANDA DE VIVIENDAS Y GRUPOS META POTENCIALES

### 1. Demanda Habitacional

Hasta ahora no se ha efectuado ningún estudio significativo sobre la situación de la vivienda en la República Dominicana, pero es evidente que

la vivienda es vastamente inadecuada y que existe una necesidad abrumadora de un mayor número de mejores viviendas.

La magnitud de la vivienda sub-estándar en las áreas rurales se ha estimado previamente en un 85 por ciento y los déficits urbanos han fluctuado entre el 50 y el 70 por ciento. A pesar de que estas estimaciones puedan ser equivocadas dada la situación actual, las cifras no son de utilidad alguna para la elaboración del proyecto. Con base en los índices de vivienda y servicios básicos establecidos y utilizados por el Grupo de Estudio, una estimación más conservadora del déficit habitacional para 1974 sugiere que del 54 al 64 por ciento de la población rural (entre 288.285 y 341.640 familias) vivían en viviendas extremadamente inferiores, al igual que del 13 al 23 por ciento de la población urbana (entre 57.800 y 96.800 familias). Estos grupos deben recibir consideración prioritaria en el diseño de soluciones para mejorar las viviendas existentes.

Es evidentemente urgente también la necesidad de construir viviendas para satisfacer la demanda que resulta de la formación de nuevas familias. Si las familias nuevas no reciben viviendas, solo podrán agravar el hacinamiento y aumentar el número de colonias marginales y precarias que han llegado a ser características tanto de las áreas urbanas como de las rurales. A fin de satisfacer las demandas estimadas de viviendas nuevas debido al nuevo crecimiento demográfico -- urbano y rural --deberá construirse un promedio de 32.900 unidades de vivienda nuevas u otros tipos de habitaciones (29.300 unidades urbanas y 3.600 unidades rurales).

## 2. Grupos-Meta Prioritarios

El tamaño de la población meta prioritaria existente se ha estimado de manera conservadora entre 351.045 y 452.724 familias marginales, que representan entre el 27 y el 47 por ciento del total de las familias.

a. El grupo meta urbano. El grupo meta urbano representa alrededor del 25 por ciento de la población meta total, y el 18 por ciento del total de la población urbana. Puede dividirse por tipo de vivienda, de la siguiente manera:

Composición del Grupo Meta Urbano

Tipo de Vivienda	Número de Familias	% del Tipo de Vivienda Incluido en el Grupo Meta
1974		
Vivienda unifamiliar estándar <sup>2</sup>	13.900-41.700	5-15
Rústica	42.500-53.100	40-50
Provisional	1.300- 1.800	25-35
Usos no convencionales	<u>100- 200</u>	5-15
TOTAL	57.800-96.800	

b. El grupo meta rural. El setenta y cinco por ciento de la población meta total vive en las zonas rurales. El cincuenta y nueve por ciento de esta población rural es considerado como marginal. El cuadro siguiente muestra la distribución de la población meta rural según el tipo de vivienda.

<sup>2</sup>La palabra "estándar" usada aquí significa unidades separadas de viviendas para una familia y no denota una casa que reúne las normas mínimas aceptadas. Véase el Capítulo II para una descripción completa.

## Composición del Grupo Meta Rural

1974

Tipo de Vivienda	Número de Familias	% del Tipo de Vivienda Incluido en el Grupo Meta
Vivienda unifamiliar estándar	75.400- 96.900	40-50
Rústica	210.100-240.200	70-80
Provisional	2.000- 2.200	70-80
Usos no convencionales	400- 500	50-60
Bateys	<u>2.100- 2.800</u>	30-40
TOTAL	290.000-342.600	

### C. INSTITUCIONES DE LA VIVIENDA

Actualmente, la mayor fuente de financiamiento para viviendas en la República Dominicana son las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (SAAP), junto con el Banco Nacional de la Vivienda (BNV), los bancos hipotecarios, la banca comercial privada y dos instituciones del sector público, el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y el Instituto de Auxilios y Vivienda (INAVI). El total de la cartera de préstamos de estas instituciones al comienzo de 1979 era de 320 millones de dólares. El sistema de ahorro y préstamo, que comprende al BNV y a las SAAP, representa el 45 por ciento del financiamiento de la vivienda. La banca comercial ofrece préstamos a corto plazo, y a menudo solo sirven de complemento a los préstamos de las instituciones más especializadas. Los bancos hipotecarios comenzaron a operar en 1973 y actualmente son responsables de alrededor de un 20 por ciento de los préstamos existentes en el sector. El INVI y el INAVI, creados para financiar y proporcionar vivienda para grupos de bajos ingresos y empleados del sector público, representan menos del 15 por ciento del total de los préstamos para viviendas y sus créditos han crecido muy poco desde 1975.

Las instituciones y entidades que tienen la primordial responsabilidad para la proporción de servicios urbanos básicos son la Corporación del Acueducto y Alcantarillados de Santo Domingo (CAASD), el Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillado (INAPA), la Corporación Dominicana de Electricidad (CDE), la Secretaría del Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC), los gobiernos municipales y la Liga Municipal Dominicana (LMD).

D. PROBLEMAS Y LIMITACIONES QUE OBSTACULIZAN LA PROVISION ADECUADA DE VIVIENDAS

A continuación se indican los principales obstáculos y problemas que inhiben el suministro de viviendas, particularmente para las familias de bajos recursos o marginales, así como para satisfacer sus demandas de vivienda, y su consiguiente impacto.

1. Principales Limitaciones que Obstaculizan el Suministro de Viviendas.

a. Limitaciones Administrativas/Institucionales

- (i) Hasta ahora existe muy poca coordinación a nivel convencional que resulte efectiva entre las diversas instituciones de financiamiento para viviendas.
- (ii) Las inequidades geográficas se han perpetuado con la concentración de las instituciones crediticias y la consiguiente producción de viviendas en Santo Domingo y en menor grado en Santiago y la disponibilidad relativamente limitada de dichas facilidades en otros lugares.

- (iii) La capacidad de financiamiento y producción de viviendas del INVI es sumamente limitada en la actualidad.
- (iv) No existen sistemas continuos y eficientes para la evaluación de cada una de las etapas del proceso de construcción, ni tampoco hay sistemas de información integrados sobre el sector de construcción de viviendas.

b. Obstáculos técnicos

- (i) No existen normas habitacionales específicamente dedicadas a las necesidades y a la capacidad de pago de los grupos de bajos ingresos.
- (ii) No existen mecanismos convencionales u oficiales para promover la investigación aplicada de tecnologías que emplean mano de obra en forma intensiva, así como la adopción de diseños apropiados de vivienda e infraestructura que enfatice el aprovechamiento de materiales producidos localmente y técnicas tradicionales de construcción.

c. Limitaciones relacionadas con los recursos generales y los servicios básicos

- (i) En la mayor parte de las áreas urbanas está sobrecargada la capacidad de los servicios públicos.
- (ii) Los aumentos de los precios de los terrenos urbanos en el mercado privado contribuyen a los problemas que confronta el desarrollo de programas de vivienda, particularmente para los grupos de bajos ingresos.

- (iii) El sistema de registro de propiedades es sumamente complicado, requiere mucho tiempo y procedimientos muy lentos para la transferencia de tierras y la otorgación de títulos de propiedad.
- (iv) La capacidad de los recursos humanos en las principales instituciones de viviendas aún no es adecuado para cumplir con las funciones que les han sido asignadas.

d. Limitaciones en materia de recursos financieros

- (i) Las tasas de inflación actuales y pasadas, junto con la tasa de interés máximo del 12 por ciento para préstamos, establecidos por la ley nacional sobre la usuria, han resultado en tasas de intereses reales negativas para los depositantes e inversionistas en el sistema de cédulas hipotecarias y una correspondiente falta en fondos disponibles para viviendas.
- (ii) El sistema actual de financiamiento para viviendas tiende a acumular los recursos financieros en entidades que proporcionan servicios a los mercados de viviendas para los cuales hay una demanda relativamente limitada, pero no alivia en forma alguna la escasez de fondos para el mercado de ingreso bajo y marginal, donde existe una demanda cada vez mayor. Tiende a aumentar en vez de disminuir las inequidades en la distribución de capital, incluyendo la distribución de la propiedad de tierras urbanas y el acceso a los mercados de capital.

- (iii) La actual modalidad de financiamiento también soslaya y no soluciona la demanda latente de propiedad de arriendo para las personas de ingresos bajos. Por lo tanto tiende a empeorar en vez de mejorar la disponibilidad actual de espacio habitacional para las familias de ingresos bajos y marginales.
- (iv) Las normas relativas al diseño, demasiado ambiciosas, y las condiciones de financiamiento altamente subsidiado han resultado en una producción limitada y en una falta de capitalización en los recursos públicos para la vivienda, y al mismo tiempo no han cumplido con las necesidades de la mayor parte de la población de bajos recursos.
- (v) El sistema de financiamiento informal o no convencional del que deben depender las familias de bajos recursos y marginales pueden servir para mantener bajos los riesgos a corto plazo tanto para el prestatario como para el prestamista; pero a largo plazo probablemente sirven para aumentar en vez de disminuir los riesgos de índole económico, físico y social a los que sin duda se ven expuestos los grupos de ingresos bajos y marginales.
- (vi) Los métodos actuales para la financiación de la infraestructura urbana que está directamente relacionada con la vivienda, junto con los problemas de la debilidad del sistema de impuestos sobre la propiedad, resultan en un déficit en el financiamiento y en niveles inadecuados de servicios en la infraestructura urbana.

- (vii) Se han llevado a cabo muy pocos esfuerzos concertados para la identificación y ejecución de programas de crédito para materiales de construcción y para programas de construcción de auto-ayuda.

e. Plan o Política General

- (i) No existe ningún plan o política global para la vivienda.
- (ii) No existe ninguna política ni plan específico del gobierno en materia de vivienda dirigido a las necesidades y capacidades de las familias de bajos recursos (la población mayoritaria).

2. Principales Limitaciones Relativas a la Demanda Habitacional

a. Limitaciones Financieras

- (i) Existe muy poco, si es que en realidad existe, crédito de bajo nivel a corto plazo disponible en forma continua para los grupos de bajos ingresos para facilitar el gradual mejoramiento o construcción de viviendas.
- (ii) A pesar de las reorientaciones recientes en materia de política, la mayor parte de las instituciones financieras para la vivienda consideran las inversiones en viviendas de bajo costo como inversiones extremadamente arriesgadas.

b. Limitaciones socio-culturales. A pesar de las excepciones individuales de menor escala, la experiencia exitosa en la organización comunitaria es bastante despareja.

## 2. Limitaciones en los esfuerzos de la comunidad y de auto-

ayuda. Por cuanto el acceso a información y crédito es muy limitado para las familias de ingresos bajos y marginales, su participación es limitada en muchas de las decisiones que afectan su bienestar básico.

### E. RECOMENDACIONES

Aproximadamente el 70 por ciento de la demanda efectiva relacionada con viviendas nuevas y rehabilitadas en el área urbana de la República Dominicana durante los próximos cinco años surgirá de los grupos de ingresos bajos. En las áreas rurales, los grupos de ingresos bajos comprenderá más del 90 por ciento de la demanda efectiva. A pesar de que estos grupos tienen una capacidad probada limitada para pagar su vivienda, han habido pocos programas de vivienda que ellos puedan pagar en una base no subsidiada. La gran mayoría de las familias urbanas de bajos ingresos han tenido que vivir en colonias no planificadas, a menudo ilegales, con bajos niveles de servicios urbanos. Las familias rurales se encuentran en situaciones aún peores en términos de los servicios públicos de apoyo en el sector habitacional.

Existen numerosas instituciones públicas y privadas para financiar y construir viviendas y servicios conexos. Cumplen diversas funciones a veces duplicadas, y existe muy poca coordinación inter-institucional. A pesar de que el actual gobierno está tomando las providencias necesarias para aliviar algunos de estos problemas, hasta ahora ha habido muy poca planificación de política al nivel nacional para este sector. En el pasado, algunas de las instituciones han cumplido con sus objetivos de proporcionar viviendas, y otras menos numerosas han alcanzado a los grupos de ingresos más bajos que constituyen la mayor parte de la demanda efectiva.

La escasez de recursos financieros para la vivienda en los últimos años ha acentuado aún más una situación que de por sí ya era crítica. Es necesario atacar los problemas prioritarios que existen debido a las prácticas conservadoras de las instituciones crediticias así como a una serie de impedimentos que existen en la producción de viviendas. Estos impedimentos incluyen dificultades en la adquisición de tierras, déficit en los terrenos con servicios básicos, producción y utilización limitada de tipos locales y tradicionales de materiales de construcción y una utilización limitada de soluciones y técnicas de construcción que emplean mano de obra en forma intensiva. La capacidad que tienen los programas existentes para llegar a las familias de ingresos más bajos también se ve restringida por una serie de reglamentos implícitos y explícitos relativos a nuevas urbanizaciones que requieren normas mínimas que no pueden costear y por las dificultades en obtener títulos legales a los terrenos. No se ha planificado un número suficiente de proyectos para cubrir las necesidades específicas de los grupos de ingresos bajos ni se ha preparado su financiamiento. Actualmente, la capacidad institucional de las principales instituciones responsables de buscar las soluciones a estos grupos es inadecuada, aunque actualmente se estén realizando esfuerzos para corregir tales deficiencias.

#### 1. Objetivos

Se proponen tres objetivos básicos para mejorar la efectividad en el sector de la vivienda:

- Aumentar los niveles de producción de viviendas.
- Dirigir un creciente número de programas habitacionales hacia los grupos de ingresos bajos.

- Mejorar la eficiencia del financiamiento y entrega de viviendas.
- Proporcionar un desarrollo institucional integrado para llevar a cabo los objetivos básicos enunciados.

## 2. Estrategia Básica

A fin de lograr los objetivos citados, el gobierno debe estimular la participación del sector privado en la construcción, venta y arriendo de viviendas. Los recursos públicos deben enfocarse hacia la facilitación de la infraestructura básica e instalaciones comunitarias en aquellos sub-mercados de bajos ingresos en los cuales los problemas habitacionales son más urgentes. A fin de poner en práctica esta estrategia, algunas de las funciones de las instituciones de vivienda existentes tendrán que ser reorientadas hacia un mayor apoyo a los programas de menores ingresos. En el pasado, no ha habido una coordinación entre las instituciones del sector institucional. No ha habido ninguna planificación eficaz a nivel nacional para los programas de vivienda. Deberá mejorarse la coordinación global en la planificación de los sectores públicos y privados para la vivienda.

## 3. Recomendaciones sobre Responsabilidades Institucionales Específicas.

Como parte importante de la respuesta del GRD a los problemas del sector habitacional, se recomienda que se lleven a cabo una serie de proyectos piloto para mejorar las condiciones de las colonias marginales de bajos ingresos que existen y de las casas individuales en las áreas prioritarias establecidas por ONAPLAN para la integración y desarrollo urbano/regional. A fin de llevar a cabo este programa, es importante

considerar las recomendaciones presentadas aquí para la financiación y organización. El programa de rehabilitación y mejoramiento debe combinarse con otros esfuerzos pilotos y asistencia en el desarrollo y ejecución de nuevas colonias de estándares mínimos para familias urbanas y rurales de bajos ingresos así como proyectos de demostración de viviendas de bajo costo del BNV y de las asociaciones de ahorro y préstamo así como otras entidades del sector privado. La política, planificación y programación tanto para los programas piloto como para los que ya se encuentran funcionando, deberán coordinarse por medio de la secretaría de vivienda que se piensa establecer en el INVI. Esta será una de las primeras responsabilidades de dicha secretaría y del personal de planificación que está estableciendo el INVI.

El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) deberá enfocar sus actividades hacia la ejecución de obras en proyectos de rehabilitación y mejoramiento y la urbanización de nuevas colonias para personas de bajos recursos. Gradualmente deberá apartarse de la construcción, arriendo y venta de viviendas para personas de ingresos intermedios. Así se evitarán los problemas asociados con la administración y financiamiento de viviendas por parte del gobierno, y estimulará la participación del sector privado en la construcción y financiamiento de viviendas. Sin embargo, el INVI deberá estimular los experimentos del sector privado en viviendas mínimas para personas de bajos recursos y viviendas para alquiler.

El Instituto Nacional de Auxilios y Viviendas (INAVI) debería prestar financiamiento limitado para los empleados públicos, especialmente para los trabajadores de bajos ingresos, para mejorar y rehabilitar

sus viviendas. De acuerdo con la política recientemente establecida, debería retirarse del financiamiento directo y construcción de proyectos habitacionales. Sin embargo, deberá considerar la inversión de algunos fondos de pensiones gubernamentales en el fondo propuesto para vivienda y urbanismo.

El Banco Nacional de la Vivienda (BNV) deberá continuar actuando como organismo central del sistema de ahorros y préstamo. Además de sus funciones actuales, las asociaciones de ahorro y préstamo podrían servir como administradores de créditos en los programas de mejoramiento y rehabilitación y eventualmente podrán servir como fuente de hipotecas para otras instituciones. Los proyectos piloto para viviendas de bajo costo deberán ser llevados a cabo inmediatamente por el BNV y las SAAP.

La CAASD, el INAPA, la SEOPC, la LMD y los gobiernos municipales deberán enfocar una mayor parte de sus esfuerzos hacia las áreas de menores ingresos en coordinación con los programas de mejoramiento y las nuevas soluciones para viviendas mínimas. Se recomienda la asistencia técnica a la SEOPC en la preparación de normas y estándares de precios accesibles para las urbanizaciones nuevas, así como asistencia a la LMD y a las municipalidades para mejorar su capacidad.

Deberán apoyarse los esfuerzos de la recientemente organizada Comisión Interinstitucional para la Coordinación de Programas de Viviendas (CICV), establecida por el INVI, a fin de aumentar la participación continua y eficaz de las organizaciones voluntarias privadas en el sector de la vivienda.

#### 4. Propuesta para los Mecanismos Financieros y Condiciones para Conceder Préstamos

Se recomienda el estudio y establecimiento de un fondo habitacional y de desarrollo urbano, a la brevedad posible, con el Banco Nacional de Reservas (BNR) actuando en calidad de agente fiduciario, bajo los auspicios de la ONAPLAN. Se propone el establecimiento de dicho fondo a fin de financiar los proyectos de alta prioridad<sup>1</sup> en materia de viviendas y servicios básicos. Desde el punto de vista conceptual, el fondo sería financiado en parte por el gobierno y en parte con depósitos y préstamos de instituciones públicas autónomas en el sector habitacional (así como con financiamiento externo). Estas instituciones recibirían las tasas de interés corriente por el uso de sus fondos. Sería posible, en el caso del programa integrado de mejoras, que las asociaciones de ahorro y préstamo podrían servir como administradores de los créditos a fin de canalizar los préstamos de los beneficiarios hacia el Fondo de la Vivienda y Desarrollo Urbano. Es obvio que se requiere un mayor estudio de este fondo y de sus instrumentos.

Se requiere un sistema de tasas de intereses y plazos que responda a las necesidades de los grupos de menores ingresos pero que no requiera subsidios externos para el sector habitacional. Se han utilizado tasas de interés preliminares del 12 por ciento para el programa de

1. En el establecimiento de este fondo, deberá aprovecharse al máximo la experiencia y las facilidades existentes en las asociaciones de ahorro y préstamo a fin de reducir los problemas que generalmente acompañan el cobro por parte del gobierno. Deberán estudiarse y establecerse mecanismos que permitan a los grupos de menores ingresos familiarizarse con las instituciones convencionales del sector crediticio.

mejoramiento propuesto a fin de permitir el uso de recursos de las instituciones públicas autónomas y para estimular el eventual uso de capital privado para financiar viviendas para el sector de bajos ingresos. Los análisis preliminares realizados para el programa de mejora de viviendas sugieren que podrían suministrarse condiciones de vida muy mejoradas para los grupos de bajos ingresos, aun con tasas de interés más elevadas.

Se recomienda una revisión ascendente de las tasas de interés por parte del BNV, del INVI y del INAVI y de las organizaciones voluntarias privadas, del 10 al 14 por ciento (que cabe dentro de la estructura actual de intereses) para reducir el peligro de la descapitalización que afecta a dichas instituciones. Al mismo tiempo, se proporcionaría asistencia al BNV y al INVI para iniciar los programas piloto y para financiar los programas de normas más bajas a fin de hacer frente a las necesidades de los grupos de menores ingresos. Esta estructura de intereses estimularía la participación del sector privado, tanto en el financiamiento directo del sector habitacional como en la administración de los préstamos. Asimismo, la estructura de los intereses cobrados en la República Dominicana estaría más de acuerdo con los mercados internacionales de capital.

##### 5. Otras Medidas Requeridas de Parte del Sector Público

Se recomienda que se efectúe una movilización más eficaz de los terrenos urbanos de propiedad del gobierno hacia el sector habitacional por medio de la venta o transferencia gradual de los títulos de propiedad a las familias de bajos ingresos como parte de una mejora integral de las colonias de viviendas precarias en sitios estratégicos. Por ahora

no se requieren préstamos bancarios en gran escala para satisfacer los requerimientos específicos del proyecto. Se recomiendan dos medidas específicas de suma importancia como soluciones más eficaces a largo plazo a fin de movilizar el mercado urbano de tierras. Se recomienda un sistema mejorado de valorización a fin de financiar la infraestructura urbana y un impuesto modesto pero importante en el valor comercial de las propiedades urbanas a fin de reducir la especulación y estimular el uso más eficiente de las tierras.

Es sumamente necesario promover la expansión de la capacidad de la industria de la construcción y la disponibilidad de los materiales producidos localmente así como las técnicas que requieren mayor intensidad de mano de obra a fin de mantener una producción continua y creciente de viviendas.

#### 6. Coordinación Inter-Institucional

Deberá mejorarse la coordinación de la planificación de los sectores públicos y privados para la vivienda. Debido a la importancia y complejidad de dichas funciones, se recomienda que se establezca lo más pronto posible, una secretaría para la vivienda dentro del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI). El personal empleado a tiempo completo por dicha secretaría deberá provenir del grupo de planificación a crearse en el INVI, y de técnicos prestados por otras entidades.

Deberán asociarse a la secretaría dos grupos de trabajo como representantes de instituciones pertinentes -- uno para coordinar el financiamiento habitacional y el otro para coordinar la ejecución de los programas de vivienda. El personal de la secretaría tendrá a su cargo el análisis necesario para la planificación y coordinación del

del sector, la formulación de las políticas habitacionales básicas y la preparación de planes sectoriales quinquenales y anuales que contengan recomendaciones para financiar dichas instituciones y las acciones legales o jurídicas necesarias para supervisar, coordinar y evaluar las labores del sector.

#### 7. Calendario Propuesto para la Ejecución de las Recomendaciones

El Cuadro I presenta un proyecto de calendario con las acciones recomendadas para el sector habitacional. Las acciones se presentan según el área de sus objetivos y se dividen según las acciones propuestas como inmediatas, acciones a plazo medio o a largo plazo.

CUADRO I

Bosquejo Preliminar de las Acciones Propuestas

TOPICO	RECOMENDACIONES		
	Acción Inmediata (al iniciar el período)	A Corto o Mediano Plazo (1980-1985)	A Plazo Medio/Largo (después de 1985)
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ESTABLECIMIENTO DE UNA BASE INSTITUCIONAL PARA LA FORMULACION Y ADOPCION DE UNA POLITICA HABITACIONAL.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Establecimiento de una Secretaría para vivienda en el INVI y grupos de trabajo para el financiamiento y producción de viviendas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Revisión anual y mejoramiento de las políticas y programas habitacionales. Evaluación de los programas y políticas habitacionales. Elaboración de políticas y planes habitacionales para el período 1982-85.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Evaluación continua de los programas y políticas habitacionales. Posible creación de un Ministerio de Vivienda.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ESTABLECIMIENTO DE GRUPOS DE PERSONAL TECNICO PERMANENTE PARA LA FORMULACION DE LA POLITICA HABITACIONAL Y SU PROGRAMACION</li> </ul> <p>(a) Grupo de programación habitacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--mantenimiento de un sistema de información sobre la vivienda.</li> <li>--formulación de la política habitacional y programas, incluyendo un programa de financiamiento.</li> <li>--diseminación de información sobre la vivienda.</li> <li>--asistencia técnica a entidades públicas y privadas en materia de programación sobre viviendas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Establecimiento de un grupo de planificación de viviendas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Análisis inicial de la oferta y demanda de vivienda e identificación de los sub-mercados.</li> <li>● Identificación de criterios y métodos para el establecimiento de prioridades en materia de vivienda en los planes nacionales.</li> <li>● Formulación de recomendaciones para la elaboración inicial de la política habitacional y programa de financiamiento para el período 1978-82.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Recopilación continua de información y mejoramiento de la misma. Formulación de un análisis más detallado sobre la demanda real de vivienda según el ingreso y por grupo.</li> <li>● Consideración del establecimiento de grupos regionales para la programación de la vivienda eslabonados con el grupo central.</li> </ul>

(continúa...)

TOPICO	RECOMENDACIONES		
	Acción Inmediata (al iniciar el período)	A Corto o Mediano Plazo (1980-1985)	Plazo Medio/Largo (después de 1985)
<p>(b) Grupo encargado de tecnología y materiales. --investigación y experimentación con materiales de construcción y prototipos de vivienda (pero sin construcción de vivienda en gran escala) --elaboración y reglamentación de las normas requeridas para los materiales de construcción. --asistencia técnica a grupos de la comunidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Preparación de recomendaciones para la elaboración inicial de la política habitacional y programa de financiamiento para 1978-82.</li> <li>● Establecimiento de un grupo encargado de tecnología en materia de vivienda y materiales de construcción en el INVI (posiblemente en la (SEOPC). Iniciación de los programas de investigación y experimentación.</li> <li>● Estudios iniciales de las industrias de la construcción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Coordinación de la investigación sobre tecnología y materiales de construcción.</li> <li>● Elaboración y diseminación de las normas para los materiales de construcción y prácticas empleadas. Estructuras modelos o prototipos iniciales. Incremento de la capacidad para proporcionar asistencia técnica a grupos de la comunidad.</li> <li>● Elaboración de recomendaciones sobre la industria de la construcción. Asistencia técnica inicial a la industria de la construcción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Actualización continua y control relacionado con el cumplimiento de las normas establecidas para los materiales de construcción y prácticas empleadas. Investigación y experimentación continua con materiales de construcción y prototipos de vivienda.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● VIVIENDA Y SERVICIOS BASICOS Y ENTIDADES FINANCIERAS EN EL SECTOR PUBLICO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Estudio y creación del Fondo para la Vivienda y Desarrollo Urbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Operaciones iniciales del Fondo para el financiamiento del programa de mejoramiento y otros proyectos prioritarios (es decir la industria de la construcción y la industria de los materiales de construcción)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Concentración del INVI en el sector de terrenos y dotación de servicios y mejoramiento integral de los asentamientos existentes para grupos de bajos ingresos en colaboración con el BN y otras instituciones.</li> </ul>

CUADRO I (continuación)

TOPICO	RECOMENDACIONES		
	Acción Inmediata (al iniciar el período)	A Corto o Mediano Plazo (1980-1985)	Plazo Medio/Largo (después de 1985)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ejecución de la primera fase del programa piloto del PGV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Retiro del INVI del sector de construcción directa y adjudicación de viviendas. Concentración del mismo en el programa de mejoramiento de vivienda; venta paulatina del inventario de propiedades arrendadas del INVI y del BN cuando se necesite capital de trabajo.</li> <li>● El BNV inicia el programa de seguros para crédito a familias de bajos ingresos. Mayor acceso a todos los programas para estas familias.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ENTIDADES PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL SECTOR PRIVADO</li> </ul> <p>(a) Recopilación y disseminación de información sobre la vivienda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Iniciar la creación de un sistema de información sobre la vivienda en el INVI.</li> </ul> <p>(a) establecer un servicio de información sobre la vivienda en el sector público a fin de prestar servicios a todas las entidades públicas, a la industria privada, a los grupos en las comunidades y a las familias.</p> <p>(b) Estimular la creación de servicios sobre información en materia de vivienda en el sector privado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Asistencia inicial al sector privado en la identificación de los sub-mercados, incluyendo los sub-mercados marginales y de bajos ingresos y estimación de la demanda en cada uno de esos sub-mercados.</li> <li>● Disseminación inicial de información sobre los servicios de financiamiento para vivienda y servicios de apoyo disponibles (diseminación a todos los grupos de diferentes ingresos, incluyendo a las familias del</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Establecimiento de servicios regulares de información y disseminación y servicios permanentes de referencias para otras instituciones públicas, para la industria privada, grupos de las comunidades y familias.</li> </ul>

(continúa. . .)

CUADRO I (continuación)

TOPICO	RECOMENDACIONES		
	Acción Inmediata (al iniciar el período)	A Corto o Mediano Plazo (1980-1985)	Plazo Medio/Largo (después de 1985)
(b) Asistencia técnica a grupos de bajos ingresos, familias marginadas y grupos de las comunidades.		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Análisis de los mercados para servicios de financiamiento en el sector privado orientados hacia los grupos de bajos ingresos y familias marginadas. Determinación de la demanda de asistencia técnica internacional y capital de semilla, si lo hubiera.</li> </ul>	
(c) Servicios de apoyo para la introducción de métodos de financiamiento específicamente orientados a grupos de bajos ingresos y familias marginadas.		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Iniciación de los servicios de apoyo para el financiamiento orientado hacia los grupos de bajos ingresos y familias marginadas en el sector privado. Pueden incluir los siguientes factores:               <ul style="list-style-type: none"> <li>--créditos pequeños a corto plazo.</li> <li>--créditos a largo plazo para grupos de bajos ingresos y familias marginadas a tasas de interés comercial con pagos mensuales escalonados para reflejar los incrementos estimados en el ingreso familiar.</li> <li>--Terrenos y mejoramiento como garantía para los préstamos a largo plazo y ciertos préstamos a corto plazo.</li> </ul> </li> </ul>	

(continúa. . .)

TABLA I (continuación)

TOPICO	RECOMENDACIONES		
	Acción Inmediata (al iniciar el período)	A Corto o Mediano Plazo (1980-1985)	Plazo Medio/Largo (después de 1985)
<p>● ACCIONES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS</p> <p>(a) Administración de la infraestructura básica.</p>		<p>● Elaboración de normas de infraestructura mínima para zonas de bajos recursos. Mejorar la administración de la CAASD y del INAPA. Incremento paulatino de las tarifas de la CAASD, del INAPA, y de la CDE a niveles más económicos.</p>	<p>● Continuar con el mejoramiento de la coordinación de programas de infraestructura mediante la planificación urbana y regional.</p>
<p>(b) Impuesto sobre la propiedad.</p>	<p>● Establecimiento de un impuesto sobre los terrenos urbanos.</p>	<p>● Establecimiento de un sistema de valoración y financiamiento de la infraestructura urbana mediante el sistema de valoración. Empleo del sistema para las zonas urbanas prioritarias del país.</p>	<p>● Acentuar los resultados obtenidos con los impuestos mediante el uso de un sistema de catastro. Ampliar el sistema de valoración para abarcar todas las áreas urbanas.</p>
<p>(c) Desarrollo de los municipios</p>	<p>● Evaluación de las funciones actuales y de la capacidad de la LMD y de las municipalidades en relación con el financiamiento y la dotación de los servicios urbanos básicos esenciales.</p>	<p>● Dotación de asistencia técnica para mejorar la capacidad de la LMD y de las municipalidades para financiar, poner en ejecución y prestar asistencia en la programación de los servicios urbanos básicos esenciales.</p>	<p>● Ejecución continua.</p>

## CAPITULO I

### EL CONTEXTO GLOBAL DE LA ACCION A SER TOMADA

#### A. SITUACION DEL PAIS

##### 1. Aspectos Físicos y Demográficos

La República Dominicana ocupa las dos terceras partes orientales de la Isla de Hispaniola; la otra parte en el sector occidental es la República de Haití. La isla está separada de Cuba en el oeste por el Pasaje de Barlovento y de Puerto Rico al este por el Pasaje de Mona. Al norte se encuentra el Océano Atlántico y al sur, el Mar Caribe.

La República Dominicana es un país escaso en tierras, que cubre un área de unos 48.400 kilómetros cuadrados. La parte occidental del país se ve dominada por cuatro cordilleras, la mayor de las cuales, la Cordillera Central, se extiende hacia el oeste a Haití y divide la isla en mitades. La región agrícola más vasta y fértil se encuentra en el Valle de Cibao, en la parte central y norte de la República. Existen varios ríos especialmente debajo de la cuenca hidrográfica de la Cordillera Central, y proporcionan una fuente de agua disponible para el riego y la producción de energía hidroeléctrica. El resto del país es mayormente plano y fértil.

Dada su variada topografía, el país ofrece una diversidad de climas. En la zona de la Cordillera Central, la temperatura media en enero es de 60 grados Fahrenheit, mientras que la ciudad capital de Santo Domingo varía entre los 75 grados Fahrenheit en enero a unos 80 grados Fahrenheit en

agosto. Las principales ciudades de la república gozan de una variación de temperatura de solamente 7 grados Fahrenheit durante este período de seis meses.

Las tierras dedicadas a la agricultura representan alrededor del 22,4 por ciento del área total; la ganadería ocupa un 21,6 por ciento; y los bosques y reservas territoriales representan aproximadamente el 55,4 por ciento del área total. El resto consiste de lagos y tierras no aprovechadas.<sup>1</sup> Las condiciones edafológicas y climáticas dotan al país de diversas ventajas naturales para el desarrollo del comercio exterior así como para el fomento del turismo. Este último potencial se está complementando con los elementos históricos y culturales de gran atractivo y futuro potencial. Los recursos del subsuelo, a pesar de que no se han estudiado a fondo de una manera integral y completa, también reflejan una base potencial muy fuerte para el sostenimiento de una estructura productiva más eficiente y diversificada de la que se tiene en la actualidad.

El crecimiento demográfico de la República Dominicana ya es un problema muy serio. La población se estimó en 5,4 millones de personas para 1979, con una densidad de 112 personas por kilómetro cuadrado -- mayor que la de muchos otros países latinoamericanos. A pesar de que los esfuerzos actuales resultarán en una declinación continua de fecundidad y crecimiento natural de la población, se espera que la población aumentará al doble entre ahora y fines del siglo. En el año de 2075, podría esperarse una población de 15 millones. Esto representaría una densidad promedia

<sup>1</sup> OEA, Reconocimiento y Evaluación de los Recursos Naturales de la República Dominicana, 1967.

de más de 600 personas por kilómetro cuadrado de tierras agrícolas y sugiere la urgente necesidad de un desarrollo agrícola así como la diversificación de la economía.

El crecimiento demográfico anual promedio es del 2,9 por ciento, pero en las zonas urbanas el promedio es del 5 al 6 por ciento (véase el Cuadro I-3). Esta tasa de crecimiento urbano se ha agravado con la poderosa migración de las zonas rurales a las urbanas que resulta de las aparentes diferencias entre dichos sectores en relación con las condiciones generales de la vida, y las oportunidades de ingreso y empleo. Santo Domingo, la ciudad capital, ha sido el destino principal de la migración durante los últimos 25 años, y ha tenido un crecimiento demográfico anual mucho mayor de la tasa del 6 por ciento. El patrón general de la migración sugiere que los factores económicos son los más importantes motivos para la migración. Las ocho provincias con inmigración neta acumulativa son áreas con oportunidades de empleo relativamente altas en el sector no agrícola, o representan áreas agrícolas con un potencial relativamente más alto debido a las condiciones ecológicas o debido a la existencia del riego (Véase el Cuadro I-4).

El rápido crecimiento demográfico ha resultado en una población joven, donde aproximadamente el 46 por ciento es menor de 15 años de edad, y aproximadamente el 40 por ciento de la población femenina es de edad fecunda. La información basada en los registros de nacimientos y defunciones sugieren tasas brutas del 35 y 5 por mil, respectivamente, aunque éstas podrían ser aún mayores. En los últimos años la mortalidad ha bajado a una tasa aún más alta que la tasa de natalidad (véase el Cuadro I-1), que ha mantenido un crecimiento demográfico anual natural de alrededor del 3 por ciento.

La población económicamente activa en 1970 era de aproximadamente 1,2 millones de personas. La baja tasa de participación (alrededor del 30 por ciento) se debe principalmente a la estructura de la población de edad tan joven y al hecho de que únicamente el 15 por ciento de la población femenina participa en la misma. La participación total en la fuerza laboral tiende a ser menor en las áreas urbanas que en las áreas rurales, aún cuando la participación femenina es mayor en las ciudades. La menor participación urbana aparentemente resulta de los ingresos de las familias que generalmente son más altos y el mayor acceso a las oportunidades educativas. Sólo el 10 por ciento de la fuerza laboral participa en el sector industrial lo que representa aproximadamente el 30 por ciento del PNB mientras que casi el 40 por ciento de la población económicamente activa se dedica a actividades agrícolas que a su vez representa sólo el 20 por ciento del PNB.

Los aumentos en la fuerza laboral urbana debido al crecimiento rápido de la población urbana todavía no han sido alcanzados por la creación de empleos, el desempleo se calcula aproximadamente entre un 20 a un 24 por ciento en las ciudades. Otros cálculos indican que el 25 por ciento de la fuerza laboral está sub-empleada y por consiguiente sufre de un nivel de ingreso bajo. Parte de la causa de este problema tiene su origen en la tasa relativamente baja de creación de empleos en el sector industrial, que en su mayor parte usa capital en forma intensiva y es por naturaleza introspectivo. La incidencia del desempleo es mayor entre las personas jóvenes (de 10 a 19 años de edad) y en la población femenina (de un 32 por ciento y 29 por ciento respectivamente).

Aparentemente la situación del empleo se ha deteriorado desde 1970. El Ministerio de Trabajo calcula que únicamente alrededor de 75.000 empleos fueron creados en el sector regular de empleo entre 1970 y 1978. Esto está muy por debajo de los cálculos de la OIT<sup>2</sup> en relación con las necesidades de crear cerca de 220.000 empleos para mantener el ritmo creciente de la fuerza laboral. Mientras que el empleo fuera del sector convencional puede haber creado otras 100.000 fuentes de trabajo, esto seguiría siendo muy inferior a los niveles de demanda de empleo durante este período.

Los ingresos generalmente son menores para los que están empleados (más del 40 por ciento de los empleados ganan ingresos mensuales menores de RD\$100). El ingreso promedio de la persona sub-empleada que trabaja menos de 40 horas por semana es casi la mitad del ingreso promedio de la persona empleada a tiempo completo (más de las dos terceras partes de las personas sub-empleadas ganan menos de RD\$100 por mes y más del 40 por ciento ganan menos de RD\$50 por mes).

Las necesidades en el campo de la salud son casi abrumadoras en la República Dominicana. En 1977, se estima que el 50 por ciento de la población que vivía a un nivel inferior al de pobreza sufría de desnutrición. La información disponible indica la presencia de enfermedades endémicas causadas por la mala calidad del agua y sistemas inferiores de saneamiento y nutrición. Mientras que las estadísticas oficiales sobre la salud señalan tasas del 15,2 por mil de gastroenteritis y 1,7 por mil de disentería, se considera que la incidencia real es mucho mayor.

2 Generación de empleo productivo y crecimiento económico. El caso de la República Dominicana, Ginebra, 1975. Organización Internacional del Trabajo (OIT)

Según una encuesta realizada en el año 1974, el índice de mortalidad infantil ascendió a casi 128 casos por mil en las áreas rurales, comparado con aproximadamente 74 por mil en las áreas urbanas. En 1977 las cuatro causas principales de mortalidad eran senilidad y causas mal definidas; enfermedades infecciosas y parasíticas; enfermedades del sistema circulatorio; y causas relacionadas con la mortalidad prenatal. Las mejoras notadas en la encuesta familiar de 1976-1977 indican que las mejoras en la duración promedio de la vida, la mortalidad infantil y otros índices en el sector de la salud, no han crecido con el ritmo de las condiciones económicas generales o como en otros países con un nivel de desarrollo socioeconómico similar.

Los servicios de salud pública, a pesar del gran número de publicaciones sobre las necesidades de la atención preventiva, se orientan en gran parte hacia los servicios curativos. De hecho, los servicios de salud, así como los servicios prestados por el sistema del Seguro Social en sus servicios de salud, son en su gran mayoría para el sector urbano. A pesar de los diversos estudios y esfuerzos para la descentralización y reforma administrativa, se han notado muy pocos resultados hasta la fecha. Los servicios que se prestan en el área rural adolecen de las deficiencias administrativas, especialmente por falta de una supervisión adecuada y por la falta de capacitación del personal.

A pesar de los importantes adelantos en la educación pública y privada en la República Dominicana durante los últimos años, la cobertura global del sistema todavía es relativamente baja: el 20 por ciento de la población entre los 10 y 30 años de edad no ha recibido ninguna instrucción, y sólo el 50 al 60 por ciento de ese grupo ha recibido alguna

educación primaria (Véase el Caudro I-17). Las tasas de retención en las escuelas son extremadamente bajas. De acuerdo con una encuesta realizada en 1974, sólo 118 estudiantes de cada mil que entran en la escuela primaria completan dichos estudios en el período regular de seis años. A pesar de que algunos completan su enseñanza primaria con varias repeticiones, la tasa total de abandono escolar por cada mil personas llega a 343. La situación es especialmente grave en las áreas rurales. En las áreas urbanas, la graduación regular después de seis años de enseñanza primaria es un poco mayor del 21 por ciento, mientras que en las áreas rurales alcanza sólo al 7 por ciento. Aún en Santo Domingo, más del 20 por ciento de la fuerza laboral es analfabeta o no ha completado la escuela primaria (véase Cuadro I-21). La tasa global de alfabetización entre los adultos en la República Dominicana es sólo del 68 por ciento, lo que es comparativamente bajo si se compara con otros países latinoamericanos.

Prácticamente no existen programas de educación no convencional para adultos y personas que han abandonado sus estudios. Los programas del gobierno no llegan a más de 50.000 personas, y sus resultados son desconocidos. Se ha estimado que sólo el 10 por ciento de los adultos que podrían beneficiarse de los programas de educación no convencional han sido alcanzados; siete de cada diez niños urbanos y nueve de cada diez niños rurales que no pasan de los primeros cuatro años de educación primaria no reciben los programas de educación no convencional. Sólo alrededor del 10 por ciento de los estudiantes de la escuela secundaria se benefician por medio de la educación técnica y vocacional; aunque algunos progresos en estas áreas pueden esperarse de la reciente fundación del Instituto Nacional de Capacitación Técnica y Profesional (INFOTEP).

## 2. Principales Aspectos de la Economía

Una de las principales características de la economía dominicana es la preponderancia de las actividades primarias. Un alto porcentaje de la población depende de estas actividades primarias, especialmente de la agricultura, que genera una porción considerable del PNB. Casi todos los ingresos de exportación provienen de las actividades primarias, que a su vez se utilizan para financiar las importaciones y acumular bienes de capital (maquinaria y equipo) del exterior. La exportación de productos primarios se basa principalmente en seis productos -- azúcar, café, tabaco, ferro-níquel, bauxita y mineral de oro. Estos representaron el 92 por ciento de las exportaciones en 1978.

La limitada diversificación que resulta de estas exportaciones ha causado una alta dependencia de la República Dominicana en los mercados mundiales. El valor de las exportaciones se mantiene inestable y el comercio exterior se encuentra en un estado de fluctuación constante.

La coexistencia de la manufactura tradicional con la manufactura dinámica en el sector de la sustitución de importaciones es también una de las características de la economía dominicana. El sector manufacturero tradicional está basado en la elaboración de productos primarios tales como el azúcar, el tabaco, los granos y alimentos y bebidas en las industrias que por lo general se encuentran en las afueras de Santo Domingo. Las industrias de sustitución de importaciones tienden a estar dentro de la capital, y por lo general se basan en la importación de materiales primarios. Es importante señalar que éstas contribuyen poco al valor agregado nacional, y se caracterizan por la alta proporción del capital en relación con la mano de obra. La producción interna de bienes de capital es bastante limitada, representando solo alrededor de un 5 por

ciento de la producción total. La elaboración y transformación limitada se lleva a cabo, basándose en gran parte en productos intermedios importados.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, la economía ha demostrado ser un generador insuficiente de empleo productivo para la población. Esto ha resultado en una gran concentración de la población económicamente activa en el servicio del sector terciario, en vez de las actividades relacionadas directamente con la producción de bienes de capital. El censo de 1970 muestra que el 24 por ciento de la población se encuentra activa en el sector de los servicios, con el 36,5 por ciento en el sector primario, mientras que sólo alrededor del 10 por ciento se encuentra activo en el sector secundario.<sup>3</sup>

Esta distorsión ha influenciado las inversiones que se han concentrado en las actividades comerciales y financieras y en la dotación de diversos servicios. En términos cuantitativos, alrededor del 50 por ciento del PNB se concentra en el sector de los servicios, y probablemente la mitad de la población económicamente activa.

La alta concentración de la industria y del comercio en Santo Domingo y Santiago, que también caracteriza la economía, ha causado una falta de equilibrio espacial, inhibiendo así un proceso racional de integración económica. Esto a su vez ha resultado en la existencia de regiones económicamente pobres. Entre las que se encuentran en peores situaciones en este respecto se encuentran la Región Sur-Oeste y la Región Nor-Este. Estas dos áreas no sólo sufren de niveles de desarrollo económico muy

<sup>3</sup> Aproximadamente el 29 por ciento de la población económicamente activa se dedicaba a "otras" actividades, o a actividades desconocidas. Se espera que muchos de ellos se dediquen a actividades en el sector terciario.

inferiores al del resto del país, pero continuamente están sujetas a una merma de los recursos humanos y financieros internos que son capturados por otras regiones más atractivas.

El sector público de la economía dominicana es bastante grande y en términos de inversión real alcanza a aproximadamente una tercera parte del PNB. Es responsable por una parte importante de las exportaciones y tiene influencia en casi todos los tipos de actividades económicas internas.

Respecto a las actividades de exportación en el sector privado, es importante notar que muchas de éstas son controladas por empresas extranjeras (el azúcar, la bauxita, el ferro-níquel, el mineral de oro, el turismo, etc.) cuyas inversiones importantes y tecnología avanzada les han permitido operar con mayor eficiencia que las empresas nacionales. Las empresas nacionales, a su vez, han tenido la tendencia de orientar sus actividades hacia los mercados internos tales como la agricultura, la ganadería, las industrias alimenticias, finanzas y servicios que no son tan productivos ni tan dinámicos como sectores de la economía nacional.

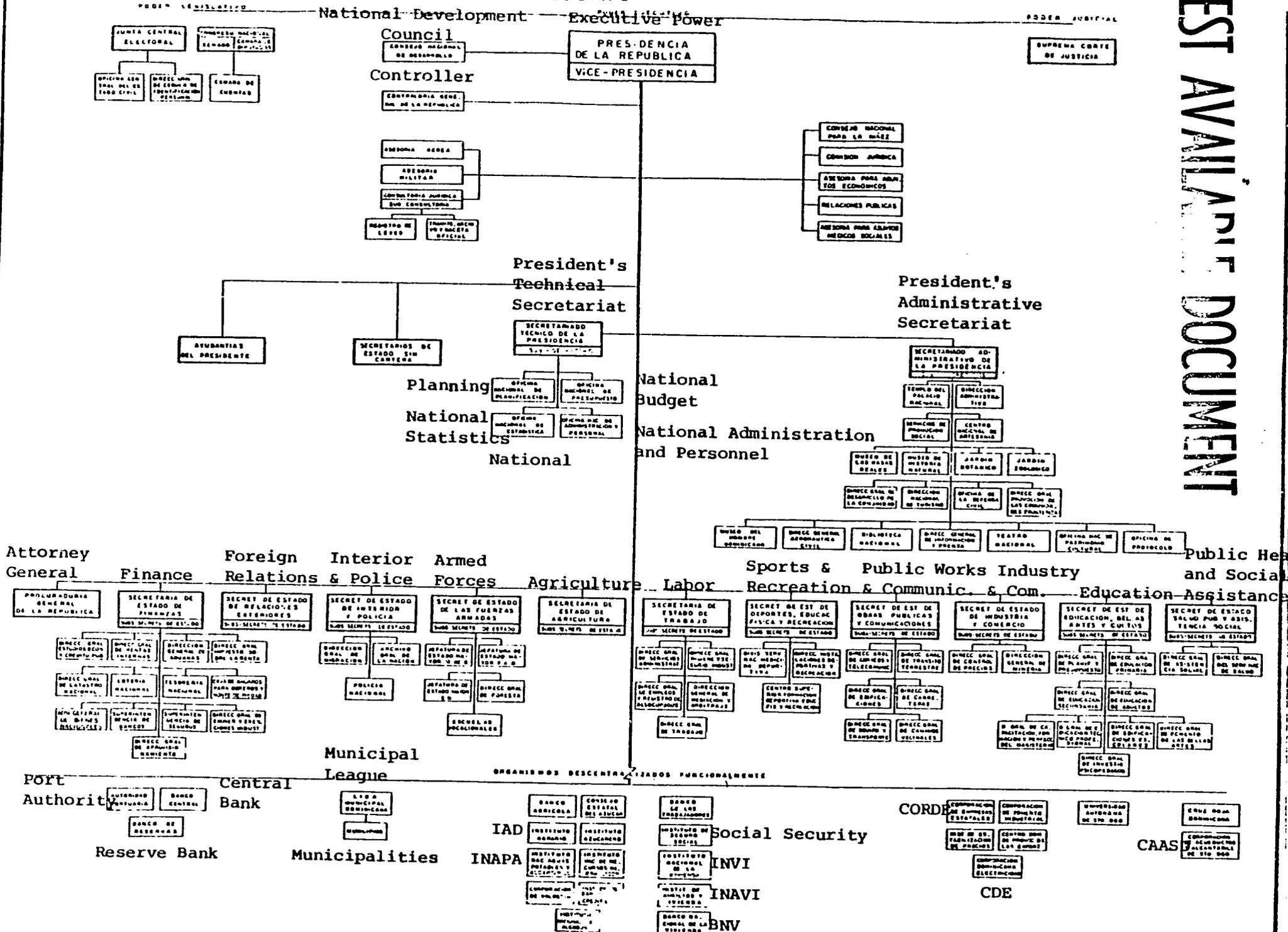
## B. FACTORES PRINCIPALES QUE AFECTAN AL SECTOR HABITACIONAL Y AL DESARROLLO URBANO/REGIONAL

### 1. El Gobierno de la República Dominicana (GRD)

a. Organización básica. La República Dominicana es una democracia representativa cuyos poderes se dividen entre las ramas independientes del poder ejecutivo, legislativo y judicial (véase Figura I.1).

El Presidente (Jefe de Estado y de Gobierno) encabeza la rama ejecutiva del gobierno. El y el Vicepresidente presentan su candidatura en la misma papeleta y son elegidos por voto directo por un plazo de cuatro

FIGURA I



38

años. El Presidente nombra a su gabinete, promulga las leyes y es Comandante en Jefe de las Fuerzas Armadas.

El poder legislativo es ejercido por un Congreso de dos cámaras, el Senado compuesto por 27 miembros y la Cámara de Diputados con 74 miembros.

El Tribunal más alto de la República Dominicana es la Corte Suprema de Justicia que tiene la única jurisdicción sobre las acciones contra el Presidente y los miembros del Congreso y recibe las apelaciones de los tribunales más bajos. Sus nueve miembros son electos por el Senado.

La República Dominicana se divide en 26 provincias. El gobernador de cada una de ellas es nombrado por el Presidente.

b. El plan de desarrollo del GRD. El Gobierno de la República Dominicana es el factor interno determinante principal en el desarrollo económico del país, influenciando las actividades económicas por medio de compras directas de bienes y servicios, está involucrado directamente con los procesos de producción (más de 40 importantes empresas industriales son controladas por CORDE, CEA comprende las dos terceras partes de la producción azucarera del país), políticas agrarias y de precios, legislación de incentivos, intermediación financiera, la dotación de servicios públicos, y naturalmente también por medio de su política monetaria y fiscal.

Es significativo notar que hasta ahora la República Dominicana no ha tenido un plan nacional para orientar su desarrollo. Esto ha sido un grave obstáculo a la adjudicación y utilización eficiente de los recursos públicos y privados. El gobierno actual está tomando las medidas principales para aliviar esta situación y ha identificado los objetivos y pautas políticas

para asistir en la reorientación de la economía nacional, minimizando o eliminando al mismo tiempo las inequidades sociales, sectoriales y regionales que existen actualmente y que han creado graves problemas para el desarrollo del país.

Los efectos devastadores del Huracán David en Agosto de 1979 culminaron una tendencia de deceleración del crecimiento del PNB que comenzó en 1974. Menos ganancias devengadas de las exportaciones, un crecimiento lento de la producción industrial y de las actividades de construcción, un desempleo en continuo ascenso, decrecimiento de economías internas, y la lenta subida de los ingresos fiscales del país, combinados con una deterioración en su inventario de capital fijo, fueron algunos de los síntomas de un modelo económico obsoleto. El gobierno, por medio de las nuevas medidas políticas ya adoptadas, ha definido los objetivos dirigidos a la eliminación de los factores estructurales que han entorpecido el crecimiento sostenido de la economía dominicana. El gobierno pretende enfrentar tanto los problemas de estabilización a corto plazo así como las preocupaciones a mayor plazo para el desarrollo socioeconómico por medio de una estrategia que:

- reorientará la producción hacia las exportaciones;
- inducirá ahorros adicionales y mejorará la adjudicación de los mismos;
- estimulará el uso de mano de obra y otros insumos internos;
- canalizará los recursos públicos constantemente decrecientes hacia usos más efectivos desde el punto de vista del costo.

Esta estrategia ha sido incorporada en un Plan Trienal de Inversiones Públicas, 1980-82, preparado por la Oficina Nacional de Planificación (ONAPLAN). De acuerdo con las pautas económicas globales para el

desarrollo del país, la ONAPLAN (junto con las personas que determinan las políticas, administradores y técnicos de los organismos públicos responsables) han hecho un primer intento de ordenar y asignar prioridades a los proyectos del sector público e incorporarlos dentro del presupuesto anual de cada entidad respectiva.

Este intento inicial ha sido concebido con suficiente flexibilidad como para permitir que sea revisado y reformulado cuando fuere necesario durante el período del Plan. Representa un marco preliminar de desarrollo que servirá de guía para las principales instituciones gubernamentales en 1980 en la ejecución de programas y proyectos así como en la programación presupuestaria para 1980 y 1982. Aunque el Plan Trienal no detalla la programación de todas las inversiones del gobierno durante el período, trata de ofrecer la base para una mejora y para un desarrollo continuo durante los años subsiguientes, añadiendo pautas anualmente para aumentar las actividades del gobierno. Además, durante 1980, la ONAPLAN espera llevar a cabo estudios de adjudicación espacial urbano/regional para establecer pautas para un enfoque más racional de los gastos públicos desde un punto de vista regional.

Las metas de crecimiento del programa de inversión trienal son del 6,7 por ciento del PNB, 6,1 por ciento para las exportaciones y la creación de 56.000 nuevos empleos por año. Las importaciones se restringirán al 21 por ciento del PNB. El enfoque primario de los gastos públicos será para la agricultura, energéticos, salud, educación y vivienda. La reorientación hacia los sectores sociales tratará de reducir la intensidad e incidencia de la pobreza mediante la dotación de ingresos y servicios, y aumentando la productividad de aquellos grupos que han sido crónicamente desatendidos. Las inversiones en la infraestructura económica y social consistentes con

estas prioridades también han recibido mucha atención. El programa de inversiones proyectado por sector e institución para este período se ve reflejado en el Cuadro I-28.

El proyecto del programa de inversión para 1980 ha sido preparado en su totalidad y representa compromisos que resultarán de programas de inversión anteriores así como la actual distribución de la capacidad de planificación entre las agencias u organismos. Muchas de las adjudicaciones del programa de inversión requerirán mejoras en la planificación de esas áreas así como la identificación de criterios para seleccionar aquellos proyectos en los sectores donde ya existe cierta capacidad de planificación. Por lo tanto, los proyectos que se han incluido en el primer Plan Trienal pueden clasificarse en dos categorías: (1) proyectos de inversión real o los que responden al concepto de inversión de las Cuentas Nacionales; y (2) proyectos de operación que apoyan al primero pero que no representan adiciones de capital fijo (incluyendo programas para la formación y capacitación de recursos humanos, mecanismos de financiamiento, etc). El desglose de inversiones reales y proyectos de operación que se anticipa, se ve reflejado en el Cuadro I-27.

Aunque no se ha especificado todavía el programa de inversión en términos de su impacto territorial, el proceso de su elaboración, la asignación de prioridades y su selección ha requerido evaluaciones rigurosas basadas en objetivos de desarrollo regional integral. Por lo tanto, la adopción del Plan Trienal, que tiene un carácter global-nacional, ha sido complementado con un Plan de Operaciones para 1980 de la Región del Sur Oeste (la región más pobre del país) así como el Plan de Rehabilitación de la Zona Sur-Central (el área más afectada por el Huracán David). Estos planes regionales forman parte del esquema de planificación y por lo tanto

representan los enfoques del programa de inversión propuesto. Además, el proceso que se está realizando ahora puede proporcionar un mecanismo realista en la eficiencia y eficaz realización de las actividades de desarrollo urbano/regional que han recibido una alta prioridad por parte del gobierno de la República Dominicana.

## 2. Planificación Urbana/Regional: Funciones y Estrategias.

Para mediados de la década del 80, la población urbana de la República llegará a exceder a la población rural. En las ciudades, el gobierno se ve presionado para afrontar las crecientes demandas de empleo y dotación de servicios básicos a la mayoría de la población de ingresos bajos o marginales. El crecimiento es más notable, y los problemas urbanos son más graves en Santo Domingo (la capital) y en Santiago.<sup>4</sup> Sin embargo, las ciudades más pequeñas también están aumentando en tamaño (véase Vol. II, Cuadros II-29, II-30 y II-31). Dada la actual escasez de fondos públicos, el compromiso del financiamiento externo destinado a otras prioridades y el énfasis de las adjudicaciones presupuestarias para las áreas rurales, será necesario idear nuevas modalidades a fin de planificar y distribuir los escasos recursos existentes de una manera más eficaz.

La ausencia de un plan de desarrollo de alcance nacional que permita la eficiente adjudicación y utilización de los recursos, hasta ahora ha sido uno de los factores que han contribuido a la magnitud de la pobreza y a la falta de mejoramiento de las condiciones socioeconómicas de las personas pobres. Sin embargo, el actual gobierno, a pesar de estar todavía

<sup>4</sup> Los daños causados por el Huracán David y la Tormenta Tropical Federico han aumentado la inmigración de una manera dramática en esas ciudades, y se han establecido nuevas colonias precarias.

dedicado a la definición y ejecución de una política económica global, ha iniciado un proceso dinámico de planificación, estableciendo las prioridades gubernamentales para encaminar el crecimiento siguiendo el Plan Trienal. Así, uno de los objetivos claves de ese plan trienal de inversiones, es de alcanzar una mayor integración socioeconómica del territorio nacional por medio de la eliminación de los desequilibrios existentes y la integración nacional mediante una jerarquía urbana y regional en la que las diferentes regiones y centros urbanos y sus actividades económicas correspondientes se complementen entre sí.

La política gubernamental respecto al desarrollo regional trata de evitar la polarización del crecimiento que ha ocurrido en el pasado, fomentando el desarrollo de las áreas económicamente deprimidas por medio de un mejor aprovechamiento de los recursos humanos y naturales del país. Estos objetivos se han visto reflejados de manera concreta en el Plan de Operaciones para 1980 que para la región Sur-Oeste trata de fomentar las actividades productivas en las áreas menos desarrolladas, apoyándose en el desarrollo de una infraestructura socioeconómica que reducirá las desventajas de esta ubicación.

Las actividades gubernamentales en el área más afectada por el Huracán David y la Tormenta Tropical Federico también presentan otra indicación de que el gobierno está tratando de remediar los problemas socioeconómicos que han resultado, evitando al mismo tiempo un empeoramiento en relación con los desequilibrios potenciales que podrían resultar de estos desastres naturales. El Plan de Rehabilitación para la Región Central-Sur (Peravia, San Cristóbal y el Distrito Nacional)<sup>5</sup> enfatizan la inversión y la acción

<sup>5</sup> ONAPLAN, Secretariado Técnico de la Presidencia, Plan Operativo de 1980 para la Región Suroeste, Enero 1980.

coordinada del gobierno a todos los niveles a fin de resolver los problemas existentes a la brevedad posible.

Otras regiones menos desarrolladas también están recibiendo atención en el diseño de la política económica del sector público. Acaba de completarse un plan de desarrollo estratégico<sup>6</sup> para la región del Cibao en el cual se trata de orientar las acciones inmediatas necesarias para mejorar las condiciones socioeconómicas de la población, mientras que mejora la infraestructura básica esencial para que haya mayor aprovechamiento de los recursos naturales de la región, y para proteger el medio ambiente. Se están elaborando los programas y proyectos específicos para reducir el desequilibrio entre la región del Cibao y el resto del país. Se están preparando otras pautas regionales para el Noroeste<sup>7</sup> y para el área de la sierra del norte central (Plan Sierra). Dichos esfuerzos representan un nuevo enfoque del GRD para la planificación del desarrollo y cada uno de ellos es un poco diferente en cuanto a su composición. Sin embargo, está claro que el GRD ha comenzado un serio esfuerzo para descentralizar el mecanismo gubernamental para la planificación y ejecución de programas.

A fin de poner en práctica esta política, la Junta Nacional de Planificación (ONAPLAN) ha solicitado la asistencia técnica a corto plazo para ayudar a racionalizar las iniciativas de planificación regional que ya se han completado o que se están llevando a cabo actualmente. El gobierno ha indicado su interés en: (1) identificar y reforzar los polos

<sup>6</sup> ONAPLAN, Plan Regional de Desarrollo del Cibao, Enero 1980.

<sup>7</sup> Organización de los Estados Americanos, OEA, Plan de Acción para el Desarrollo Regional de la Línea Noroeste.

de crecimiento secundario; y (2) tratar de que las municipalidades jueguen un mayor papel dentro de los programas de desarrollo regional.

### 3. Tenencia de la Tierra y Urbanización

a. Tenencia de la Tierra. La situación actual en la tenencia de tierras en la República Dominicana refleja las grandes propiedades que fueron acumuladas por la familia Trujillo. Después del gobierno de Trujillo, muchas de estas tierras fueron devueltas al estado o fueron transferidas al mismo, convirtiéndose el gobierno en el mayor terrateniente (aproximadamente el 28 por ciento de las tierras laborables). Estas tierras son patrimonio de los Bienes Nacionales u otros organismos específicos del gobierno. Los principales dueños son el Instituto Agrario Dominicano (IAD) y el Consejo Estatal del Azúcar (CEA).

De las tierras que están siendo explotadas, (alrededor del 55 por ciento del área nacional), cerca del 74,3 por ciento son de propiedad privada; el 5,5 por ciento alquilados y/o sub-alquiladas; el 17,9 por ciento del total están siendo ocupadas sin título de propiedad; y el 2,3 por ciento tomado en otras formas. Las fincas privadas se distribuyen de una manera muy desigual, con más del 55 por ciento de las fincas privadas en manos del 1,6 por ciento de los terratenientes, mientras que el 13,1 por ciento de todas las tierras privadas son de propiedad del 54,3 por ciento de todos los terratenientes. Alrededor del 42 por ciento de todas las familias rurales (185.000 familias) son propietarios de fincas de entre media hectárea y cinco hectáreas; 52.000 familias tienen fincas de menos de media hectárea, y se estima que 110.000 familias no poseen ninguna tierra.

El área total de tierras que actualmente están bajo cultivo no puede aumentarse mucho. No existen tierras nuevas disponibles para el

asentamiento de la población rural, y a medida que las presiones demográficas han aumentado los campesinos pobres han tendido a cultivar más y más tierras marginales, así como a invadir las propiedades del gobierno. En algunas áreas, el cultivo de tierras inapropiadas ya ha causado la deforestación y erosión, etc.

En las áreas marginales de las grandes ciudades, la falta de títulos de propiedad ha causado un gran problema, ya que limita el acceso al crédito normal y a los correspondientes esfuerzos de mejoramiento de las prioridades. Un alto porcentaje de las familias marginales de bajos ingresos en Santo Domingo no tiene ningún título legal a las tierras que ocupan. Sin embargo, muchas de las tierras ocupadas por estas colonias precarias de personas de bajos ingresos en las áreas periféricas de Santo Domingo y otras ciudades de la República Dominicana forman parte de las tierras de propiedad del gobierno. La dirección de Bienes Nacionales, la agencia encargada de la administración de las propiedades del gobierno, ha indicado su interés en transferir los títulos de tales propiedades a los residentes de bajos ingresos, si estas actividades fueran a formar parte de un esfuerzo global de mejorar estas colonias urbanas precarias de una manera integrada, y si se coordinaran con otros programas para dotar a estas tierras con los servicios mínimos y áreas de recepción para la creciente población marginal urbana.

Se ha calculado que el proceso de transferencia en los casos donde la tierra actualmente es de propiedad de las agencias públicas tomará entre 1,5 a 2 meses, aunque se considera que este período podría tomar más tiempo, ya que incluye los posibles recursos legales de terceros, especialmente en cuanto a los lotes de propiedad del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) donde parece prevalecer una falta de títulos claros de

propiedad según los define el Tribunal Agrario Nacional, que data de la era de Trujillo. A pesar de los problemas potenciales, la naturaleza relativamente monolítica de las modalidades de la terratenencia, tiende a simplificar la ejecución de los cambios de política en cuanto a urbanizaciones.

La constitución requiere el consentimiento del congreso para la transferencia de cualquier propiedad gubernamental exceda RD\$20.000, lo que también dilataría el tiempo de la transferencia. Naturalmente, se requerirá más tiempo cuando sea necesario realizar expropiaciones para las obras sociales, cuando exista una renuencia a negociar por parte de los propietarios.

Es importante notar que el "banco de tierras" que actualmente existe en la República Dominicana (creado debido a la confiscación de las propiedades de Trujillo), se complicará cada vez más a medida que se vendan estas tierras al sector privado, y a medida que más tierras públicas sean adjudicadas al sector de la vivienda y a otros sectores públicos.

## CAPITULO II

### LA VIVIENDA Y LOS SERVICIOS BASICOS:

#### CONDICIONES ACTUALES Y DEMANDA FUTURA

##### A. CARACTERISTICAS DEL INVENTARIO EXISTENTE DE VIVIENDAS Y GRUPOS META

###### 1. Características Indicativas del Inventario de Viviendas

El Ministerio de Salud llevó a cabo una encuesta en 1974, que incluía las características del inventario habitacional. En ese entonces, había 962.800 casas en la República Dominicana, de las cuales 428.900 eran urbanas y 533.800 rurales.<sup>1</sup> En el Cuadro II-1 figuran las familias, divididas por regiones y tipos de vivienda. Las regiones establecidas por el Ministerio de Salud aparecen en el Mapa II.1.

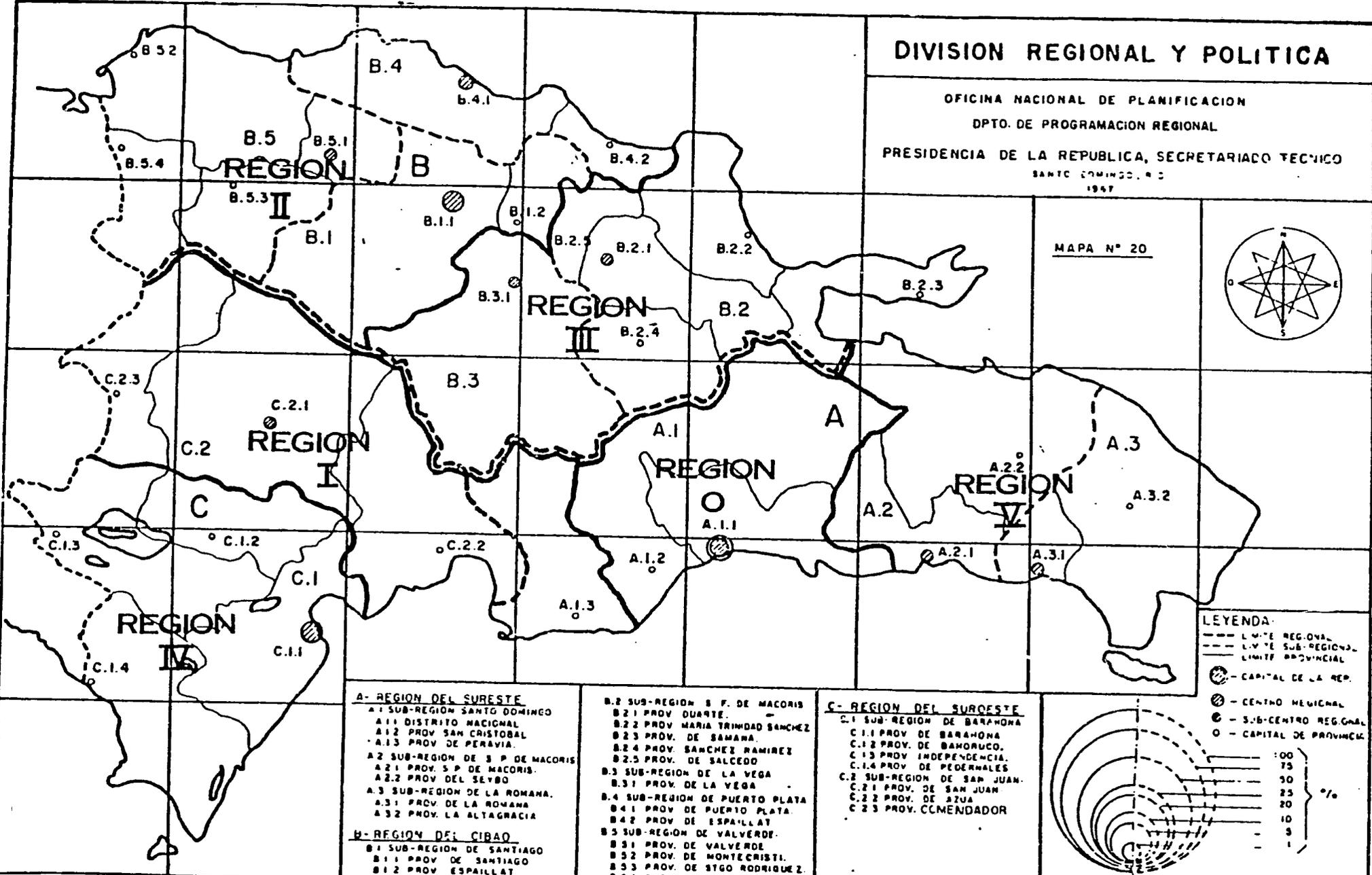
Aproximadamente el 30 por ciento de las unidades eran de alquiler, siendo más comunes los arrendatarios en las áreas urbanas. Más de la mitad de todos los arrendatarios pagaban menos de \$10 por mes en 1974, y los alquileres son más bajos en las viviendas colectivas, rústicas y provisionales. Estas unidades tienden a tener menos habitaciones y menos servicios que los otros tipos.

1 Estudio de Población y Salud, Encuesta 'Diagnos', Junio 1974. No se ha intentado actualizar los datos de 1974 hasta 1980. El propósito del análisis es de ofrecer un cuadro indicativo aunque no cuantitativamente exacto, de los diversos sub-grupos de la población meta, basado en los tipos de viviendas. Ya que los niveles de producción de vivienda han sido relativamente bajos, comparado con la demanda en los últimos años, para los propósitos actuales se asume que el porcentaje de cada sub-grupo de mercado habitacional ha permanecido igual. Esta suposición también sirve de base para los cálculos de futuras demandas incluidos en la Sección B.

# DIVISION REGIONAL Y POLITICA

OFICINA NACIONAL DE PLANIFICACION  
 DPTO. DE PROGRAMACION REGIONAL  
 PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, SECRETARIADO TECNICO  
 SANTO DOMINGO, R.D.  
 1967

MAPA N° 20



**LEYENDA:**  
 - - - - - LIMITE REGIONAL  
 - - - - - LIMITE SUB-REGIONAL  
 - - - - - LIMITE PROVINCIAL  
 ● - CAPITAL DE LA REP.  
 ⊙ - CENTRO REGIONAL  
 ⊙ - SUB-CENTRO REGIONAL  
 ○ - CAPITAL DE PROVINCIA



OFERTA O DEMANDA DEL PROYECTO

**A- REGION DEL SURESTE**  
 A.1 SUB-REGION SANTO DOMINGO  
 A.11 DISTRITO NACIONAL  
 A.12 PROV. SAN CRISTOBAL  
 A.13 PROV. DE PERAVIA  
 A.2 SUB-REGION DE S P DE MACORIS  
 A.21 PROV. S P DE MACORIS  
 A.22 PROV. DEL SEYBO  
 A.3 SUB-REGION DE LA ROMANA.  
 A.31 PROV. DE LA ROMANA  
 A.32 PROV. LA ALTAGRACIA

**B- REGION DEL CIBAO**  
 B.1 SUB-REGION DE SANTIAGO  
 B.11 PROV. DE SANTIAGO  
 B.12 PROV. ESPAILLAT  
 B.2 SUB-REGION S F. DE MACORIS  
 B.21 PROV. DUARTE  
 B.22 PROV. MARIA TRINIDAD SANCHEZ  
 B.23 PROV. DE SAMANA  
 B.24 PROV. SANCHEZ RAMIREZ  
 B.25 PROV. DE SALCEDO  
 B.3 SUB-REGION DE LA VEGA  
 B.31 PROV. DE LA VEGA  
 B.4 SUB-REGION DE PUERTO PLATA  
 B.41 PROV. DE PUERTO PLATA  
 B.42 PROV. DE ESPAILLAT  
 B.5 SUB-REGION DE VALVERDE  
 B.51 PROV. DE VALVERDE  
 B.52 PROV. DE MONTECRISTI  
 B.53 PROV. DE STGO RODRIGUEZ  
 B.54 PROV. DE DAJABON

**C- REGION DEL SUROESTE**  
 C.1 SUB-REGION DE BARAHONA  
 C.11 PROV. DE BARAHONA  
 C.12 PROV. DE BAHORUQUE  
 C.13 PROV. INDEPENDENCIA  
 C.14 PROV. DE PEDERNALES  
 C.2 SUB-REGION DE SAN JUAN  
 C.21 PROV. DE SAN JUAN  
 C.22 PROV. DE AZUA  
 C.23 PROV. CCMENDADOR

## REGIONALIZACION

Ministerio de Saud  
 ONAPLAN

A nivel nacional, más de la mitad de todas las viviendas tenían acceso a conexiones de agua. Estas incluyen el 80 por ciento de las viviendas urbanas y el 32 por ciento de las unidades rurales. Las viviendas sin acceso a tuberías de agua tienden a ser rústicas o improvisadas. Aunque existe cierta falta de servicios de alcantarillado para la mayor parte de los tipos de vivienda, la falta es más pronunciada entre las viviendas rústicas y provisionales.

El 45 por ciento de las unidades de vivienda tienen electricidad; 79 por ciento de las unidades urbanas, y 18 por ciento de las rurales. Aún en las áreas urbanas, los déficits de servicio individual son más graves en las viviendas rústicas y provisionales. En algunas unidades unifamiliares estándar, también carecen de electricidad -- 66 por ciento en las áreas rurales, y 11 por ciento en las urbanas.

En las áreas urbanas, el 67 por ciento de las viviendas rústicas, el 34 por ciento de las provisionales y el 31 por ciento de las unidades unifamiliares estándar no tienen cuartos de baños. Los baños se encuentran en el 57 por ciento de las unidades urbanas y en el 20 por ciento de las rurales. Cuando existen baños, por lo general son usados por una sola familia.

El inventario habitacional puede dividirse en nueve tipos. Se describen a continuación los siete tipos más comunes:<sup>2</sup>

a. Viviendas unifamiliares estándar. Estas son unidades separadas que incluyen chalets, casas separadas, casas con paredes compartidas y otros tipos de unidades similares, incluyendo viviendas contínuas, que son comunes entre las familias de ingresos moderados, que albergan una familia.

<sup>2</sup> Las categorías "hoteles/pensiones" e "instituciones" no se incluyen aquí.

Las casas unifamiliares estándar son el tipo más común de unidades habitacionales en la República Dominicana. Sin embargo, hay más casas rústicas en las áreas rurales. En 1974, habían 493.400 viviendas unifamiliares estándar (51 por ciento del total). Existían 278.100 unidades urbanas (65 por ciento de las unidades urbanas totales) y 215.300 unidades rurales (40 por ciento de las unidades rurales totales).

b. Viviendas rústicas. Las viviendas rústicas ocupan el segundo lugar en cuanto al número de casas en la República Dominicana. Generalmente se encuentran en las áreas rurales y su construcción es de materiales naturales localmente accesibles (tales como hojas de palma, caña, yagua, madera, tejamanil y otros materiales vegetales). Su duración es de varios meses hasta de diez años, aunque a veces duran aún más. Es la casa típica, tradicional en las zonas rurales.

La encuesta del Ministerio de Salud contó 406.000 unidades rústicas, de las cuales 106.300 (26 por ciento) eran urbanas y 300.100 (74 por ciento) rurales.

Las unidades rústicas representan el 42 por ciento del inventario habitacional: el 25 por ciento del inventario habitacional urbano y el 56 por ciento del inventario habitacional rural.

c. Viviendas provisionales. Las viviendas provisionales generalmente se encuentran en las afueras de las ciudades. Su construcción es de materiales de deshecho o descartados y no son permanentes. Sus plantas por lo general no son planeadas, y sirven como albergue para una o más familias. Este tipo de vivienda también se denomina vivienda marginal y constituye lo que comunmente se llama los "tugurios" o "cinturones de miseria" que rodean las ciudades.

El Ministerio de Salud en su encuesta contó 7.900 viviendas provisionales en 1974; 5.100 urbanas (65 por ciento) y 2.800 rurales (35 por ciento).

Las viviendas provisionales representan sólo el 1 por ciento del inventario nacional de viviendas -- rural y urbano -- pero sus características indican que albergan a los más pobres entre los pobres, y que están creciendo rápidamente gracias a la producción del sector no convencional.<sup>3</sup>

d. Apartamentos. Los apartamentos se definen como viviendas completas, independientes, compuestas de una o más habitaciones, cocina y baño, ubicados en un edificio de dos o más pisos, que comparten ciertas áreas y servicios comunes tales como corredores o pasillos, incineradores, ascensores y escaleras. Son las unidades que reciben el mejor servicio, ocupadas por familias de ingresos medios o elevados, y representan únicamente dos décimas del uno por ciento del inventario habitacional.

e. Edificios ocupados construídos para otros propósitos y no para vivienda. Esta categoría incluye viviendas en edificios permanentes o no permanentes que no fueron construídos o adaptados para servir como unidades de vivienda, pero que se ocupaban para tales efectos cuando se realizó la encuesta de 1974, que incluyen establos, graneros, fábricas, garages, bodegas o estructuras similares. Estas viviendas representan dos décimos del uno por ciento de las unidades habitacionales del país, un total de 2.100 soluciones habitacionales (1.200 urbanas y 900 rurales). Este grupo probablemente incluye algunos de los más pobres entre los pobres y personas que prefieren vivir en tales circunstancias. En cualquier caso, debido a su pequeño tamaño, no se hacen sugerencias programáticas para este grupo. Los residentes de tales edificios podrían, sin embargo, participar en los nuevos programas de viviendas recomendados.

3 Se producen aproximadamente 10.000 unidades por año en el sector no convencional de Santo Domingo -- la gran mayoría son provisionales. El estudio PADCO-Borrell de 1978 indica que el número actual de las unidades provisionales es mucho mayor que la cifra nacional dada para 1978.

f. Bateys. Estas unidades de encuentran generalmente en las plantaciones de caña de azúcar y su construcción es de madera con techos de planchas de zinc o de asbestos y pisos de "caliche" (piedra caliza). Por lo general son estructuras en forma de barracas, con dos frentes en direcciones opuestas y una pared medianera. Cada estructura contiene unas 20 unidades compuestas de un dormitorio y un cuarto de estar o sala. Muchas tienen instalaciones eléctricas y pueden tener dos o tres servicios sanitarios comunes. Las vertientes o ríos cercanos también sirven como baños. Las cocinas consisten de un horno en el patio y son compartidas por dos o tres familias.

Ya que los bateys pertenecen a los propietarios de las plantaciones de caña (algunos públicos, otros privados), y representan sólo siete décimos del uno por ciento del inventario habitacional, no se formulan recomendaciones programáticas específicas para ellos.

g. Otras viviendas colectivas. Esta es una categoría residual que consiste de viviendas colectivas que no caben en la categoría de hoteles, pensiones y otras casas de huéspedes, instituciones tales como cárceles, dormitorios escolares, hospitales, clínicas, congregaciones religiosas y barracas. (Las pensiones y casas para huéspedes deben tener cuatro o más habitaciones y recibir a personas que pagan por la pensión). De las 15.200 unidades en esta categoría, 15.100 son urbanas.

De juzgarse según las condiciones físicas de las viviendas, algunos residentes de estas unidades se encuentran en el grupo meta. Los residentes de estas unidades podrían participar en los nuevos programas de vivienda.

## 2. Grupos-Meta Potenciales

Es posible identificar las necesidades básicas amplias compartidas por los grupos de ingresos bajos respecto al déficit de servicios esenciales

de infraestructura y disponibilidad de viviendas. Sin embargo, para ser efectiva, la identificación y elaboración de un proyecto debe basarse en las necesidades, capacidades y prioridades específicas de cada uno de los grupos o sub-grupos metas en los mercados de viviendas. El propósito de esta sección consiste en describir estos mercados de sub-vivienda o grupos meta que componen la población marginada de la República Dominicana. Se han diseñado indicadores a fin de dar una idea de la magnitud relativa de la potencial población prioritaria de este grupo meta; se fundamentan en el acceso limitado a los servicios y las condiciones habitacionales que se presume indican la marginalidad. Dichos indicadores son los siguientes:

- Unidades habitacionales de menos de tres habitaciones.
- Falta de instalaciones convencionales de servicios sanitarios o baños como parte de la unidad habitacional.
- Agua que proviene de un tanque, pozo, río u otra fuente que no sea mediante conexión con tuberías.
- Falta de electricidad.
- Viviendas construídas con materiales no convencionales.
- Paredes exteriores de materiales no convencionales.
- Techos de materiales no convencionales
- Pisos de tierra.

El grupo meta se ha desglosado según los sub-grupos habitacionales identificables, en localidades urbanas y rurales. La ciudad de Santo Domingo está incluida en el análisis nacional y se describe en mayor detalle en la Sección C.

El tamaño de la población meta se ha estimado dentro de un rango

que se basa en los valores de los diversos indicadores del Cuadro II-2, "Perfil de los Grupos Meta Potenciales". Existen entre 351.045 y 452.724 familias marginales, que representan del 27 al 47 por ciento del total de las familias.

Las recomendaciones preliminares del programa se basan en las características de dichos sub grupos.

a. El grupo meta urbano. El grupo urbano representa alrededor del 25 por ciento de la población meta total, y el 18 por ciento de la población urbana total. Puede dividirse por tipo de vivienda de la siguiente manera:

Composición del Grupo Meta Urbano

	1974	
Tipo de Vivienda	Número de Familias	% del Tipo de Vivienda en el Grupo Meta
Unifamiliar estándar	13.900 - 41.700	5 - 15
Rústica	42.500 - 53.100	40 - 50
Provisional	1.300 - 1.800	25 - 35
Usos no convencionales	<u>100 - 200</u>	5 - 15
TOTAL	57.800 - 96.800	

(i) Viviendas urbanas estándar para una sola familia -- Estas representan el 29 por ciento de las viviendas del país. Del 5 al 15 por ciento de estas viviendas pueden caracterizarse como marginales según los indicadores escogidos. Se estima que en este grupo se encuentra el 20 por ciento de la población urbana más pobre que gana menos de \$100 por mes según las cifras del Banco Central para 1976-1977.<sup>4</sup> Las viviendas unifamiliares en el sector urbano representan el 36 por ciento del grupo

<sup>4</sup> Véase Cuadro II-1 - "Distribución del Ingreso Familiar Mensual"

## CUADRO II-2 PERFIL DE LAS CARACTERISTICAS HABITACIONALES DE LOS GRUPOS META POTENCIALES EN LA REPUBLICA DOMINICANA

TIPO DE VIVIENDA ASPECTO	UNIDAD UNIFAMILIAR "ESTANDAR"			RUSTICA			PROVISIONAL			EDIFICIOS OCUPADOS CONSTRUIDOS PARA OTROS PROPOSITOS			BATEYS				
	TOTAL	URBANA	RURAL	TOTAL	URBANA	RURAL	TOTAL	URBANA	RURAL	TOTAL	URBANA	RURAL	TOTAL	URBANA	RURAL		
NUMERO DE FAMILIAS (000)	493.4	278.1	215.3	406.4	106.2	300.2	7.9	5.1	2.8	2.1	1.2	0.9	7.2	0.2	7.0		
PORCENTAJE DEL TOTAL DE FAMILIAS (%)	51.2	28.9	22.3	42.2	11.0	31.2	0.8	0.5	0.3	0.2	0.1	0.1	0.7	0.0	0.7		
ESPACIO OCUPABLE ESTIMADO (METROS CUADRADOS)																	
COSTO ESTIMADO DE LA CONSTRUCCION (RD\$)																	
NUMERO DE HABITACIONES (FAMILIAS QUE VIVEN EN 2 O MENOS HABITACIONES)	FAMILIAS 000	112.0	48.6	63.4	224.4	52.5	171.9	5.3	3.0	2.3	1.0	0.6	0.4	5.8	0.2	5.6	
	% DE FAMILIAS URBANO-RURAL	100	43.4	56.6	100	23.4	76.6	100	56.6	43.4	100	60.0	40.0	100	3.4	96.6	
	% DE FAMILIAS POR TIPO	22.7	17.5	29.4	55.2	49.4	57.3	67.1	58.8	82.1	47.6	50.0	44.4	80.6	100.0	80.0	
SUMINISTRO DE AGUA (FAMILIAS QUE OBTIENEN AGUA DE TANQUES, POZOS, RIOS O OTRAS FUENTES QUE NO SON TUBERIAS)	FAMILIAS 000	140.4	23.9	116.5	289.1	38.5	230.6	2.4	0.5	1.9	0.6	0.1	0.5	4.1	0.0	4.1	
	% DE FAMILIAS URBANO-RURAL	100	17.0	83.0	100	14.3	85.7	100	20.8	79.2	100	16.7	83.3	100	0.0	100.0	
	% DE FAMILIAS POR TIPO	28.5	8.6	54.1	66.2	36.3	76.8	30.4	9.8	67.9	28.6	8.3	55.6	56.9	0.0	58.6	
INSTALACIONES SANITARIAS (FAMILIAS QUE NO TIENEN INSTALACIONES "CONVENCIONALES" DE SERVICIOS SANITARIOS COMO PARTE DE LA UNIDAD DE VIVIENDA)	FAMILIAS 000	208.7	70.0	138.7	326.9	70.8	256.1	3.6	1.8	1.8	0.9	0.2	0.7	5.6	0.0	5.6	
	% DE FAMILIAS URBANO-RURAL	100	33.5	66.5	100	21.6	78.4	100	50.0	50.0	100	22.2	77.8	100	0.0	100.0	
	% DE FAMILIAS POR TIPO	42.3	25.2	64.4	80.4	65.7	85.3	45.8	35.3	64.3	42.9	16.7	77.8	77.6	0.0	80.0	
ELECTRICIDAD (VIVIENDAS QUE NO TIENEN ELECTRICIDAD)	FAMILIAS 000	171.3	29.8	141.5	337.3	54.0	283.3	4.5	1.7	2.8	0.8	0.1	0.7	N.A.			
	% DE FAMILIAS URBANO-RURAL	100	17.4	82.6	100	16.0	84.0	100	37.8	62.2	100	12.5	87.5				
	% DE FAMILIAS POR TIPO	34.7	10.7	65.7	83.0	50.8	94.4	57.0	33.3	100.0	38.1	8.3	77.8				
MATERIALES DE CONSTRUCCION USADOS EN LAS UNIDADES DE VIVIENDA	PISOS (VIVIENDAS CON PISOS DE TIERRA)	FAMILIAS 000	34.5	3.6	30.9	215.2	28.6	186.6	4.1	2.0	2.1	0.2	0.0	0.2	0.4	0.0	0.4
		% DE FAMILIAS URBANO-RURAL	100	10.4	89.6	100	13.3	86.7	100	48.8	51.2	100	0.0	100.0	100	0.0	100.0
		% DE FAMILIAS POR TIPO	7.0	1.3	14.4	53.0	26.9	62.5	51.9	39.2	75.0	9.5	0.0	22.2	5.6	0.0	5.7
	PAREDES EXTERIORES (VIVIENDAS CON PAREDES EXTERIORES DE PALMA, TEGUA, O OTROS MATERIALES NO CONVENCIONALES)	FAMILIAS 000	104.7	27.9	76.8	260.2	51.4	208.8	2.1	0.5	1.6	0.6	0.0	0.6	0.2	0.0	0.2
		% DE FAMILIAS URBANO-RURAL	100	26.6	73.4	100	19.8	80.2	100	23.8	76.2	100	0.0	100.0	100	0.0	100.0
		% DE FAMILIAS POR TIPO	21.2	10.0	35.7	64.0	48.4	69.6	26.6	9.6	57.1	28.6	0.0	66.7	2.8	0.0	2.9
	TECHOS (VIVIENDAS CON TECHOS DE CANA, YAGUA O OTROS MATERIALES NO CONVENCIONALES)	FAMILIAS 000	49.6	13.1	36.5	248.4	53.3	195.1	3.3	1.1	2.2	0.4	0.0	0.4	0.2	0.0	0.2
		% DE FAMILIAS URBANO-RURAL	100	26.4	73.6	100	21.5	78.5	100	33.3	66.7	100	0.0	100.0	100	0.0	100.0
		% DE FAMILIAS POR TIPO	10.1	4.7	17.0	61.1	50.2	65.0	41.8	21.6	78.6	19.0	0.0	44.4	2.8	0.0	2.9
TENENCIA DE LA UNIDAD HABITACIONAL*	UNIDAD DE VIVIENDA OCUPADA POR EL PROPIETARIO	FAMILIAS 000	330.3	165.4	164.9	334.9	74.1	260.8	5.0	2.9	2.1	1.3	0.5	0.6	NO SE APLICA (EL BATEY POR DEFINICION PERTENECE A LOS INGENIEROS AZUCAREROS QUE LOS CONSTRUYEN;		
		% DE FAMILIAS URBANO-RURAL	100	50.1	49.9	100	22.1	77.9	100	58.0	42.0	100	38.5	61.5			
		% DE FAMILIAS POR TIPO	66.9	59.5	76.6	82.4	69.8	88.9	63.3	56.9	75.0	61.9	41.7	88.9			
	UNIDAD DE VIVIENDA ALQUILADA O ARRENDADA	FAMILIAS 000	117.3	98.7	18.6	40.0	26.8	13.2	1.5	1.5	0.0	0.6	0.5	0.1	NO SE APLICA (EL BATEY POR DEFINICION PERTENECE A LOS INGENIEROS AZUCAREROS QUE LOS CONSTRUYEN;		
		% DE FAMILIAS URBANO-RURAL	100	84.1	15.9	100	67.0	33.0	100	100	0.0	100.0	83.3	16.7			
		% DE FAMILIAS POR TIPO	23.8	35.5	7.4	9.8	25.2	4.4	19.0	29.4	0.0	28.6	41.7	11.1			

\*VEASE HOJA ADJUNTA

Nota, CUADRO II-2

El número de familias clasificadas según la "Tenencia de la Unidad Habitacional" no es igual al número de familias (000) en la primera columna del cuadro, debido a que además de las respuestas posibles de "ocupadas por el propietario" y "arrendadas" la Encuesta "Diagnos" también incluía categorías de tenencia tales como (1) "otros tipos de tenencia", incluye las unidades habitacionales ocupadas gratis por terceros con permiso de los propietarios, y (2) familias que ignoraban la categoría de su tenencia o que no respondieron a las preguntas.

meta urbano, y el 9 por ciento del grupo meta total. De estas viviendas unifamiliares:

- El 18 por ciento tiene menos de tres habitaciones (48.600); el tamaño promedio de la familia es de 4,8.
- El 25 por ciento no tiene instalaciones convencionales de servicios sanitarios como parte de la unidad de vivienda (70.000)
- El 9 por ciento no tiene agua suministrada por tuberías (23.900)
- El 11 por ciento no tiene electricidad (29.800)
- El 10 por ciento tiene paredes exteriores de palma, tejamanil u otro material no convencional (27.900)
- El 5 por ciento tiene techos de materiales no convencionales tales como la caña o el yagua (13.100)
- El 1 por ciento tiene pisos de tierra (3.600).

El 60 por ciento de las familias entrevistadas indicó que la vivienda estaba ocupada por el propietario<sup>5</sup> y el 35 por ciento dijo que alquilaban la vivienda. El arriendo era menor de RD\$10 por mes en el 28 por ciento de las unidades de alquiler y entre RD\$10 y RD\$20 correspondía al 27 por ciento.

Las acciones prioritarias recomendadas para este grupo meta incluyen préstamos para servicios sanitarios, para mejoramiento de las viviendas y ampliaciones de las mismas, así como para obtener tenencia de la propiedad para los habitantes precarios y los que alquilan la vivienda.

(ii) Viviendas rústicas urbanas - Estas representan el 11 por ciento del inventario habitacional nacional, el 11 por ciento del grupo meta nacional y el 62 por ciento del grupo meta urbano. Los

<sup>5</sup> Este grupo incluye a los habitantes precarios.

servicios limitados y el tipo de materiales de construcción indican que del 40 al 50 por ciento de este grupo es marginal. Los ingresos menores de RD\$135 se consideran están por debajo del trigésimo lugar correspondiente a los porcentajes de ingresos.

El porcentaje de viviendas rústicas urbanas incluido en el grupo meta se basa en las siguientes características:

- El 49 por ciento tiene menos de tres habitaciones (52.500); el número promedio de personas por vivienda es de 4,3.
- El 67 por ciento no tiene servicios sanitarios convencionales como parte de la unidad de vivienda (70.800)
- El 36 por ciento no tiene conexión de agua por tuberías (39.500)
- El 51 por ciento no tiene electricidad (54.000)
- El 48 por ciento tiene paredes exteriores de palma, tejamanil u otro material no convencional (51.400)
- El 50 por ciento tiene techos de materiales no convencionales (53.300)
- El 27 por ciento (28.600) tiene pisos de tierra.

Las acciones prioritarias recomendadas para este grupo incluyen la dotación de instalaciones sanitarias y de agua, préstamos para mejoras de la vivienda y para obtener tenencia de la tierra.

(iii) Unidades urbanas provisionales - Estas unidades representan sólo el 1 por ciento del inventario habitacional nacional. La población marginal incluye entre el 25 y el 35 por ciento de estas unidades, y representan dos décimos del uno por ciento de la población meta urbana. Se estima que estas familias se encuentran en el 20 por ciento más bajo según la distribución de ingresos, ya que ganan menos de RD\$100 por mes.

Este cálculo se basa en las siguientes condiciones de acceso a servicios y vivienda:

- El 59 por ciento tiene menos de tres habitaciones (3.000)
- El 35 por ciento no tiene instalaciones sanitarias convencionales como parte de la unidad de vivienda (1.800)
- El 10 por ciento no tiene conexión de agua por tuberías (500)
- El 33 por ciento no tiene electricidad (1.700)
- El 10 por ciento tiene las paredes exteriores de palma, tejamanil u otro material no convencional (500)
- El 22 por ciento tiene techos de caña, yagua u otro material no convencional (1.100)
- El 39 por ciento tiene pisos de tierra (2.000).

El 29 por ciento de las unidades provisionales urbanas son alquiladas. Es posible que los habitantes precarios o usurpadores vivan en algunas de ellas y que éstas no sean alquiladas. En 1974, el alquiler pagado en el 36 por ciento de las unidades alquiladas era menor de RD\$10.

Las acciones prioritarias incluyen las providencias necesarias para obtener tenencia y proporcionar servicios e infraestructura urbana básicos.

b. El grupo meta rural. El 75 por ciento de la población meta total vive en las áreas rurales. El 59 por ciento de la población rural es considerada como marginal. El cuadro que sigue muestra la distribución de la población marginal rural por tipo de vivienda.

### Composición del Grupo Meta Rural

1974

Tipo de Vivienda	Número de Familias	% del Tipo de Vivienda incluido en el Grupo Meta
Unidad Unifamiliar Estándar	75.400 - 96.900	40 - 50
Rústica	210.100 - 240.200	70 - 80
Provisional	2.000 - 2.200	70 - 80
Usos no convencionales	400 - 500	50 - 60
Bateys	<u>2.100 - 2.800</u>	30 - 40
TOTAL	290.000 - 342.600	

(i) Viviendas rurales unifamiliares estándar -- El 22 por ciento del inventario habitacional nacional consiste de las viviendas rurales unifamiliares estándar. Del 40 al 50 por ciento de estas unidades albergan parte de la población meta. El 27 por ciento de la población rural meta y el 20 por ciento de la población meta total se encuentra en este grupo. Del 40 al 50 por ciento de estas unidades son marginales. Se estima que estas familias se encuentran en el 40 por ciento más bajo según la distribución de ingreso rural, indicando que tienen ingresos inferiores a RD\$100.

De todas las unidades unifamiliares estándar en el área rural:

- El 29 por ciento tiene menos de tres habitaciones (63.400); el tamaño promedio de la familia es de 4,7.
- El 64 por ciento no tiene instalaciones sanitarias convencionales como parte de la unidad de vivienda (137.800)
- El 54 por ciento no tiene conexión de agua por tuberías (116.500)
- El 66 por ciento no tiene electricidad (141.500)
- El 36 por ciento tiene paredes exteriores de materiales no convencionales (76.800)

- El 17 por ciento tiene techos de caña, yagua u otro material no convencional (36.500)
- El 14 por ciento tiene pisos de tierra (30.900)

El 75 por ciento de las familias decían ser propietarios de la unidad ocupada. Otro 16 por ciento dijo que alquilaban la propiedad. En 1974, más de un tercio de los arrendatarios pagaban menos de RD\$10 por mes.

Las acciones prioritarias recomendadas, basadas en los datos disponibles para este grupo, incluyen la dotación de instalaciones eléctricas, sanitarias, agua potable y préstamos para el mejoramiento de las viviendas.

(ii) Viviendas rurales rústicas -- Estas viviendas comprenden el 31 por ciento del inventario habitacional nacional: el 71 por ciento de la población meta rural y el 54 por ciento de la población meta total. Basado en los indicadores seleccionados, entre el 70 y el 80 por ciento de todas las viviendas rústicas pueden ser consideradas como marginales. Se estima que estas familias se encuentran en el 50 por ciento más bajo según la distribución de ingreso, que es de RD\$125 en las áreas rurales.

De todas las viviendas rurales rústicas -

- El 57 por ciento tiene menos de tres habitaciones (171.900); el número promedio de personas por familia es de 4,6
- El 85 por ciento no tienen instalaciones sanitarias convencionales en la unidad habitacional (265.100)
- El 77 por ciento no tiene conexión de agua por tuberías (230.600)
- El 94 por ciento de las unidades habitacionales no tienen electricidad (283.300)

- El 70 por ciento tienen las paredes exteriores de materiales no convencionales (208.800)
- El 65 por ciento tiene techos de materiales no convencionales (195.130)
- El 85 por ciento tiene pisos de tierra (186.000)
- Menos del 5 por ciento son alquiladas.

Las acciones prioritarias recomendadas para este grupo incluyen mejorar el acceso a servicios tales como agua potable, alcantarillados y electricidad, así como para ampliar y mejorar las viviendas.

(iii) Viviendas rurales provisionales -- El número de estas viviendas es relativamente bajo, comprendiendo menos del 1 por ciento del inventario habitacional de la población meta. Del 70 al 80 por ciento son marginales, según los indicadores seleccionados. Se estima que estas familias se encuentran en el 50 por ciento más bajo según la distribución del ingreso rural, o sea debajo de RD\$125.

El porcentaje de las viviendas rurales rústicas incluido en el grupo meta se basa en las siguientes características:

- El 82 por ciento tiene menos de tres habitaciones (22.916), ninguna tiene más de tres habitaciones; el promedio del tamaño de la familia es de 4,8
- Por lo menos el 64 por ciento no tiene instalaciones sanitarias convencionales como parte de la unidad habitacional.<sup>6</sup>
- El 69 por ciento depende de fuentes de agua sin conexiones por tubería.
- Ninguna de las unidades tiene electricidad

<sup>6</sup> No existen datos para el 34 por ciento de las unidades. El 2 por ciento que tiene baños, no tiene agua potable.

- El 57 por ciento tiene las paredes exteriores de materiales no permanentes (1.600)
- El 79 por ciento tiene techos de materiales no permanentes (2.200)
- El 75 por ciento tiene pisos de tierra (2.100)

El 21 por ciento de las unidades son alquiladas, de las cuales el 88 por ciento se alquilaba por menos de RD\$10 por mes en 1974.

Las acciones prioritarias recomendadas son la dotación de los servicios básicos y mejoramiento de las viviendas.

#### c. Grupos meta en Santo Domingo

La población de Santo Domingo era de 1.044.979 en 1977, correspondiendo esta cifra al 44 por ciento de la población urbana total. Casi tres cuartas partes de las familias (137.000) son marginales - que sufren de deficiencias sociales, económicas y físicas básicas. Los datos detallados sobre esta población de bajos ingresos pueden obtenerse de un estudio del sector urbano realizado por PADCO, Inc. y Borrell Associates en 1978.<sup>7</sup> De acuerdo con la información contenida en dicho estudio, el grupo meta puede dividirse en cinco sub-grupos según las características de la vivienda. Estos sub-grupos, su tamaño y su relación con respecto a la población marginal total y a la población de la ciudad pueden apreciarse en el Cuadro II-3. La distribución de los ingresos entre los diversos sub-grupos figura en el Cuadro II-4.

<sup>7</sup>"Estudios Sobre el Desarrollo Urbano de Santo Domingo", PADCO, Inc. y Borrell Associates, Banco Interamericano de Desarrollo, Santo Domingo, 1978.

(i) Cuarterías y traspatios -- El 34 por ciento de las familias marginales de Santo Domingo viven en cuarterías y traspatios. Estas unidades forman la principal categoría del inventario habitacional de personas de bajos ingresos. Las cuarterías son hileras de unidades habitacionales conectadas entre sí, que consisten por lo general de una o dos habitaciones. Los traspatios son pequeñas unidades de vivienda construídas detrás de otras casas. Las cuarterías y traspatios generalmente se encuentran próximas al centro de la ciudad, y tienen una o dos habitaciones por familia. Las condiciones físicas de estas viviendas varían, comúnmente consisten de paredes de bloque y techos de zinc. Las cuarterías generalmente contienen más de 20 unidades habitacionales. Ocupan el 9 por ciento del área residencial urbana, y tienen densidades promedias de 464 personas por hectárea. A continuación se describen las malas condiciones de servicios en las cuarterías y traspatios.

- Infraestructura física

--A pesar de que existen redes de agua potable en el área de las cuarterías y traspatios, la mayoría de estas viviendas obtienen agua de grifos públicos, o la compra de los vecinos o de los vendedores de agua.

--El 66 por ciento de las unidades carecen de sistemas de alcantarillado.

--La electricidad está disponible, aunque hay apagones ocasionales. Muchos de los habitantes no pagan por este servicio.

--El 50 por ciento carece de servicios de recolección de basura.

- Servicios sociales

--El 85 por ciento debe salir de sus barrios para recibir servicios de salud.

--Hay escuelas primarias en las cercanías, pero su capacidad es muy limitada y se están construyendo otras.

Acciones recomendadas. La mayoría de las personas que viven en cuarterías alquilan sus viviendas y carecen de incentivos para mejorar un hogar que no les pertenece. Cualquier mejora que se haga en las unidades puede resultar en un alquiler más alto, y no podrán pagarlo. Se requiere un estudio adicional a fin de determinar la factibilidad de ofrecer incentivos a los propietarios para que mejoren sus propiedades, así como de los tipos de nuevas unidades de alquiler económicas que podrían ser construidas por el sector privado a fin de hacer frente a una efectiva demanda por tales viviendas. Se sugiere que se construyan mercados, centros comunitarios y espacios verdes o parques.

(ii) Asentamientos con acceso -- Los asentamientos marginales con y sin acceso generalmente son grandes áreas de tierras ocupadas en forma ilegal o legal y de manera espontánea. La demarcación de las manzanas y de los terrenos en las manzanas es irregular. Estas unidades se encuentran en la periferia urbana entre la ciudad y los asentamientos con poco acceso (véase Sección iii). La mayoría de las casas tienen techos de zinc, paredes de madera y pisos de cemento, aunque hay algunas que tienen paredes de bloques de cemento. El tamaño promedio de la vivienda es de 40 metros cuadrados, y el valor aproximado es de RD\$1.600. Ocupan el 8 por ciento del área residencial urbana con una densidad promedio de 349

personas por hectárea. Los asentamientos marginales con diversos grados de acceso están creciendo rápidamente, y es posible que absorban la mayor parte del crecimiento de la población marginal.

- Infraestructura física

--El agua se compra en el barrio o se obtiene de un grifo público.

--Alrededor del 50 por ciento tienen conexiones eléctricas no convencionales, por las que le pagan a los vecinos, o sea los que tienen las conexiones regulares.

--Por lo general la basura es tirada a las calles.

--Muy pocas tienen servicios de alcantarillado.

- Servicios sociales

--La mala salud en gran parte se debe a las condiciones deficientes del saneamiento ambiental y la falta de servicios de recolección de basura. Entre el 30 y el 40 por ciento de las familias entrevistadas tenían una o más enfermedades en el momento de la encuesta. Los hospitales públicos y centros de salud se encuentran a cierta distancia.

--No hay escuelas públicas cerca de los asentamientos en las áreas marginales al este y al oeste de la ciudad. Más de la mitad de los residentes pagan por asistir a instituciones privadas. Entre el 5 y el 25 por ciento de los jefes de familia de las diversas áreas estudiadas eran analfabetos.

--Son escasas o inexistentes las instalaciones de recreo.

El 70 por ciento de los residentes encuestados en el sector oeste de Santo Domingo indicaron que eran propietarios de sus viviendas, al igual que el 53 por ciento en el sector norte. El 18 por ciento de los "propietarios" en el oeste son ocupantes ilegales de sus terrenos. La ocupación ilegal es aún más predominante en el sector este.

Acciones recomendadas. Se necesitan escuelas primarias y centros de salud en los barrios, así como agua potable, mejorías en el estado de las vías públicas, asistencia en la adquisición de títulos sobre la tenencia de las tierras, mejores servicios de recolección de basura e instalaciones comunitarias.

(iii) Asentamientos sin acceso -- En su formato y por sus limitados servicios disponibles, estos asentamientos son similares a los asentamientos marginales con acceso (ii), con la excepción de que es difícil, si no imposible, tener acceso a ellos con vehículos. Se encuentran en las afueras de la ciudad entre el río y los asentamientos marginales con acceso. El tipo de vivienda es provisional; las paredes son de madera o de materiales menos duraderos. El crecimiento de estos asentamientos es rápido. Actualmente, ocupan el 6 por ciento del área residencial urbana y la densidad de la población promedio es de 504 personas por hectárea. El tamaño de las viviendas promedio es de menos de 40 metros cuadrados, y cuesta alrededor de RD\$1.400.

● Infraestructura física

--El agua es costosa porque debe ser transportada de lugares lejanos por carreteras malas.

--No hay servicios de recolección de basura. La botan en las calles y en terrenos baldíos.

--Las casas que tienen conexiones eléctricas las comparten con las que no la tienen. Las conexiones son limitadas por ser inaccesibles.

--Los sistemas sanitarios de alcantarillados son casi inexistentes.

● Servicios sociales

--Casi no existen centros de salud para servir a esta población. Del 25 al 30 por ciento de las familias padecen de una enfermedad por lo menos en el momento de la encuesta.

--Las escuelas públicas son escasas en estas áreas y el 40 por ciento de las familias tienen por lo menos un miembro analfabeto.

--Hay pocos clubes deportivos o comunitarios y las oportunidades de recreo son muy limitadas.

La mayoría de las casas son de propiedad de los ocupantes, aunque la ocupación ilegal oscila entre el 7 y el 85 por ciento en los diversos barrios.

Acciones recomendadas. Las acciones recomendadas para este grupo son mejoras de las condiciones viales para permitir mayor acceso y posibilitar la recolección de la basura. También se necesitan centros de salud, instalaciones para actividades comunitarias y agua potable. Es importante la creación de programas para facilitar la tenencia de las tierras y dotar de lotes y servicios a los habitantes precarios para absorber el nuevo crecimiento.

(iv) Asentamientos aislados -- Los asentamientos marginales aislados, o "bolsos de miseria" son áreas relativamente pequeñas en las

zonas urbanas que han sido usadas para otros propósitos tales como la industria, el comercio, u otros tipos de vivienda. La tierra, tanto pública como privada, generalmente es ocupada ilegalmente y generalmente se encuentra en terrenos con una topografía empinada que anteriormente se había considerado como inservible. Estos asentamientos se encuentran en todas partes de la ciudad y representan el 12 por ciento de la población marginal.

Los asentamientos aislados ocupan el 5 por ciento de las tierras residenciales urbanas. La densidad es de 388 personas por hectárea.

Otros asentamientos aislados consisten de un sólo edificio ocupado por un grupo de familias marginales, rodeados de grupos de mayores ingresos o por tierras usadas para otros fines. Hay 160 familias en esta categoría. En algunos casos, estos asentamientos se han extendido a terrenos baldíos adyacentes donde se han construído pequeñas viviendas, generalmente de madera. La mayor parte de estas áreas se encuentra en la parte antigua de la ciudad. Aprovechan los servicios ofrecidos al resto del barrio.

- Infraestructura física

- Por estar rodeados de áreas con servicios, estos asentamientos tienen acceso al agua potable.

- Aunque existen redes de alcantarillado, es casi imposible para las unidades marginales obtener una conexión a los mismos.

- Existen vertederos para la basura en los barrios.

- Las conexiones eléctricas no son convencionales, pero sí peligrosas, y sujetas a apagones.

● Servicios sociales

--No existen servicios sociales y las personas tienen que salir de sus barrios para conseguir los servicios de salud y de educación.

Acciones recomendadas. Se recomiendan programas de lotes y servicios para estos grupos. La mayor parte está ocupando terrenos que no habían sido destinados para viviendas.

(v) Asentamientos con servicios mínimos, asentamientos con ciertas mejoras y áreas en transición -- Las 19.677 familias que componen estos grupos representan el 14 por ciento de las familias marginales en Santo Domingo. Las casas son más grandes, de mejor ubicación y construcción que los grupos mencionados anteriormente. La tenencia ha sido formalizada y los servicios han mejorado. Los materiales de construcción más comunes son la madera, los techos de zinc y los pisos de mosaicos sobre bloques de hormigón. Los asentamientos con división de terrenos y servicios mínimos han sido planificados mediante programas del gobierno. Los lotes son entregados a las familias para construir sus propias casas de acuerdo con sus capacidades económicas. El tamaño promedio de las viviendas es de 60 metros cuadrados y el costo promedio es de RD\$4.110. Estas 13.220 familias representan el 10 por ciento de la población marginal.

Los asentamientos mejorados son de los tipos descritos arriba, con varios grados de accesibilidad. Han obtenido servicios del gobierno, y estas áreas contienen 5.920 familias. El tamaño promedio de las viviendas es de 70 metros cuadrados y el costo promedio es de RD\$4.790.

El tercer sub-grupo son los asentamientos que están en proceso de una

transformación socioeconómica. Estos barrios son una mezcla de familias de bajos recursos que anteriormente ocupaban áreas en asentamientos aislados marginales y familias de clase media o alta que en el transcurso del tiempo han comenzado a desplazar a la población pobre. Este fenómeno se debe a la ubicación de los terrenos cerca de las zonas comerciales y carreteras principales. Sólo un pequeño porcentaje de la población meta -- 540 familias -- viven en estas áreas. Sus viviendas tienen un promedio de 64 metros cuadrados y su costo es de unos RD\$2.500.

- Infraestructura física

- El 80 por ciento de los que viven en asentamientos con infraestructura mínima y en asentamientos mejorados tienen las conexiones normales de agua, alcantarillado y electricidad.

- El 65 por ciento en las áreas de transición tienen agua potable y el 20 por ciento tienen servicios de electricidad y alcantarillado.

- Servicios sociales

- Hay pocos centros de salud para servir a esta población

- Existen escuelas públicas y privadas tanto primarias como secundarias pero no hay colegios vocacionales.

Acciones recomendadas. Para estos grupos, deberá enfatizarse la optimización de los servicios disponibles y un mayor acceso a los servicios sociales y físicos, donde fueren necesarios.

## B. PROYECCIONES DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS

Hasta ahora, no se ha realizado ningun estudio completo de la situación habitacional en la República Dominicana, pero existe un claro acuerdo de que el sector vivienda es sumamente inadecuado y que existe una abrumadora necesidad de construir más y mejores viviendas. La encuesta Diagnos anteriormente mencionada en este capítulo nos da un cuadro completo y reciente del inventario habitacional existente y ha sido utilizada para realizar una evaluación preliminar de la magnitud de las deficiencias habitacionales existentes que forman parte de la demanda, junto con las necesidades que se anticipan debido a la formación de nuevas familias.

Dada la escasez de datos existentes, estas cifras deben considerarse nada más como indicativas. Es necesario llevar a cabo un estudio completo que incluya factores tales como el reemplazo por obsolescencia y hogares multifamiliares (hacinamiento), a fin de proyectar las necesidades habitacionales de una manera más exacta.

El análisis de las condiciones del inventario habitacional existente y de los grupos meta potenciales, o de los sub-mercados habitacionales efectuado en la sección anterior se basa en un concepto más amplio de viviendas que incluyen no sólo las características de las viviendas mismas, pero también la disponibilidad de servicios básicos tales como agua, saneamiento y electricidad. Una política habitacional efectiva se interesa en la maximización del consumo de estos servicios habitacionales para los grupos meta apropiados — los sub-mercados de vivienda.

La magnitud de las viviendas sub-estándar en las áreas rurales ha sido estimada anteriormente en un 85 por ciento y los déficits urbanos

han oscilado entre el 50 y el 70 por ciento. Aunque estas estimaciones puedan ser correctas, dada la situación actual, no sirven para ningún propósito útil. No representan una guía adecuada para la programación y proyección diseñadas para mejorar el inventario habitacional existente. Por lo tanto, los indicadores sobre la vivienda y los servicios básicos descritos en la sección anterior han sido utilizados para hacer una estimación más conservadora del déficit habitacional en 1974. Por lo tanto, se sugiere que en 1974, entre el 54 y el 64 por ciento de la población rural (de 288.285 a 341.640 familias) vivían en viviendas con déficits extremos, así como entre el 13 y el 23 por ciento de la población urbana (62.787 a 111.084 familias). Estos grupos deben recibir una consideración prioritaria en la elaboración de programas para mejorar las viviendas existentes. No se ha hecho ningún esfuerzo para actualizar estas cifras generales sobre el déficit hasta 1980. Como se ha mencionado anteriormente, se han presentado únicamente a fin de dar una idea sumamente conservadora del orden de magnitud del déficit habitacional en el país.

Sin duda es sumamente urgente construir viviendas para satisfacer las demandas suscitadas con la formación de nuevas familias. La mayoría de las familias existentes ya tienen un lugar para vivir, aunque sea inadecuado. Sin embargo, si las familias nuevas no reciben vivienda, solo se agravaría el hacinamiento y aumentarían los asentamientos marginales de los habitantes precarios que han llegado a ser características de las áreas tanto urbanas como rurales. El cuadro II-5 muestra el crecimiento demográfico estimado --tanto urbano como rural -- proyectado hasta 1990. Se basa en un crecimiento demográfico global del 2,9 por ciento; urbano al 5,3 por ciento anual y rural al 0,8 por ciento anual. A fin

de satisfacer estas necesidades, deberá construirse un promedio anual de unas 32.900 unidades nuevas de viviendas o soluciones habitacionales -- 29.300 unidades urbanas y 3.600 unidades rurales.<sup>8</sup>

El desglose aproximado de esta demanda en unidades nuevas, dividido según los grupos de ingresos bajos, medianos y altos para los años de 1980 - 85 y 1990 figuran a continuación.

Demanda Estimada de Viviendas por Grupo de Ingreso

Grupo de Ingreso Mensual - 1977	% de Familias 1977*	Demanda Estimada 1980-85	Demanda Estimada 1985-90	Demanda Estimada 1980-90
0 - 100	31,5	51.845	65.580	117.425
101 - 300	49,1	80.815	102.230	183.045
301 - 600	13,0	21.395	27.070	48.465
600+	6,4	10.535	13.320	23.855
TOTAL**		164.590	208.200	372.790

\* Datos obtenidos de la Encuesta de Ingreso y Gasto Familiar del Banco Central

\*\* Datos obtenidos del Cuadro II-5

Finalmente, el Cuadro II-6 muestra la magnitud del problema habitacional que confrontan muchos grupos en Santo Domingo debido al crecimiento demográfico proyectado entre 1977 y 1990.

<sup>8</sup> No se han dado porcentajes en estas cifras para las viviendas que quedan fuera del inventario por razones tales como obsolescencia, conversiones, cambios en la urbanización, etc. Tampoco se han incluido las unidades habitacionales que fueron destruidas por el Huracán David en 1979. En las provincias de Peravia y San Cristóbal, unas 45.000 viviendas se vieron afectadas de una manera u otra. Muchas de éstas han sido reemplazadas o reconstruidas, y los esfuerzos de reconstrucción continúan aún.

## C. PANORAMA GENERAL DEL SECTOR DE CONSTRUCCION EN LA REPUBLICA DOMINICANA

La industria de la construcción en la República Dominicana está involucrada en todos los aspectos del proceso de la construcción. Las actividades incluyen la construcción de proyectos residenciales a gran escala, hasta obras de ingeniería civil tales como represas, puertos y carreteras, hasta obras de ingeniería especializada tales como perforación y dragado. Muchas entidades gubernamentales, semiautónomas, particulares y no convencionales toman parte en este proceso. El cuadro II-7 presenta la inversión de los diversos sectores en construcciones durante el período de 1974 a 1978.

### 1. Reglamentación Sectorial Gubernamental y Semiautónoma de la Industria de la Construcción

A pesar de que casi todos los organismos gubernamentales y semiautónomos de la República Dominicana hacen por lo menos pequeñas inversiones en el sector de la construcción,<sup>9</sup> sólo algunos tienen que ver con la reglamentación y el desarrollo de dicho sector. El Ministerio de Obras Públicas lleva un registro y pre califica a los contratistas potenciales de los proyectos de obras públicas del GRD, y actualmente está en proceso (junto con la Oficina de Planificación Urbana de la Municipalidad de Santo Domingo) de revisar y formular nuevas normas para la construcción y urbanización. El Ministerio de Trabajo determina los jornales diarios mínimos a ser pagados por los oficios que componen la industria de la construcción y también determina la reglamentación relativa a las condiciones de trabajo. El Ministerio de Finanzas y el Banco Central regular las

<sup>9</sup> Véase la Sección 12 sobre "La Construcción en la Revista Dominicana de Economía de 1978"

prácticas bancarias internas y la fijación de las tasas de interés. También determinan las normas que regulan los préstamos de las agencias internacionales. Finalmente, el Ministerio de Comercio e Industrias regula las leyes sobre la importación y la industria nacional de materiales de construcción. También supervisa los mecanismos de control de precios asociados con la producción nacional de materiales de construcción.

## 2. Influencia del Sector de la Construcción en la Economía Dominicana

Tradicionalmente, el sector de la construcción ha contribuído de manera significativa para con la economía dominicana. Según la publicación del Banco Central "Cuentas Nacionales", la industria de la construcción ha representado un promedio del 6,4 por ciento del PNB durante el período de 1970-78. En el sector público únicamente, la construcción residencial representó un 17,2 por ciento de la construcción total durante los años 1972-77.<sup>10</sup>

La Oficina de Estadísticas Nacionales también ha estimado que para el período comprendido entre agosto de 1977 y enero de 1978 la industria de la construcción empleó aproximadamente al 7,5 por ciento del sector del empleo convencional.

## 3. Métodos de Construcción Residencial

Actualmente en la República Dominicana rige una ley que data de 1956 sobre construcciones y sub-divisiones (Ley No. 675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones). Recientemente, sin embargo, el Departamento de Obras Públicas (Normas, Reglamentos y Sistemas) ha comenzado a

<sup>10</sup> Contenido en la publicación mensual de la Oficina Nacional de Presupuesto

revisar todas las normas aplicables a la industria de la construcción. Se espera que este proceso conducirá a lograr normas de desarrollo más realistas que puedan servir de una manera adecuada a todos los segmentos de la población dominicana. Al mismo tiempo, el Departamento de Planificación Urbana de la Municipalidad de Santo Domingo está en proceso de racionalizar sus procedimientos o trámites para la aprobación de las urbanizaciones residenciales.

Predominan las normas estrictas de diseño en materia de la construcción en la República Dominicana en el sector de la construcción residencial convencional. Como resultado de esto, el costo de la construcción es elevado. Dichas exigencias en relación con el diseño se basan principalmente en el temor de los huracanes que han azotado a la isla en el pasado. Los estragos causados por el reciente Huracán David no contribuirán a cambiar esta actitud. Hasta ahora se ha hablado poco sobre las normas de rendimiento de los diversos materiales de construcción. Las normas de rendimiento de los materiales permitirán una economía que se podrá lograr sin sacrificar la estabilidad de las estructuras.

La construcción residencial convencional se basa casi por completo en construcciones de bloques de concreto o concreto reforzado para las paredes, con un techo plano de lozas de hormigón armado. La escasez de maderas nacionales causada por una reciente ley gubernamental que prohíbe el corte de árboles, ha resultado en la importación de toda la madera usada en la industria de la construcción. El aumento resultante en los costos ha restringido mucho el uso de construcción de paredes y techos con armazones de madera.

Antiguamente, la construcción residencial no convencional se realizaba por lo general en dos maneras: (1) construcción de marcos de madera

forrados con tablas de madera o materiales autóctonos (palma, tejamanil, etc.) y techos de planchas de zinc o de materiales autóctonos (caña, yagua, etc.).o (2) construcciones de materiales de deshecho o autóctonos.

Durante los últimos años, sin embargo, el costo de la madera y la explotación de los materiales autóctonos en las cercanías de las áreas urbanas han causado un cambio en la construcción no convencional que ahora emplea bloques de concreto y material de techado de zinc. Este hecho también se ha notado en las mejoras habitacionales que se han realizado, en las que se ha cambiado el uso de madera por bloques de concreto, en las áreas periféricas de bajos ingresos en Santo Domingo.

Debido al alto costo inicial, y el énfasis actual del GRD de usar técnicas que requieren mayor intensidad de mano de obra en las construcciones, no han utilizado los métodos de prefabricación en la industria de la construcción en la República Dominicana.

#### 4. Componentes del Costo de la Construcción

En la República Dominicana, la distribución de los costos de construcción entre mano de obra, materiales y utilidades para las construcciones residenciales varía mucho entre los sectores públicos y privados. Tradicionalmente, el sector público se divide aproximadamente de esta forma: entre el 55 y el 65 por ciento para materiales, entre el 30 y el 40 por ciento para la mano de obra, y alrededor del 5 por ciento como utilidades. Por otra parte, en el sector privado, se divide aproximadamente así: 55 por ciento para materiales, 25 por ciento para la mano de obra, y 20 por ciento de utilidad. El cuadro II-8 presenta una descripción detallada de este desglose para las construcciones residenciales así como para el sector en su totalidad.

Las paredes de cemento armado y bloques de cemento tienden a ser los componentes de construcción más costosos para el desarrollo del sector residencial convencional. Estos dos componentes representan entre el 25 y el 30 por ciento de los costos totales de construcción. Las instalaciones eléctricas y sanitarias añaden otro 20 o 25 por ciento a estos costos. Los acabados (ventanas, puertas, pisos, enlucido y pintura) contribuyen el 25 por ciento, aproximadamente.

#### 5. Materiales de Construcción

La gran mayoría de los materiales de construcción usados localmente para la construcción residencial -- cemento, barras de refuerzo, bloques de concreto, techos de zinc, baldosas para el piso, ventanas, puertas, etc.-- se producen localmente usando un elevado componente de mano de obra. El factor relativo a las divisas correspondientes a los materiales de construcción residencial varía entre el 5 y el 7,5 por ciento. (Véase el Cuadro II-8).

El Colegio Dominicano de Ingenieros y Arquitectos (CODIA) prepara un índice mensual de precios para el sector de la construcción basado en los precios promedios de los materiales de construcción, en diversas ferreterías en Santo Domingo. El siguiente cuadro muestra que después de un período relativamente estable en el costo de la construcción entre 1975 y 1978, los precios subieron súbitamente en 1979 y aparentemente continuaban subiendo en 1980. Durante el período de 1975 a 1978, el precio de los materiales de construcción subió a una tasa relativamente baja del 3,3 por ciento; sin embargo, desde 1978 los precios han aumentado a una tasa anual del 15 por ciento.

Indice Anual Promedio de Precios Para  
la Industria de la Construcción

Año	Enero-Marzo 1974 = 100 Indice
1974	104.81
1975	110.83
1976	111.90
1977	111.74
1978	112.07
1979	122.91
1980 (Enero)	130.44

Datos obtenidos de: CODIA con modificaciones de PADCO Para compensar por los cambios del año base.

6. El Empleo en el Sector de la Construcción

Hay poca información reciente disponible sobre el empleo en el sector de la construcción en la República Dominicana. En el censo de 1970 se registraron 27.800 personas de la población económicamente activa que trabajaban en el sector de la construcción. Un estudio de la OIT<sup>11</sup> estima que en 1971 el sector de la construcción empleaba a 38.000 personas. La Oficina Nacional de Estadísticas en una encuesta realizada en Agosto de 1977 a Enero de 1978 estima que 29.900 personas estaban empleadas en el sector de la construcción. Esta cifra representa el 7,6 por ciento del empleo total en la capital. Santana y Pellerano, en su excelente estudio sobre la situación de empleo en la República Dominicana,<sup>12</sup> estiman que aproximadamente el 40 por ciento de la población empleada en la República Dominicana reside en Santo Domingo. Con estas consideraciones, es fácil estimar que el número total de personas empleadas en la República Dominicana

11 "Generación de Empleo, Producto y Crecimiento Económico", Organización Internacional del Trabajo, Ginebra 1975.

12 "El Empleo en el Sector Público y en la Construcción", trabajo presentado por Isidoro Santana y Fernando Pellerano, Santo Domingo, Junio de 1979

en la industria de la construcción llega a cerca de 52.300 personas. Esta cifra es casi el doble del total del censo de 1970 y representa una tasa de crecimiento anual de aproximadamente 9,4 por ciento desde 1970.

En la República Dominicana existen dos tipos de escalas de pago -- un jornal diario y un pago por trabajo a destajo. Predomina, sin embargo, el jornal diario, y el trabajo a destajo se usa solo para algunos oficios tales como pintores, electricistas, etc. Las tasas actuales de los jornales mínimos por tipo de oficio en la construcción son los siguientes:

Oficio	Salario Diario (RD\$)	Salario promedio por hora (RD\$)
Peón	4,40 - 6,00	0,65
Aprendiz de carpintero o albañil	6,00 - 8,00	0,87
Carpintero o albañil	8,80 -10,70	1,22
Operario de equipos o máquinas	8,00 -10,70	1,17
Maestro carpintero o albañil o capataz de la obra	10,20 -20,00	2,26

Datos obtenidos de la Secretaría de Estado de Trabajo, Comité Nacional de Salarios.

Esta escala de salarios está en efecto desde 1975, cuando la ley de salarios de 1962 fue ajustada por el Comité Nacional de Salarios de la Secretaría de Estado de Trabajo. Vale señalar que los salarios mínimos en la industria de la construcción han permanecido fijos por un período de 14 años. Aun con el aumento de los salarios mínimos en 1975, los salarios reales de los trabajadores en la construcción no han seguido el ritmo de los grandes incrementos en el costo de vida que existía antes y después de dicho aumento.

## 7. Organización de la Industria de la Construcción

La característica principal de la organización de la industria de la construcción en la República Dominicana es la concentración y centralización del capital en unas pocas empresas importantes. Un pequeño número de empresas nacionales y extranjeras prácticamente dominan este sector de producción. El estudio publicado por la OIT en 1975 señala que "la industria nacional de la construcción comprende unas diez empresas grandes (definiéndose como grandes las capaces de llevar a cabo construcciones de obras públicas por una cantidad de RD\$3 millones), y un gran número de empresas pequeñas." El estudio estima que aproximadamente el 95 por ciento (en valor) de los contratos de obras públicas han sido realizados por seis empresas grandes y que cinco empresas han llevado a cabo el 80 por ciento de las construcciones no residenciales.

Hasta hace poco, estas grandes empresas han crecido y se han extendido gracias a un sistema de adjudicación directa de contratos (comparado con un sistema basado en licitaciones)-- un hecho que ha facilitado la acumulación de grandes capitales en unas pocas empresas. Un artículo de CODIA ilustra esta situación, citando las siguientes estadísticas de la Oficina Nacional de Presupuesto sobre contratos adjudicados por el GRD:<sup>13</sup> (1) 23 contratos (3,4 por ciento) adjudicados por licitación, RD\$14,8 millones (8,8 por ciento); y (2) 658 contratos (96,6 por ciento) adjudicados por empleo directo, RD\$153,3 millones (91,2 por ciento).

13 "El Ejercicio de la Profesión de Arquitectura en República Dominicana", Arq. Plácide Pina, Revista del CODIA, No. 48, Santo Domingo, Junio de 1976.

Al tratar de remediar esta situación tan desigual, la Secretaría de Obras Públicas, por medio de su Departamento de Normas, Reglamentos y Estándares ha elaborado una serie de criterios a ser utilizados para la precalificación de empresas que se presenten a licitaciones para los contratos gubernamentales. Todas las empresas de construcción se precalifican de acuerdo con su reputación, experiencia, conocimientos, personal profesional, estructura de la organización, equipo y recursos financieros. La Secretaría de Obras Públicas evalúa cada uno de estos factores, siguiendo un sistema de puntaje predeterminado. Las empresas de construcción se clasifican en dos tipos principales. El siguiente cuadro resume estos dos tipos.

D. ACTIVIDADES AMBIENTALES GENERALES, PROBLEMAS Y CONSIDERACIONES

1. Ambito General para la Acción

Durante los próximos tres años, el GRD pondrá mayor énfasis en la utilización más efectiva de los recursos naturales del país como parte de su esfuerzo para mejorar y estimular el desarrollo económico. Al tomar este curso de acción, el gobierno reconoce las necesidades paralelas de elaborar y poner en práctica políticas y programas dirigidos a la mayor protección posible y a la preservación del ambiente natural.

A fin de iniciar estos esfuerzos, se ha creado el Departamento de Recursos Naturales y del Medioambiente bajo los auspicios de la Oficina de la Secretaría Técnica de la Presidencia. Este Departamento tiene la responsabilidad de preparar los lineamientos específicos para las políticas y estrategias del programa global del gobierno.

Mientras se están realizando estudios y pautas sobre políticas, se ha iniciado una serie de programas y proyectos específicos. Aquí se presentan algunos de los ejemplos típicos:

- Los Ministerios de Educación y Agricultura han comenzado de una manera conjunta programas educativos convencionales y no convencionales dirigidos a una eficaz conservación del medioambiente. El objetivo de estos programas es de desarrollar la consciencia comunitaria y apoyar la conservación del medioambiente y las medidas de protección así como de integrar los recursos y programas de la comunidad dentro del programa global del gobierno.

- Se han iniciado programas individuales privados y públicos para reforestar las áreas rurales que han sido objeto del corte indiscriminado de los árboles, así como por resultado de los incendios forestales, a fin de eliminar la erosión.
- Se están realizando estudios de pre-factibilidad tanto en el sector público como en el privado, sobre la utilización y cultivo de materiales naturales de construcción y el desarrollo de técnicas de construcción que permitan soluciones ecológicamente sanas para los programas de vivienda. Entre las acciones que se están analizando actualmente, se encuentran: (1) un estudio de prefactibilidad sobre el potencial del cultivo de la palma caña como material de construcción potencial en las áreas rurales, y (2) el desarrollo de técnicas y planos prototipo para la construcción de la casa popular, construída de tierra apisonada o adobe.

## 2. Consideraciones Ambientales Preliminares para el Programa de Garantías para la Vivienda (PGV)

Aunque el nivel actual del programa no permite la identificación de recomendaciones específicas respecto al impacto sobre el medioambiente, debe realizarse un análisis básico específico en etapas subsiguientes del programa una vez que se haya seleccionado la ubicación de los proyectos específicos. Sin embargo, deben identificarse los siguientes puntos a fin de facilitar esta tarea:

a. Servicios e infraestructura básicos esenciales. Se logrará un impacto positivo para el programa integrado de mejoramiento de los asentamientos de habitantes precarios de bajos ingresos en el país mediante

la disponibilidad de agua potable, alcantarillado y servicio de electricidad para cada proyecto potencial de urbanización.

b. Condiciones físicas y ambientales. Deben estudiarse la geología, la fisiografía, los suelos, la hidrología, etc., para cada sitio proyectado a fin de identificar los peligros potenciales así como para enfocar los componentes específicos del programa sobre los problemas más graves.

c. Materiales y sistemas de construcción natural. El PGV podrá prestar una asistencia significativa y oportunidades para estimular los materiales de construcción naturales así como las metodologías que requieran mayor intensidad de mano de obra. Deberá realizarse un esfuerzo para incorporar estos elementos en los esfuerzos del sector público así como en el sector privado.

d. Planificación y desarrollo Regional. Los efectos directos e indirectos que se pueden vislumbrar con el programa propuesto del PGV relativos a regiones y lugares específicos deben ser estudiados, especialmente con respecto al efecto que tendrá el proceso de urbanización que involucra el proyecto del Programa de Garantías para la Vivienda (PGV).

## CAPITULO III

### EL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO EXISTENTE PARA VIVIENDAS Y SERVICIOS BASICOS

#### A. LAS PRINCIPALES FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDAS Y SERVICIOS CONEXOS

##### 1. Financiamiento para Viviendas

Durante el período del gobierno anterior (Balaguer, 1966-1978), las principales fuentes de financiamiento para viviendas que estaban en funcionamiento incluían a las siguientes:

- El Banco Hipotecario (BH).
- El Banco Nacional de la Vivienda (BNV) y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (SAAP) que dependen del mismo.
- Otras instituciones: el Concejo Estatal del Azúcar (CEA), la Lotería Nacional, etc.<sup>1</sup>
- El Instituto de Auxilios y Vivienda (IAVI)<sup>1</sup>
- La Presidencia de la República (P)<sup>1</sup>
- El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)
- El sector no convencional (en los tugurios, cuarterías, viviendas viejas, etc.)

<sup>1</sup> Según las políticas establecidas por el gobierno actual, estas entidades no se responsabilizan del financiamiento y construcción de viviendas en la actualidad.

Estas entidades o grupos se presentan aproximadamente en el orden de ingreso por grupos a los que atienden, pero no en términos del volúmen de viviendas al que prestaban apoyo. En todo el país, en Santo Domingo y en Santiago así como en las ciudades más pequeñas, el sector no convencional, en términos del número de lotes o unidades habitacionales, es la fuente más importante.<sup>2</sup>

Es significativo señalar que entre 1972 y 1978, la fuente gubernamental más importante para viviendas para grupos de bajos ingresos (basado en subsidios proporcionados en gran escala por el gobierno) era la Presidencia de la República, que para propósitos prácticos, había usurpado las responsabilidades del INVI.

Bajo el gobierno actual, se están realizando esfuerzos para elaborar un enfoque institucional más coherente con las políticas y programas de la vivienda; la responsabilidad primordial para el financiamiento y la construcción de las viviendas se ha centrado en el INVI (para viviendas urbanas y rurales para grupos de bajos ingresos), el BNV y las SAAP (para viviendas de los grupos de ingresos medios más bajos y medianos) y el Banco Hipotecario (BH) (para las viviendas de los grupos de ingresos más altos de la clase media y clase alta).<sup>3</sup>

2 En las áreas rurales, el impacto del sector no convencional en la producción de viviendas es aún más significativo que en las áreas urbanas, representando más del 90 por ciento de todas las viviendas rurales producidas.

3 La Corporación Dominicana de Empresas Estatales (CORDE) todavía está adjudicando fondos para la vivienda por medio de sus empresas y se estima que gastará alrededor de RD\$5 millones entre 1980 y 1982.

Las principales fuentes de financiamiento para viviendas en la República Dominicana actualmente son las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (SAAP), junto con el Banco Nacional de la Vivienda (BNV), los bancos hipotecarios, la banca comercial y dos instituciones del sector público: el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y el Instituto de Auxilios y Viviendas (INAVI). La cartera de préstamos de estas instituciones a comienzos de 1979 era de US\$320 millones. El sistema de ahorro y préstamo, que comprende al BNV y a las SAAP, ahora representa alrededor del 45 por ciento del financiamiento para viviendas. La banca comercial concede préstamos a corto plazo, a menudo complementando los créditos de las instituciones más especializadas. Los bancos hipotecarios comenzaron a funcionar en 1973 y ahora representan alrededor del 20 por ciento de los préstamos otorgados en este sector. El INVI y el INAVI, que fueron creados para financiar y producir viviendas para los grupos de bajos ingresos y empleados del sector público, representan menos del 15 por ciento del total de los créditos para viviendas y sus fondos han crecido muy poco desde 1975.

Las instituciones del sector privado financian viviendas por un valor de RD\$10.000 a RD\$30.000 y valores mayores para el sistema de ahorro y préstamo, y los préstamos para viviendas de los bancos hipotecarios son de un promedio de RD\$25.000. Las SAAP han concedido préstamos al 9,5 por ciento de interés y los bancos hipotecarios al 12 por ciento.<sup>4</sup> Los depósitos y cédulas o bonos hipotecarios garantizados para individuos e instituciones han sido la principal fuente de fondos para dichas

<sup>4</sup> Los bancos hipotecarios también han estado cobrando un costo único del 6 por ciento para tratos de compra y venta, a fin de reducir los efectos del límite del 12 por ciento fijado por ley para tasas de interés.

instituciones. Las recientes tasas inflacionarias han resultado en una escasez en la disponibilidad de fondos debido a la fuga de los ahorros e inversiones del país con las actuales limitaciones legales para tasas de interés. La competencia por fondos ha sido una de las razones por las que las instituciones del sector privado no han financiado viviendas de bajo costo que se perciben como operaciones de alto riesgo. Las tasas de préstamo del INVI oscilan entre el 5 y el 7 por ciento por cantidades hasta de RD\$11.000. Sus fuentes de capital han sido las contribuciones del gobierno; préstamos a corto plazo del Banco Nacional de Reserva y pagos iniciales de los beneficiarios.

## 2. El Financiamiento de los Servicios Básicos

Las instituciones y entidades que tienen la primordial responsabilidad para la dotación de los servicios urbanos básicos son la Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD), el Instituto Nacional de Agua Potable y Alcantarillado (INAPA), la Corporación de Electricidad (CDE), la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC), las municipalidades, la Liga Municipal Dominicana (LMD), los contratistas privados (convencionales y no convencionales) y las familias mismas (en las áreas de asentamientos para grupos de bajos ingresos).

El INAPA fue creado en 1962 para centralizar el control de los sistemas de acueductos y alcantarillados dominicanos. La responsabilidad para el diseño, construcción y operación de estos sistemas urbanos debía haber sido entregada al INAPA por las municipalidades. La Liga Municipal Dominicana (LMD) creada en 1938 también asiste a las municipalidades intermedias en la planificación y financiamiento de los programas

de agua potable y alcantarillado. En 1980, todavía existían 27 sistemas que estaban bajo la administración de los gobiernos locales. El INAPA también dota de agua a los residentes rurales. Sin embargo, únicamente alrededor del 30 por ciento de la población rural y alrededor del 60 por ciento de la población urbana reciben estos sistemas convencionales. Sin embargo, en las áreas urbanas aún cuando existe el servicio, está sobrecargado y sufre de una falta de presión adecuada, pérdidas, etc., proporcionando un servicio inadecuado y desigual a las viviendas conectadas con estos servicios.

La Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD) fue creada en 1973 para elaborar y ejecutar el plan maestro para agua y saneamiento en Santo Domingo y para encargarse de la administración, operación y mantenimiento del sistema del Distrito Nacional y ciertas áreas de influencia. La municipalidad de la ciudad de Santiago también tiene su propio sistema. Tanto el INAPA como la CAASD dependen aún de subsidios del gobierno central.

Las calles y los proyectos de drenaje y los de control de erosión en las nuevas urbanizaciones deberían caer bajo la responsabilidad de los urbanizadores privados. Su mantenimiento y mejoramiento es la responsabilidad del gobierno local en colaboración con la LMD, y en el caso del Distrito Nacional, con la SEOPC. Las principales carreteras urbanas y rurales, las obras de drenaje y para el control de erosión son la responsabilidad de la SECPC y se financian primordialmente con fondos generales del gobierno.

La Corporación Dominicana de Electricidad (CDE) es responsable por la operación, transmisión y distribución de la fuerza eléctrica para el uso

público y privado. Hasta la fecha actual, la República Dominicana ha experimentado severos racionamientos de energía eléctrica tanto debido a demoras en la instalación de unidades productivas adicionales, como por la falta de un mantenimiento adecuado de las unidades existentes, así como por la extracción excesiva de las plantas hidroeléctricas en las presas de Tavera y Valdesia. La mayor producción de electricidad logrado mediante grandes inversiones realizadas en represas de propósitos múltiples construidas por el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos (INDRHI) ha sido limitada por una falta de coordinación efectiva con la CDE en las etapas de diseño y planificación. Las represas que también sirven para riego, fueron entregadas a la CDE para su operación solo después de haber sido terminadas. Teóricamente, la CDE está en condiciones de generar aproximadamente 427 megawatts de electricidad, comparado con una demanda real de 421 megawatts, si todas las plantas existentes funcionaran a plena capacidad.

Aunque se anticipa que los daños causados por las recientes tormentas tropicales -- David y Federico -- serán reparados a mediados de 1980, la CDE todavía tiene que afrontar otros problemas importantes. La CDE perdió aproximadamente el 60 por ciento de sus ingresos en el período de seis meses después de las tormentas porque no pudo pasar sus cuentas a los clientes. Tradicionalmente, la CDE también ha sufrido déficits crónicos tanto debido a la baja estructura de sus tarifas así como por el endeudamiento crónico de las instituciones del sector público. Los recientes incrementos de las tarifas ya han sido sobrepasados por los incrementos en los costos del petróleo importado en el último año, y se están estudiando otros aumentos en las tarifas para compensar por el

costo del combustible. El costo real de la electricidad para el consumidor promedio es de unos 5 a 6 centavos por kilowatt, mientras que los costos actuales de proveer la electricidad se estiman en unos 10 centavos por kilowatt.

Con respecto al endeudamiento crónico de los usuarios del sector público, el gobierno nacional recientemente pagó RD\$700.000 en una deuda total que había quedado de los gobiernos anteriores (gobiernos nacionales y municipales) que se estima llega a casi RD\$13 millones.

En muchos de los asentamientos marginales, las familias pueden permitirse únicamente un enchufe de luz eléctrica. En las áreas rurales estudiadas en 1974, aproximadamente el 53 por ciento dependía de velas y lámparas de kerosene como fuente de luz. En las áreas urbanas, es bastante común que varias familias en un asentamiento reciban energía medida de la CDE y luego la vendan, ilegalmente, a otras familias. Durante un período de cinco meses de 1979 a 1980, la CDE dice haber perdido casi RD\$2 millones debido a conexiones desautorizadas en su sistema. Las familias marginales típicamente gastan del 2 al 3 por ciento de su ingreso mensual para pagar por la electricidad. En otros asentamientos que no son marginales, las familias que de otra forma tendrían un servicio adecuado, sufren de frecuentes corto circuitos debido a la sobrecarga de la red de suministro básica.

Las municipalidades (con la asistencia de la LMD), en principio son responsables por diversos servicios de apoyo directamente relacionados con las viviendas -- incluyendo el mantenimiento de las calles locales, su limpieza, iluminación, saneamiento ambiental, así como, en el caso de las grandes ciudades, de la preparación y aplicación de normas de urbanización. Sin embargo, se reconoce generalmente que sus

recursos financieros independientes son completamente inadecuados para proporcionar los niveles apropiados de servicios -- además de encontrarse en un estado caótico. Para financiar estas actividades, las municipalidades dependen en gran medida de transferencias del gobierno central. Ni siquiera el Distrito Nacional es una excepción a esta situación, ya que en Marzo de 1980 tuvo que solicitar un subsidio especial de gran envergadura del Presidente para poder pagar los salarios de sus trabajadores.

B. RESPONSABILIDADES DE LAS PRINCIPALES ENTIDADES FINANCIERAS Y ENFASIS PROGRAMATICO EN SUS ACTIVIDADES RECIENTES

El Cuadro III-1 identifica la naturaleza jurídica, el alcance geográfico, los objetivos declarados y las fuentes de financiamiento de las principales entidades financieras para la vivienda en el sector convencional de la República Dominicana durante los últimos cinco años. Se enumeran en orden según los niveles de ingreso de las familias a las que sirvieron durante este período, comenzando con la entidad que llegó al sector más bajo en la escala de ingresos.

La orientación de los programas de los seis tipos principales de estas entidades que tenían que ver con el financiamiento de viviendas durante este período (considerando, como se hace en el Cuadro III-1, aún aquellas entidades que ya no producen viviendas) se describe en el Cuadro III-2, que identifica los precios de los tipos de viviendas financiadas, los pagos iniciales, plazos de los préstamos, tasas de interés, pagos mensuales y grupos de ingresos a los que típicamente atienden.

Mientras que los Cuadros III-1 y III-2 parecen indicar que existe una razonable variedad de instituciones dedicadas al financiamiento de viviendas, es importante señalar que muchos de estos organismos ya no financian viviendas, y aún cuando lo hubieren hecho, durante la presidencia de Balaguer, ésta no solo dominaba el mercado de bajos ingresos (basado en subsidios a gran escala implícitos y explícitos) sino que incluso había comenzado a invadir los mercados de ingresos medios y altos entre 1977 y 1978 (por ejemplo, el proyecto del Hotel Embajador). De las entidades incluidas en los Cuadros III-1 y III-2, sólo tres dedican al financiamiento y construcción de viviendas durante el actual gobierno. De éstas, solo el INVI es directamente responsable por la construcción de viviendas que responden a las necesidades de los grupos de ingresos bajos y marginales, aunque el BNV y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, bajo una reciente reorientación de sus políticas, han indicado su intención de poner su producción habitacional en línea con la demanda efectiva por lo menos para la capa superior de las familias de bajos ingresos.

#### C. RELACIONES INTER-INSTITUCIONALES

Tradicionalmente, a menos que la ejecución de un proyecto específico de vivienda requiera el apoyo financiero o la acción de otro organismo, las actividades financieras habitacionales de los grupos principales que se han identificado no se han coordinado ni se han inter-relacionado con los otros sistemas. Cada entidad tiende a actuar de manera separada e independiente, de acuerdo con los reglamentos que la rigen, y no presta atención a la inherencia que puedan tener las otras instituciones en sus propias actividades o viceversa.

Cuadro III-1

Naturaleza Jurídica, Alcance, Objetivos y Fuentes de Financiamiento de las Principales Instituciones y Grupos Relacionados con la Vivienda en el Sector Convencional (1976-1980)

Entidad	Base Jurídica	Alcance Geográfico	Objetivos Declarados	Fuentes de Financiamiento
Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)	Autónoma en 1962	Nacional urbano/rural	Planificación, ejecución y administración de programas de la vivienda para familias de ingresos bajos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● subsidios</li> <li>● préstamos</li> <li>● pagos por las familias</li> <li>● emisión de cédulas</li> </ul>
Savia (IAV)	(1961)	Nacional	Prestar servicios a los empleados públicos; atender a instituciones autónomas	<ul style="list-style-type: none"> <li>● sus propios recursos</li> <li>● préstamos bancarios privados internacionales</li> <li>● préstamo del Banco de Reserva de la Rep. Dom.</li> </ul>
Presidencia	---	Nacional (+60% de todos los programas en Santo Domingo)	---	<ul style="list-style-type: none"> <li>● sus propios recursos</li> <li>● fondo general</li> <li>● fondos autorizados de otras entidades</li> </ul>
Banco Nacional de la Vivienda (BNV)	(1962) Una institución crediticia oficial--autónoma y descentralizada	Nacional	Facilitar, por medio de asociaciones de ahorro y crédito, la adquisición y mantención de viviendas para el mayor número de familias de ingresos medios y bajos. Entre sus otras funciones, el BNV presta asistencia financiera a las SAAP, supervisa y controla a las mismas y garantiza las hipotecas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● préstamos</li> <li>● pagos por los prestatarios</li> <li>● emisión de cédulas</li> </ul>
Asociaciones de Ahorro y Préstamo (SAAP)	(1962) Entidades privadas de crédito	Nacional (el 84% de los préstamos se concentran en Santo Domingo y en Santiago)	Facilitar préstamos para la construcción, adquisición, conservación, reparación o mejoras de las viviendas. Las SAAP también pueden financiar la urbanización de tierras para la construcción de viviendas. Se regulan por medio de normas establecidas por el BNV.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● depósitos de ahorros</li> <li>● préstamos</li> <li>● pagos por los prestatarios</li> </ul>
Banco Hipotecario (BH)	Una institución de crédito oficial--autónoma y descentralizada	Nacional (El 80% de los préstamos se concentran en Santo Domingo y Santiago)	Otorgar préstamos con garantías hipotecarias de bienes raíces, incluyendo préstamos para la construcción y adquisición de viviendas. Para familias de ingresos medios y altos, especialmente para estas últimas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● préstamos</li> <li>● pagos por los prestatarios</li> <li>● emisión de cédulas</li> </ul>

CUADRO III-2

Plazos de Financiamiento y Grupos de Ingreso Atendidos por las Principales Instituciones  
y Grupos Encargados de la Vivienda en el Sector Convencional  
 (1970-1980)

Entidad	Precios de las Viviendas Financiadas Mínimo (Promedio) Máximo	Depósito inicial (D) Plazos (P) Tasas de Interés (TI)	Cuotas Mensuales	Grupos de Ingreso Atendidos (Ingreso mensual familiar)
INVI	RD\$ 7.000 (RD\$ 9.000) RD\$11.000	D: 1.000 - 2.500* P: 15,20,25,30 años TI: 5% - 7,5%	Mínimo RD\$50.00	RD\$250 o más (si no tienen subsidio)
Savica (IAV)	RD\$17.500 ( ---- ) RD\$22.300	D: 2.500 - 10.000 P: 20,25,30 años TI: 5% - 6,5%*		RD\$300 o más (4,2% de los empleados públicos)
Presidencia (P)	No existe información	D: 0 - 1.500 P: 20-25 años	RD\$5 - 60	
BNV/SAAP	RD\$10.000* (RD\$15.000) RD\$30.000	D: P: 20-30 años TI: 9,5%		RD\$500 o más
Bancos Hipotecarios	RD\$12.000 (RD\$25.000) RD\$75.000	D: P: 25% del ingreso mensual TI: 12% (6% costo inicial)		RD\$650 o más

\*De conformidad con la reorientación de la política habitacional del BNV/SAAP (1979), el precio mínimo de la vivienda financiada deberá bajar a RD\$4.500 por lo menos.

Debido a esta falta de coordinación, se han desperdiciado muchas oportunidades para obtener recursos financieros de las diversas entidades de manera complementaria para grandes proyectos. Hasta ahora no existen procedimientos regulares que regulen las comunicaciones entre las entidades financieras para la vivienda en la formulación de sus planes, la adquisición de tierras o la ejecución de los proyectos. Esta situación es más grave aún en el caso de la coordinación de los servicios urbanos básicos.

En el sector no convencional, los propietarios y urbanizadores individuales también operan de manera independiente. Virtualmente no existe ninguna coordinación entre los sectores convencionales y no convencionales.

El INVI, de acuerdo con su ley básica y las enmiendas subsiguientes,<sup>5</sup> ha tenido como función básica la formulación y ejecución de un plan habitacional nacional, la ejecución de una parte del plan y la promoción de la participación del sector privado. El INVI también es responsable por la promoción de los programas de auto-ayuda y ayuda mutua a nivel urbano y rural y de proporcionar asistencia técnica en materia de vivienda a individuos y organizaciones. Debe solicitar adjudicaciones monetarias del poder ejecutivo para estos propósitos, y debe coordinar las otras actividades relacionadas con los objetivos arriba mencionados.

A pesar de estos poderes estatutorios, el INVI, durante toda su existencia, ha tenido muy poco que decir respecto a la adjudicación de recursos y la formulación de políticas. Durante el último gobierno, su

<sup>5</sup> Ley No. 5892, fecha 10 de mayo de 1962. El INVI actualmente está revisando dicha ley a fin de enmendarla de acuerdo con la demanda anticipada.

papel se limitaba a la ejecución de programas de pequeña escala y al mantenimiento de propiedades. Bajo el gobierno actual, el INVI está pasando por un período de reorganización total bajo la reorientación de la política nacional de producción de viviendas, y el alcance de sus operaciones se verá incrementado.

Esta reorganización, que cuenta con todo el respaldo de la Secretaría Técnica de la Presidencia, servirá como base para que el INVI llegue a ser el principal organismo gubernamental encargado de lograr soluciones habitacionales a una amplia gama de grupos de bajos ingresos. El gobierno nacional está considerando el refuerzo de la base de capital del INVI transfiriendo bienes públicos que actualmente se encuentran en el poder de Bienes Nacionales (BN), con los que asistirá al INVI en el establecimiento de su capacidad de crédito, mientras amplía su área de operaciones.

Con respecto al área clave de coordinación inter-institucional necesaria para una efectiva planificación y ejecución de una amplia política habitacional, el INVI ya ha tomado las medidas necesarias para reforzar el papel que podrían representar las organizaciones voluntarias privadas (OVP) que se reunieron en un esfuerzo coordinado de amplias proporciones después de que el Huracán David azotó al país en Agosto de 1979. Las principales instituciones que participaron en los esfuerzos de reconstrucción de las áreas afectadas tanto urbanas como rurales, se han organizado (bajo la dirección del INVI) en la Comisión Inter-Institucional para la Coordinación de Programas de Viviendas (CICV) (Véase Anexo III). El propósito de esta comisión consiste en organizar los programas de vivienda que faciliten la colaboración del sector público y privado en

la ejecución de una política de producción de viviendas más acorde con las demandas de los grupos de bajos ingresos, tanto urbanos como rurales. Esta comisión será permanente y deberá planificar y ejecutar programas que tengan financiamiento nacional e internacional. Sin embargo, cada institución participante mantendrá su autonomía y las recomendaciones y propuestas de la comisión serán adoptadas por cada entidad de conformidad con sus propios objetivos, características, y normas.

Con respecto a las relaciones financieras habitacionales con las otras instituciones nacionales, el Banco Nacional de la Vivienda (BNV) según la ley que le dió origen, puede actuar como agente financiero tanto para el INAVI como para el INVI, y puede proporcionar seguros hipotecarios para estas instituciones sobre las hipotecas que se originan en el BNV.

La interacción entre las Asociaciones de Ahorro y Préstamo y el BNV se han definido de manera adecuada: el BNV facilita las funciones de las SAAP y promueve los ahorros para ser usados en el financiamiento a largo plazo de préstamos para la construcción, adquisición y mejoramiento de la vivienda familiar. Dadas las características diversas del sistema de ahorro y préstamo, el BNV será el responsable por la supervisión, asistencia financiera y técnica a las SAAP, y la garantía de los riesgos de operación. Las SAAP, a su vez, deberán operar con el público según las normas establecidas por el BNV. Historicamente, el papel que ha jugado el BNV ha sido el de auditor del sistema fiscal y monetario de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, mientras que las SAAP seleccionan los proyectos a ser financiados de acuerdo con sus propios criterios y políticas crediticias.

Este papel tradicional del BNV y su relación coordinadora con las SAAP parece que está cambiando. Según un seminario nacional efectuado en 1979, el sistema de ahorro y préstamo, bajo la dirección del BNV, ha decidido llevar a cabo acciones urgentes inmediatas para otorgar más crédito a las familias de bajos ingresos de los que se habían atendido tradicionalmente (dentro del marco superior de capacidad de pago). Las recomendaciones del seminario requerirán que el BNV dirija a sus entidades afiliadas de ahorro y préstamo en: (1) la realización de los estudios socioeconómicos que permitan a este sistema establecer el objetivo de sus programas para el grupo de bajos ingresos; (2) elaborar tipologías de soluciones habitacionales apropiadas para las necesidades y capacidades de los grupos de bajos ingresos; y (3) diseñar un nuevo sistema de normas apropiadas para los sub-mercados de bajos recursos a ser atendidos. Los cambios de política específicos que se ejecuten permitirán al BNV y a las SAAP prestar servicios a aproximadamente el 29 por ciento de la demanda total de la población atendida en el país, y alcanzará hasta los niveles de ingreso tan bajos como de RD\$200 por mes (entre el cuadragésimo y quincuagésimo nivel de porcentaje del ingreso urbano nacional).

La clara definición de la política habitacional para el grupo de bajos ingresos del sistema de ahorro y préstamo que se ha establecido conjuntamente con el sector público, será de gran apoyo a la eventual conformación de una política y de un plan realista y efectivo para la vivienda al nivel nacional -- uno de los objetivos a mediano plazo del actual gobierno. Está claro que como resultado habrá una mayor coordinación inter-institucional. Sin embargo, aún bajo tales circunstancias positivas, tanto el sector público (INVI) como el sector privado (BNV/SAAP)

necesitarán tiempo para identificar y preparar las soluciones institucionales adecuadas (personal, formato de la organización, normas, etc.) para hacer frente a la demanda efectiva de las familias de bajos recursos. Se requerirán grandes esfuerzos pilotos en estas áreas. Además, deberán identificarse más fuentes de financiamiento a fin de llevar a cabo los nuevos programas habitacionales.

D. OBJETIVOS Y RENDIMIENTO

1. Vivienda

a. Objetivos y rendimiento recientes. Durante el último gobierno, no se habían establecido objetivos claros para el sector vivienda para las principales empresas y es difícil evaluar su rendimiento en términos de la manera en que han podido alcanzar los objetivos de producción proyectados. El rendimiento durante el último quinquenio del gobierno anterior se presenta en el Cuadro III-3, y cubre el período de 1972 a 1977. Las fuentes de financiamiento del Sector de Construcción para el período de 1974 a 1978 se presentan en el Cuadro III-4, y muestra los préstamos pendientes.

La importancia del sector no convencional debe tenerse en cuenta en relación con las entidades incluidas en el Cuadro III-3. Por ejemplo, si suponemos que todas las familias marginales adicionales en el área metropolitana de Santo Domingo hayan recibido viviendas del sector no convencional durante el período de 1972 a 1977, aun cuando éstas fueren inadecuadas, entonces la capacidad de entrega del sector no convencional durante ese período probablemente hubiera alcanzado 35.000 unidades-- cifra casi igual a la producción total de todos los grupos incluidos en el Cuadro III-3.

CUADRO III-3 .

Unidades de Viviendas Financiadas por las Principales Instituciones  
y Grupos Habitacionales  
(1972-1975)

ENTIDAD	NUMERO APROXIMADO DE UNIDADES FINANCIADAS (1972-1977)***		
	Nacional	Santo Domingo	Santo Domingo como porcentaje del total
Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)	2.080	1.650	79,4%
Instituto de Auxilios y Viviendas (IAV)	2,246	2.246	100.0%
La Presidencia (P)	10.790	6.474	+ 60,1%*
Lotería Nacional (LN)	1.250	993	79,0%
Banco de la Vivienda/ Asociaciones de Ahorro y Préstamo (BNV/SAAP)	17.654	11.465	65,0%***
TOTAL	34.020	22.828	67.0%

\* Porcentaje para el período estimado basado únicamente en datos para 1977.

\*\* Aproximadamente el 19,5% del total de las unidades financiadas por las SAAP se encontraban en Santiago, llegando a un total de 84,5% en las dos ciudades principales de la nación para el período de 1972 a 1977.

\*\*\* A pesar de que no existe un desglose por números de unidades financiadas, los Bancos Hipotecarios (BH) concedieron 1.062 préstamos llegando a un total de aproximadamente RD\$44 millones durante este período. El 63% de estos préstamos eran para viviendas unifamiliares y alrededor del 18% para condominios. Entre 1972 y 1977, los bancos comerciales concedieron préstamos por aproximadamente RD\$270 millones para la construcción de viviendas financiadas, siendo de siete años el período máximo de éstas.

CUADRO III-4

Fuentes de Financiamiento Para el Sector de la Construcción  
(Préstamos por Amortizar)

Institución	1974		1975		1976		1977		1978	
	*Candidad	%								
Banco Nacional de la Vivienda (BNV)	10.6	8.0	18.1	10.2	22.9	10.2	30.9	11.8	40.4	12.6
Asociaciones de Ahorro y Préstamo (SAAP)	40.1	30.0	56.0	31.7	76.4	33.9	87.4	33.3	103.3	32.3
Bancos Hipotecarios (BH)	5.1	3.8	10.5	5.9	19.2	8.5	32.9	12.5	64.0	20.1
Banca Commercial	43.7	32.8	49.1	27.7	64.8	28.7	72.3	27.4	69.2	21.6
Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)	8.4	6.3	8.9	5.0	8.9	3.9	8.8	3.3	9.7	3.0
Instituto de Auxilios y Viviendas (IAV)	<u>25.5</u>	<u>19.1</u>	<u>34.4</u>	<u>19.5</u>	<u>33.3</u>	<u>14.8</u>	<u>30.8</u>	<u>11.7</u>	<u>33.1</u>	<u>10.4</u>
TOTAL	133.4	100.0	177.0	100.0	225.5	100.0	263.1	100.0	319.7	100.0

\* En millions de dolares de EE.UU.

CUADRO III-5

Objetivos de Financiamiento Habitacional de las Principales Instituciones y Grupos Encargados de la Vivienda, en Relación con la Demanda Estimada 1/ 1980-1985

Ubicación y Tipo de Vivienda	Niveles de ingreso familiar que reciben el servicio (Ingreso Mensual) (RD \$)	Demanda Estimada, 1980-1985 (Número de Unidades)	Objetivo de las Principales Instituciones y grupos, 1980-1985 (asumiendo que se adjudicará el mismo porcentaje a las áreas urbanas y rurales como en 1972-1977 o en el plan trienal, 1980-1983)	
			Número de unidades como objetivo (redondeado hasta el décimo más próximo y niveles de ingreso servidos (1980-85)	Entidad
<b>I. AREA METROPOLITANA DE SANTO DOMINGO</b>				
<b>A. Rehabilitación</b>				
-- Cuarterías	50-400	10.000		
-- Tugurios con acceso	50-400	34.000		
-- Tugurios sin acceso/ isla	50-300	60.000		
-- Urbanizaciones con servicios mínimos, rehabilitadas	100-500	8.700		
<b>B. Unidades Nuevas</b>				
-- Cuarterías	50-400	5.000		
-- Tugurios	50-300	51.000	16.000 (SSCH) <sup>2/</sup>	INVI
-- Viviendas para ingresos bajos	150-300	7.900	(3.400) <sup>3/</sup>	INVI
-- Ingresos medios	300-600	15.200	12.000 <sup>4/</sup>	BNV
-- Medio alto	600-1000	7.300		BNV
-- Ingreso alto	1000-	4.500	6.400	BH/BC
<b>II. SANTIAGO</b>				
<b>A. Rehabilitación</b>				
-- Tugurios		25.000		
<b>B. Unidades Nuevas</b>				
		10.000	(2.000) <sup>3/</sup>	INVI
			3,500 <sup>4/</sup>	BNV
			1.440	BH
<b>III. OTRAS-URBANAS</b>				
<b>A. Rehabilitación</b>				
	No existen datos	50.000	6.000	
<b>B. Unidades Nuevas</b>				
		45.700	2.500 <sup>4/</sup>	BNV
			1.600 <sup>2/</sup>	INVI
			160	BH
<b>IV. AREAS RURALES</b>				
		17.900 (unidades nuevas)	4.600 <sup>2/</sup>	INVI
<b>UNIDADES TOTALES</b>		145.600 unid. nuevas 187.700 rehab.	54.200 unid. nuevas	

1/ Se presume que serán capaces de alcanzar estos objetivos (pero véase Cuadro III.3 para observar rendimiento reciente).

2/ Objetivo trienal (1980-83) proyectado durante el periodo quinquenal.

3/ Proyectos anteriormente comprometidos que deben terminarse bajo el plan trienal y que luego se discontinuarán.

4/ Basado en el rendimiento entre 1972-77 y suponiendo que continuarán en tales niveles de producción siguiendo la reorientación de las políticas.

b. Objetivos y demandas esperadas para el quinquenio (1980-85)

En el Cuadro III-5, las estimaciones muy preliminares de la demanda elevada para viviendas entre 1980 y 1985 están relacionadas con los objetivos preliminares de éstas (o sea, en algunos casos, con la producción esperada basada en el rendimiento del pasado) para las principales entidades financieras de viviendas en el sector convencional durante el mismo período.

Todas las cifras del Cuadro III-5 deberán ser examinadas con cierta cautela, pero si por lo menos se han anotado en el orden de su magnitud, ciertos puntos resaltarán en forma muy clara.

En primer lugar, la producción meta del INVI (26.000 unidades ya programadas para 1980-83 y un objetivo que se supone llegará a 31.000 unidades aproximadamente durante el quinquenio 1980-85), no corresponde a los niveles pasados de producción durante el gobierno anterior. La nueva administración del INVI, con el apoyo completo del gobierno nacional, está dispuesta a cambiar su estructura actual para lograr mayor eficiencia y productividad y los pasos iniciales que ya se han tomado parecen indicar que las perspectivas son bastante alentadoras para que la institución pueda transformarse en un vehículo más poderoso en el campo de la producción de viviendas. Sin embargo, esto llevará tiempo, y no parece factible que el INVI por sí mismo pueda producir la cantidad de nuevas soluciones habitacionales presentadas como objetivo.

En segundo lugar, la producción programada no responde de manera alguna a la necesidad sustancial de rehabilitación en Santo Domingo, Santiago y otros centros urbanos intermedios donde se ha estimado que aproximadamente 238.000 unidades deberán rehabilitarse en el sector de

ingresos bajos y marginales (más de 150.000 unidades en Santo Domingo únicamente).

En tercer lugar, aunque el BNV y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo han asumido un claro compromiso de reorganizar sus programas de vivienda durante los próximos nueve años a fin de proporcionar servicios a los estratos de menores ingresos que antes no se habían alcanzado (RD\$200 - 250), hasta ahora no se han identificado programas claros que podrán asistirles en efectuar esta transición. Por lo tanto, todavía no se sabe cuantas de estas unidades programadas realmente se facilitarán a las familias de ingresos tan bajos, ni qué mecanismos serán utilizados para asegurar una adecuada recuperación de los costos de los beneficiarios del proyecto.

En cuarto lugar, la producción programada responde sólo en un grado mínimo a las necesidades habitacionales en las áreas rurales. Bajo la reorientación de la política habitacional, el INVI ahora está encargado de la construcción de las viviendas rurales para el IAD. Sin embargo, no se sabe con qué rapidez podrá proceder la producción de viviendas rurales, dadas las necesidades del INVI de rehabilitar su capacidad institucional en todos los frentes a la brevedad posible, a pesar del gran valor positivo que debe asignarse al tratar de eliminar la construcción de viviendas por el mismo IAD, mediante programas de cooperación con el INVI.

Esto probablemente no deberá ocasionar tanta preocupación como algunos de los problemas implícitos en los datos presentados en el Cuadro III-5 porque una gran parte de la demanda habitacional rural no puede ser alcanzada por el sector convencional en el futuro inmediato.

Sin embargo, serán necesarios algunos programas piloto para establecer la base e incrementar la producción potencial futura en el sector rural con una mayor participación del sector privado.

En quinto lugar, con la excepción de los esfuerzos de reconstrucción iniciados después del huracán, que continúan en 1980 (6.000 unidades) conjuntamente con diversas organizaciones voluntarias privadas mobilizadas durante la emergencia, la participación de dichas organizaciones hasta ahora no se ha institucionalizado en términos de los proyectos programados para los próximos cinco años. El INVI y la Comisión Inter-Institucional de Coordinación de Programas de Vivienda (CICV) están movilizándose en esa dirección.

## 2. Servicios Básicos

a. Programas y Rendimiento Recientes. Durante 1979, la Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD) ha invertido RD\$3'437.501 como parte de la primera etapa de extensión y rehabilitación del sistema de agua para la capital. Esto incluye la electrificación de los pozos así como las estaciones de bombeo que proporcionan el servicio al sector este de la ciudad, así como la rehabilitación del pozo de Haina que sirve a la parte oeste de la ciudad.

El trabajo de renovación ha continuado en el sistema de distribución existente, reemplazando las líneas obsoletas y la instalación de las interconexiones a fin de mejorar el sistema de suministro de agua.

A pesar de estos esfuerzos, existen grandes problemas debido a la filtración y la falta de presión adecuada del agua para servir a los

sectores de la ciudad donde ya existen grandes sistemas de distribución. Tanto el programa de medidores como el Fondo Rotativo para conectar las viviendas al sistema de agua potable y para las instalaciones sanitarias han tenido solo un éxito limitado debido a la presión limitada en muchos lugares de la ciudad, especialmente en las áreas donde viven las familias de menores recursos económicos.

Durante los últimos años, la Corporación Dominicana de Electricidad (CDE) ha realizado esfuerzos paralelos para mejorar su situación financiera y la transmisión, generación, y distribución de energía eléctrica. En 1979, se invirtieron RD\$49 millones para mejorar esta distribución. Para cubrir parte de sus deudas pendientes, se pagaron más de RD\$80 millones al sistema bancario nacional e internacional, mientras que se efectuaron pagos de RD\$9,2 millones a empresas locales y extranjeras.

Con respecto a los graves daños causados por el Huracán David, la CDE ha invertido aproximadamente RD\$15 millones en equipo y materiales. Para comienzos de 1980, la CDE estima que habrá recuperado el 90 por ciento de su capacidad generadora.

b. Objetivos del Plan Trienal (1980-1982). Durante el próximo trienio, la CAASD espera obtener financiamiento para la construcción de la represa de Madrigal que producirá aproximadamente 182 millones de galones por día (suficiente para cubrir las necesidades de la población de Santo Domingo hasta el año 2000). A pesar del hecho de que los estudios y diseños (financiados por el BID) se completaron en 1978, continúan las discusiones con las potenciales fuentes financieras respecto a la necesidad y consecuente efectividad con relación al costo de tales inversiones de gran envergadura durante este período,

dados los recursos de suministro de agua ya disponibles por medio del sistema existente y la necesidad prioritaria de rehabilitar la red de distribución actual a fin de mejorar la cobertura de la población con la capacidad existente.

Con respecto al sistema de alcantarillado, se proyecta un incremento del 50 por ciento de la cobertura del sistema actual (una inversión total de RD\$135,6 millones por CAASD para cubrir las necesidades de agua y saneamiento, RD\$49,9 millones para el período de 1980-82).

Durante el período de 1980 a 1982, el Instituto Nacional de Agua Potable y Alcantarillado (INAPA) espera ejecutar 114 proyectos de construcción o rehabilitación de redes de agua para cubrir otro 1,2 millón de residentes del área rural. Se prestará especial atención a la región Soroeste, donde se construirán o rehabilitarán 35 sistemas de agua potable (24,4 por ciento de la inversión total del proyecto). La inversión total en suministros de agua potable durante el trienio se espera que alcance RD\$55,6 millones. Otros RD\$23,6 millones serán invertidos en sistemas de alcantarillado a fin de beneficiar a una población que se estima será de 825.000 personas.

El objetivo de la CDE y del INDRHI para el período del Plan es de superar el déficit energético necesario para satisfacer tanto a las demandas residenciales como industriales. Se espera que la inversión en plantas termoeléctricas aumente ocho veces la capacidad instalada actual, mientras se estén corrigiendo las deficiencias que existen en el sistema de transmisión y distribución.

De la inversión de RD\$142 millones proyectada para 1980, RD\$17,8 millones serán adjudicados a los esfuerzos de rehabilitación de las áreas afectadas por el Huracán David y la Tormenta Tropical Federico. Además,

otros RD\$34,6 millones se destinarán a proyectos de electrificación rural. Durante el período trienal, la CDE invertirá aproximadamente RD\$227 millones, mientras que el INDHRI invertirá otros RD\$37,5 millones en proyectos de desarrollo hidroeléctrico.

E. POLITICAS CREDITICIAS Y PROCEDIMIENTOS DE OPERACION DE LAS PRINCIPALES INSTITUCIONES HABITACIONALES

1. INVI

El monto máximo financiado por el INVI en los últimos años oscila entre RD\$9.000 y RD\$11.000, según la capacidad de pago de los beneficiarios. Por el general, el INVI ha utilizado plazos de financiamiento de 15 a 25 años, pero puede financiar hasta por términos de más de 30 años, si fuere necesario.

El interés aplicado por el INVI actualmente es del 7,5 por ciento; sin embargo, no hay restricción que fije un límite superior, excepto la tasa del 12 por ciento fijada por la ley nacional sobre la usuria que cubre toda clase de préstamos; y, naturalmente, por la capacidad de reembolso por parte de los prestatarios. Las cuotas mensuales han sido de un mínimo de RD\$40, con un depósito inicial que ha variado entre RD\$1.000 en 1970 hasta un máximo de RD\$2.500 en 1977.

Las normas y criterios generales aplicados por el INVI para la selección de participantes en sus programas de vivienda de interés social, son las siguientes:

- Residencia establecida en el territorio nacional;
- Buenas condiciones de salud física y mental (tanto del jefe de familia como del resto de la familia);

- No ser propietario, o en caso de serlo, que la propiedad sea sub-estándar o inadecuada según los criterios del INVI;
- Ser jefe de familia o responsable por el sustento de una familia de tres personas por lo menos.

El INVI también se ha limitado oficialmente a un grupo meta con un ingreso mensual de RD\$60 a RD\$80. Sin embargo, en realidad, estos grupos automáticamente han sido eliminados de los programas del INVI debido al costo de las viviendas estándar que tradicionalmente han sido construídas por la institución.

Estas viviendas normalmente consistían de tres dormitorios, baño, cocina y a veces cuarto para empleada -- en unidades unifamiliares y unidades multifamiliares. El INVI, bajo el anterior gobierno, también construía viviendas para familias de ingresos medianos, bajo acuerdos con otras instituciones.

Según informes del gobierno anterior, la tasa de recobro del INVI es del 90 por ciento. Si estas cifras son correctas, parecería corroborar el hecho de que el INVI no ha atendido adecuadamente a la población meta de bajos ingresos, o que han podido recuperar sus costos únicamente debido a subsidios masivos tanto implícitos como explícitos. Aun así, en febrero de 1980, la actual administración del INVI ha informado que hay RD\$5!000.000 de pagos pendientes por parte de los residentes.

## 2. El Instituto Nacional de Auxilios y Viviendas (INAVI)

Bajo el actual gobierno, el INAVI ya no construirá viviendas, sino que continuará financiando viviendas de bajo costo para empleados públicos, cuyo valor no exceda de RD\$12.000. El INAVI actualmente está tomando

medidas para incrementar su capacidad como organismo de servicios sociales para empleados públicos, y también está investigando las posibilidades de prestar servicios médicos y mejores planes de pensión y jubilación para los empleados públicos. A pesar de esta reorientación de políticas, las políticas crediticias anteriores para viviendas y procedimientos operativos se describen a continuación.

Bajo el gobierno anterior, el INAVI financiaba viviendas hasta de RD\$22 -- 300 más los costos adicionales del terreno. Durante los últimos años, las hipotecas del 6 al 6,5 por ciento eran la norma para el INAVI. Los depósitos iniciales oscilaban entre RD\$2.500 y RD\$10.000, con pagos mensuales del \_\_\_ por ciento. Aunque el INAVI sólo es legalmente responsable por los empleados públicos, se ha estimado que el 74 por ciento de los residentes del proyecto "El Millón" (la última urbanización del INAVI bajo el anterior gobierno) no eran empleados públicos, y aunque los préstamos en sus cláusulas incluían tasas de interés del 6 por ciento, la banca privada internacional había prestado fondos al GRD por casi el doble de la tasa de interés, descapitalizando así al INAVI.

### 3. Asociaciones de Ahorro y Préstamo (SAAP)

Los criterios y políticas de las SAAP para la construcción de viviendas son claros y precisos. Tradicionalmente, las asociaciones de ahorro y préstamo no financian los costos totales de una vivienda, ya que su grupo de clientela ha tenido la tendencia de ser familias de ingresos medios que tienen cierta capacidad de ahorro. En los años recientes, el monto financiado por las SAAP ha variado entre el 95 por ciento del valor de la casa valuada en RD\$5.000 hasta el 62 por ciento para casas valuadas en RD\$60.000-65.000. Las tasaciones de las casas

son hechas por el BNV por medio de su departamento de la Administración Federal de la Vivienda, e incluye el terreno así como la casa misma. Los costos de la transacción de compra-venta varían entre el 6 y el 7 por ciento del valor total, pero pueden variar mucho según las condiciones y plazos de financiamiento. Estos incluyen:

- valorización -- 1 por ciento;
- comisión por préstamo -- 2,5 por ciento;
- documento de contrato -- RD\$2;
- honorario legal/notario -- varía entre RD\$30 y RD\$1.000, según el monto financiado;
- seguro sobre la propiedad.

Aparte de estos costos, también hay un cargo por derecho de servicio de RD\$10.

Los plazos normales de las SAAP son de 20 años al 9,5 por ciento. Es posible conseguir plazos más largos de 30 a 40 años; el 1,5 por ciento del interés cobrado cubre el pago de la garantía hipotecaria de la AFV. En el caso de viviendas aisladas para una sola familia, este seguro no puede exceder el 90 por ciento del valor tasado de la casa. Los préstamos hipotecarios para la construcción o adquisición de edificios en zonas comerciales o de apartamentos pueden incurrirse por medio de la AFV por un valor máximo del 50 por ciento del valor tasado de las mismas.

El BNV requiere estudios de factibilidad para proyectos de condominios así como para nuevas urbanizaciones a fin de reducir los riesgos económicos inherentes y para garantizar el financiamiento de tales proyectos. Si son aprobados, estos proyectos incluyen los costos de evaluación de los estudios de factibilidad e inspección, además de los costos mencionados anteriormente.

Con respecto al financiamiento interino de la construcción, o préstamos a contratistas, éstos pueden ser otorgados hasta por el 80 por ciento del valor del proyecto pero en ningún caso excederán los costos directos de tales proyectos. El financiamiento interino se limita a un período máximo de dos años o el período de construcción, cualquiera fuera menor.

a. Ejecución de la política. A fin de obtener un préstamo del sistema de ahorro y préstamo, los individuos deben tener una cuenta de ahorro en una de las asociaciones. Cuando el futuro prestatario desea construir una casa en su propio terreno, deberá presentar una solicitud acompañada de: (1.) título de la propiedad; (2) confirmación de su ingreso; (3) dos copias de los planos de construcción aprobados por las debidas autoridades gubernamentales; y (4) una estimación del costo, y descripción de los materiales de construcción.

Cuando la solicitud de crédito es para una vivienda que se encuentra en una urbanización aprobada por una asociación de ahorro y préstamo, deberá presentarse unicamente la solicitud y la confirmación del ingreso. Normalmente, la Junta Directiva de cada asociación revisa cada una de las solicitudes, considerando la longevidad y frecuencia de los ahorros del solicitante, así como sus necesidades de vivienda. Se podrá considerar un máximo del 25 por ciento del ingreso familiar total como pago mensual. Estas cuotas incluyen el interés, el seguro de vida para el cliente, así como un seguro contra incendios y terremotos. La edad del solicitante, sumada al período de la hipoteca, no podrá exceder 75 años.

b. Disposiciones especiales. A fin de asistir a las SAAP para atender a familias de menores ingresos, la Ley 548, promulgada el 8 de diciembre de 1976 autoriza a las asociaciones a otorgar préstamos hipotecarios a plazos de hasta 40 años y seguros hasta por el 97 por ciento de la valorización de la AFV en casos de adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas o alquiler con opción de compra, cuando dichos préstamos formen parte de planes de desarrollo social de una empresa, industria, cooperativa, sindicato, plan de pensiones etc., cuando cualquiera de estas entidades subsidie la tasa de interés, el alquiler mensual, etc., es decir, cuando los pagos requeridos son mayores que la capacidad de pago del solicitante.

Además, en casos en que la vivienda a ser construída se encuentre en terrenos municipales, las SAAP pueden autorizar un préstamo si la municipalidad y el solicitante firman un contrato garantizando el uso de tales terrenos durante el plazo del préstamo.

#### 4. Banco Hipotecario

El Banco Hipotecario proporciona dos clases de préstamos -- préstamos de capital de trabajo y préstamos hipotecarios a largo plazo. Los préstamos para capital de trabajo actualmente son concedidos por dos años al 11 o 12 por ciento de interés anual. Los costos de la operación de compra/venta oscilan entre el 3 y el 6 por ciento, además de los costos del seguro. Los préstamos hipotecarios pueden concederse hasta por el 85 por ciento del valor tasado al 12 por ciento de interés anual. Los costos de la operación de compra/venta alcanzan aproximadamente al 6 por ciento.

Los plazos de financiamiento para construcciones industriales o comerciales generalmente son los mismos, sólo que se podrá financiar únicamente el 70 por ciento del valor de la construcción.

A pesar de que el Banco Hipotecario puede financiar la construcción de hoteles, clínicas, colegios, etc., sus políticas crediticias por lo general se han enfocado sobre la vivienda, especialmente para grupos de ingresos medios y altos. Mientras que el BH tradicionalmente se ha concentrado en viviendas valuadas entre RD\$25.000 y RD\$30.000, durante los últimos años han tenido la tendencia de financiar una cantidad considerable de viviendas de RD\$12.000 a RD\$15.000, un grupo de ingresos medios que tradicionalmente había recibido los servicios de las SAAP. Durante su historia, el Banco Hipotecario ha tenido la tendencia de financiar las actividades en Santo Domingo (+/- 80 por ciento) y en Santiago (+/- 18 por ciento). Las cuotas mensuales mínimas han sido del 25 por ciento del ingreso.

## CAPITULO IV

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### A. PROBLEMAS Y LIMITACIONES PARA PROPORCIONAR VIVIENDAS EN CANTIDAD ADECUADA

En secciones anteriores ya se han descrito las principales características existentes del suministro de viviendas, y el sistema que los rige. A continuación, se enumerarán las principales limitaciones y los problemas que inhiben el suministro de viviendas, particularmente para familias de ingresos bajos y marginales, así como la demanda por las mismas, junto con el impacto producido.

##### 1. Limitaciones Principales Relativas al Suministro de Viviendas<sup>1</sup>

###### a. Limitaciones administrativas e institucionales

(i) Hasta ahora, ha habido muy poca coordinación entre las diversas instituciones de financiamiento para viviendas. Esta falta de coordinación, la naturaleza fragmentaria del mercado de capitales en general, así como el importante papel que está jugando el sector no convencional, dificultan la planificación y la coordinación del financiamiento efectivo de la vivienda y los servicios urbanos complementarios por parte del gobierno.

<sup>1</sup> Suministro se define aquí de manera que incluye tanto la producción como el financiamiento de la vivienda.

(ii) Las inequidades geográficas se perpetúan debido a la concentración de los organismos de crédito y la consecuente producción de viviendas en Santo Domingo y en menor escala en Santiago y la limitada disponibilidad relativa de estos servicios en otros lugares. Esto es particularmente cierto en el caso de las SAAP que colocan casi el 85 por ciento de su financiamiento en las dos ciudades principales.

(iii) La capacidad actual del INVI para financiamiento y producción de viviendas es sumamente limitada. A fin de remediar esta situación, se está llevando a cabo una reorganización institucional, cuyo diseño permitirá al INVI asumir sus nuevas responsabilidades institucionales como el principal organismo gubernamental para proporcionar vivienda a los grupos de menores ingresos en especial. Esta reorganización llevará tiempo y requerirá una amplia gama de asistencia para la planificación, diseño, los aspectos legales y financieros así como para las áreas operacionales, especialmente con respecto a la selección y participación de las familias beneficiarias de bajos ingresos.

(iv) No existen sistemas de evaluación efectivos para cada una de las etapas del proceso de construcción, ni sistemas informativos integrados sobre el sector de la construcción de viviendas. Esto impone serias limitaciones a la formación y ejecución de las políticas, planes y programas habitacionales al nivel nacional.

b. Limitaciones técnicas

(i) En el pasado, el gobierno se había concentrado casi exclusivamente en la producción de viviendas altamente subsidiadas y bastante costosas para los grupos de ingresos medios. No existían normas habitacionales para las necesidades y capacidades de los grupos de ingresos bajos. Las unidades habitacionales de menor costo que actualmente produce el gobierno cuestan más de RD\$6.000, mientras que los ingresos de la mayor parte de los habitantes de las zonas urbanas en las principales ciudades (asumiendo tasas de interés del 12 por ciento con plazos a 25 años) alcanzarían a cubrir únicamente entre RD\$3.000 y RD\$3.500.

(ii) No existe ningún mecanismo convencional para la promoción de investigaciones aplicadas en tecnologías que requieran mayor intensidad de mano de obra, ni para la adopción de un diseño apropiado de la vivienda y de la infraestructura que subraye el aprovechamiento de materiales producidos localmente y de técnicas de construcción tradicionales, que resultarían en un importante ahorro de divisas extranjeras y que ofrecerían mayores oportunidades de empleo usando un enfoque de auto-ayuda.

c. Limitaciones relativas a los recursos generales y servicios básicos

(i) La capacidad de los servicios públicos está sumamente sobrecargada en todas las áreas urbanas, y esto representa uno de los principales obstáculos para el desarrollo de los programas de vivienda, especialmente los que se han dirigido hacia los grupos de menores ingresos.

(ii) El aumento de los precios de los terrenos urbanos en el mercado privado ha contribuido al problema de los programas de urbanización, particularmente para los grupos de menores ingresos. Aunque las grandes tenencias de tierras han revertido o fueron transferidos al estado después de la caída de Trujillo, y constituyen un banco de tierras "de facto", su continua y extensa utilización o venta por parte del sector público eventualmente presentará mayores problemas a medida que estas tierras son absorbidas por el sector privado. Los títulos de propiedad para estas tierras también podrán presentar algunos problemas en la planificación y ejecución de futuras soluciones habitacionales.

(iii) El sistema de registro de propiedad es sumamente complicado y requiere mucho tiempo y largos trámites para la transferencia de terrenos o la obtención de títulos de propiedad.

(iv) El sistema actual de financiamiento de la vivienda (tanto convencional como no convencional) ha causado un gran impacto en el patrón del aprovechamiento de la tierra urbana -- mucho más importante que la planificación o la regulación del aprovechamiento de la tierra. De hecho, estimula los siguientes patrones: la adjudicación de una alta proporción de todas las tierras residenciales de la zona urbana a una pequeña proporción de la población más rica; la alta densidad, hacinamiento y malos servicios urbanos para la mayor parte de los grupos de población de ingresos bajos y marginales en las áreas urbanas; urbanizaciones de menor densidad más fragmentadas, con niveles aún más bajos de servicios para un alto porcentaje de familias de ingresos medios bajos y bajos en la zona urbana; el uso fragmentado e ineficiente de tierras que elevará demasiado los costos de instalación de la infraestructura urbana.

(v) La capacidad de los recursos humanos de las principales instituciones de vivienda todavía no es adecuada para cumplir las funciones que se les han asignado. La capacidad del personal actual del INVI parece estar muy por debajo de la capacidad administrativa, técnica y operativa que debería tener a fin de cumplir con todas las responsabilidades asignadas. Será necesario realizar una rehabilitación y una reorientación de los recursos de personal existentes, y la dotación de un mayor número de personas. El sistema de ahorros y préstamo en general no ha podido reclutar un número suficiente de empleados capacitados ni retener a los empleados que tienen las SAAP, una vez que han sido capacitados. Este último problema en gran parte se debe a que la banca comercial ofrece salarios y beneficios más atractivos.

d. Limitaciones de recursos financieros

(i) Las tasas inflacionarias presentes y pasadas, junto con la tasa tope del 12 por ciento sobre los intereses para préstamos establecido por la ley nacional sobre la usuria, han resultado en tasas de interés real negativas para los depositantes e inversionistas en el sistema de cédulas hipotecarias y en una correspondiente falta de fondos disponibles para la vivienda. Es evidente que la competencia por fondos es una de las razones por las que las instituciones privadas de financiamiento del sector habitacional no han financiado casas de bajo costo, consideradas como operaciones de alto riesgo. El sistema actual de financiamiento también incrementa la grave fuga de capital de la República Dominicana hacia los mercados externos.

(ii) El sistema actual de financiamiento de viviendas tiende a acumular los recursos financieros en entidades que prestan servicio a los mercados habitacionales para los cuales hay una demanda relativamente limitada, pero no hace nada por aliviar la escasez de fondos en el mercado de ingresos bajos y marginales, donde existe una constante demanda. Aumenta en vez de aliviar las inequidades de la distribución de capital, incluyendo la distribución de propiedades urbanas y acceso a los mercados de capital.

(iii) Así mismo, el actual patrón de financiamiento menoscaba la demanda latente de casas de alquiler para el sector de bajos ingresos. Por lo tanto, empeora en vez de mejorar la disponibilidad actual de espacio habitacional para las familias de ingresos bajos y marginales.

(iv) La construcción de edificios de apartamentos de varios pisos, por parte del INVI y otras instituciones de la vivienda, ha utilizado una gran cantidad de materiales y equipo importado, y se espera que tendrán un impacto negativo considerable en el mercado de divisas. Las normas de diseño demasiado ambiciosas y el financiamiento altamente subsidiado han resultado en una producción limitada y en la descapitalización de los recursos públicos para la vivienda, sin alcanzar a remediar las necesidades de la población mayoritaria de bajos ingresos.

(v) Las actividades de construcción del sector no convencional (que se estima llega a 10.000 por año en Santo Domingo solamente) indican que entre las familias de bajos ingresos existe la tendencia de invertir sus ahorros en viviendas. El sistema de financiamiento no convencional del que deben depender las familias de ingresos

bajos y marginales, tiende a mantener bajo el riesgo a corto plazo tanto para el acreedor como para el deudor, pero probablemente incrementa a largo plazo los riesgos de orden económico, físico y social a los que se ven expuestos los grupos de ingresos bajos y marginales.

(vi) Los métodos actuales para el financiamiento de la infraestructura urbana directamente relacionada con el sector de la vivienda, conjuntamente con las debilidades del sistema de tributación resultan en un financiamiento deficitario y niveles inadecuados de servicios en la infraestructura urbana. Otro efecto es que los beneficios de las inversiones públicas van primordialmente hacia un pequeño segmento del sector privado, mientras que el sector público cuenta con escasez de fondos para la infraestructura necesaria para apoyar a los programas de urbanización.

(vii) Con la excepción de las actividades que se han llevado a cabo a raíz del huracán en 1979, poco se ha hecho para lograr la identificación y ejecución de programas de crédito para materiales de construcción de programas de auto-ayuda en el sector de la vivienda.

e. Política

(i) No existe ninguna política o plan habitacional que abarque a todo el sistema. El INVI, cuyo poder estatutorio incluye la responsabilidad sobre dichas políticas, hasta ahora ha tenido muy poco que ver con la adjudicación de recursos y la formulación de una política habitacional, y se ha limitado a ejecutar los proyectos de pequeña escala y la administración de bienes sucesorios.

(ii) No existe ~~una~~ política gubernamental específica para el sector habitacional dirigida a las necesidades y capacidades de las familias de bajos ingresos (la población mayoritaria). Dados los actuales promedios de niveles de ingreso para las familias pobres, tanto urbanas como rurales, resulta auto evidente la necesidad de tales políticas, planes y programas gubernamentales. Estas políticas y programas deberán enfocar modalidades de inversión habitacional más efectivos en relación con el costo por medio de: (1) normas más realistas; (2) mecanismos y procedimientos para la recuperación de costos; (3) modalidades utilizando subsidios cruzados entre los grupos de ingresos altos y bajos; y (4) la contribución directa de mano de obra por parte de los beneficiarios de bajos ingresos.

(iii) En 1979, el BNV y las SAAP llegaron a un acuerdo para establecer una política general para bajar el nivel de sus financiamientos y la producción de viviendas, en forma progresiva, a fin de cubrir a las familias de ingresos más altos en el sector inferior (RD\$250 a RD\$300). Sin embargo, todavía se requieren políticas específicas para ejecutar este programa general a fin de estimular la promoción, ejecución y financiamiento de las viviendas para estos sectores de ingresos relativamente bajos.

## 2. Limitaciones Principales en la Demanda por Viviendas

### a. Limitaciones financieras

(i) Existe muy poco crédito a bajo nivel y a corto plazo en una base continua, si es que en realidad lo hay, para ser aprovechado por los grupos de ingresos bajos para facilitar la gradual rehabilitación o construcción de sus viviendas.<sup>2</sup> Tampoco hay capital hipotecario adecuado disponible con un criterio de elegibilidad flexible para preparar los terrenos para urbanizaciones para grupos de bajos ingresos comparable al que existió para el proyecto de "Las Minas" en Santo Domingo a principios de la década de 1960<sup>3</sup>. Se han construido un sinnúmero de colonias usurpadoras o precarias gracias al sistema de créditos no convencionales, que cobra tasas de interés exorbitantes para préstamos a corto plazo.

(ii) A pesar de la reciente reorientación de las políticas, la mayor parte de las instituciones financieras para la vivienda estiman que la inversión en viviendas de bajo costo es una inversión muy arriesgada. La mayor parte de los habitantes de las zonas urbanas en las principales ciudades dominicanas tienen ingresos familiares de sólo RD\$120 a RD\$200 mensuales. Las tasas de desempleo urbano son de un promedio del 24 por ciento para la fuerza laboral nacional, con otro 25 por ciento de la fuerza laboral que se estima estar sub-empleada.

2 Solo algunas organizaciones voluntarias privadas (OVP) y la Federación Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito (FEDCOOP) han concedido crédito en estas áreas, y sólo como un aditamento a sus otros programas básicos. Los esfuerzos realizados por parte del gobierno y del sector privado en 1979 a raíz de los estragos producidos por el huracán, fueron en su mayor parte programas de "emergencias" con subsidios.

3 el INVI, siguiendo la nueva orientación política del gobierno, está preparando una propuesta en relación con las tierras y servicios a ser financiados por el Banco Mundial--10.000 lotes en el área metropolitana de Santo Domingo--programa que se llevará a cabo entre 1981 y 1983.

b. Limitaciones sociales y culturales. A pesar de algunas excepciones de pequeña escala, la experiencia que se ha obtenido con la organización comunitaria es muy desigual. En general, el movimiento cooperativista ha sufrido grandes reveses con respecto a la confianza pública en el último decenio y tendrá que enfocarse con sumo cuidado cuando forme parte integral de una solución habitacional.

c. Limitaciones en los esfuerzos de auto-ayuda y programas comunitarios. Debido al hecho de que hay un limitado acceso a la información y al crédito para las familias de ingresos bajos y marginales, se ve muy limitada su posibilidad de participar en las decisiones que afectan su bienestar básico.

B. PRINCIPIOS GLOBALES QUE RIGEN LA PLANIFICACION Y FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y LOS SERVICIOS BASICOS

Se recomiendan los siguientes principios como pautas para la planificación y financiamiento de la vivienda y programas conexos en la República Dominicana; son los principios que han sido utilizados en la formulación de recomendaciones específicas para el Programa de Garantías para la Vivienda de la AID (Agencia para el Desarrollo Internacional) de Estados Unidos.

(a) Los mecanismos usados para el financiamiento de la vivienda y los servicios conexos deben ser capaces de generar fondos adecuados para los gastos de capital, gastos de operación y de mantenimiento.

(b) Los mecanismos utilizados deben ser eficientes en dos aspectos por lo menos:

- Deben resultar en la asignación de recursos para la vivienda y servicios conexos, en congruencia con las prioridades globales para el desarrollo económico y social de la nación. Las fuentes de financiamiento para tipos específicos de viviendas deberán reflejar los niveles y la distribución de los costos y beneficios que se esperan de tales financiamientos. Deberá evitarse la desviación de fondos de sus fuentes originales a usuarios diferentes de los que se anticiparon originalmente; pero debe existir suficiente flexibilidad en el uso de los fondos a fin de permitir que el gobierno pueda responder a las expectativas y prioridades cambiantes. Por lo menos una parte de los beneficios que resulten de la inversión pública en la vivienda y en servicios conexos deberá ser recuperada por el sector público para facilitar ulteriores inversiones en el desarrollo urbano y regional.
  - Los mecanismos usados en la asignación de los fondos entre las diversas entidades deberán estimular la responsabilidad fiscal a fin de que el rendimiento financiero de cada entidad quede claramente identificado.
- (c) El impacto del sistema financiero general deberá ser lo más equitativo posible -- y deberá ayudar a rectificar algunas de las inequidades existentes en la disponibilidad de tierras urbanas, viviendas y servicios básicos.

- (d) Los mecanismos usados, deberán estimular en la mayor medida posible, la participación del sector privado sobre una base voluntaria, en virtud a las ventajas de las inversiones en los sectores para los que se buscan fondos, mas bien que por medidas coercivas o restrictivas. Entre otras cosas, es deseable incrementar el monto de los ahorros que pueden utilizarse para financiar la vivienda y los servicios conexos.
- (e) A fin de estimular y facilitar la participación de las familias de ingresos bajos y marginales en el sistema convencional de crédito, los procedimientos y requerimientos financieros deben ser lo más sencillos posibles y los tipos de préstamos deberán reflejar las capacidades reales de dichas familias para asumir las responsabilidades de la deuda.
- (f) Los mecanismos usados deberán permitir que se logren niveles aceptables de riesgos y tasas aceptables de retorno tanto para el sector público como para el privado.
- (g) El sistema financiero en su totalidad deberá basarse, en lo posible, en recursos internos más bien que externos.
- (h) Los niveles y tipos de fondos movilizados deberán ser congruentes con la capacidad administrativa de las entidades responsables por la administración de los fondos y la capacidad del usuario de utilizar los fondos de una manera eficiente para los propósitos para los cuales fueron destinados originalmente.

- (i) La elaboración de mecanismos mejores para el financiamiento de viviendas y servicios conexos deberá ser coordinada con la elaboración de mecanismos que aprovechen los recursos así movilizados (incluyendo, por ejemplo, el sistema de impuesto sobre la propiedad urbana, la reglamentación sobre la utilización de la tierra, la asistencia técnica y legal para las familias de bajos ingresos, los servicios de salud, la educación, así como sistemas de servicios urbanos tales como agua potable y alcantarillado).
- (j) Los mecanismos usados deberán facilitar la preparación y mantenimiento de la información estadística y otra información necesaria para la formulación de políticas y programas sistemáticos para la vivienda.

1. Objetivos .

Los objetivos básicos de una estrategia para integrar al sector de la vivienda, deberán reflejar los objetivos al nivel nacional para la planificación del desarrollo económico. El logro de niveles más altos de consumo total es un elemento básico en el logro de los objetivos a nivel nacional. En el sector habitacional se requerirá un incremento en la producción de viviendas de todos los tipos. Otro elemento es la mejora en la distribución del consumo que, en el sector habitacional, requerirá programas habitacionales que reflejen la estructura de una demanda efectiva y que sean económicamente accesibles a los grupos de bajos ingresos. La mejor distribución de los activos de capital también será necesaria para proveer una mejor distribución del consumo futuro.

En el caso de la vivienda, la mejor distribución de la propiedad y la mayor seguridad para obtener préstamos resultante, servirá para lograr una redistribución global de los activos. El objetivo al nivel nacional de mejorar la eficiencia en el uso de los recursos existentes también es importante en el sector de la vivienda, donde las funciones sobrelapadas o duplicadas y los obstáculos de producción han reducido su eficiencia en el pasado.

Para resumir, los objetivos básicos de una estrategia para la integración del sector habitacional deberían ser los siguientes:

- (a) Incrementar el niveles de producción de viviendas.
- (b) Orientar un mayor número de programas de vivienda hacia los grupos de menores ingresos.
- (c) Mejorar la eficiencia del financiamiento y la entrega de viviendas.
- (d) Elaborar un plan institucional integrado para llevar a cabo los objetivos básicos anteriormente enumerados.

## 2. Recomendaciones y Aspectos Problemáticos de una Estrategia Global

Los aspectos problemáticos a ser atendidos por el gobierno de la República Dominicana deberían incluir la coordinación de los recursos del sector público de una manera más eficaz y sostenida. Deberían diseñarse para utilizar al sector privado de la manera más provechosa posible y para atraer fondos privados de los mercados de capital importante para los sub-mercados de ingresos bajos y marginales. Deberán tratar de ayudar a mejorar la capacidad de las familias de ingresos bajos y marginales para usar de manera eficiente los recursos así reorientados. Las medidas estratégicas de índole general que se proponen han sido diseñadas como

una serie de medidas de financiamiento de refuerzo mutuo, que vendrán eslabonadas de mecanismos complementarios en los sectores conexos tales como el suministro de agua potable y alcantarillado.

Específicamente, se recomienda que el gobierno apoye una mayor participación de parte del sector privado en la construcción y arriendo de viviendas y encamine los recursos públicos hacia la dotación de la infraestructura básica y servicios comunitarios más bien que en la construcción directa de viviendas. En el pasado, el gobierno ha tenido dificultad en penetrar a los mercados de viviendas para grupos de bajos ingresos. Si se retirara gradualmente del tipo de construcción y arriendo de viviendas que tradicionalmente han sido suministradas por los organismos públicos, sería posible canalizar la capacidad pública hacia estos sub-mercados donde los problemas de la vivienda son más urgentes.

Con el desarrollo de un programa de rehabilitación integrado para mejorar los asentamientos de los grupos de bajos ingresos en las áreas prioritarias de la República Dominicana se lograrían en parte estos fines. Este programa involucraría al gobierno en la dotación de la infraestructura básica, crédito y asistencia jurídica y técnica a los grupos de menores ingresos. Se ha recomendado la creación de un fondo de fomento, tal como el que se describe a continuación, para financiar este programa. Deberá reprogramarse el apoyo de algunas de las instituciones de la vivienda ya existentes a fin de obtener su ayuda en la ejecución de este programa. Esto representa un cambio en la intervención directa en los programas de vivienda para grupos de ingresos medianos y altos. Como parte de un nuevo ordenamiento de responsabilidades,

deberá mejorarse la coordinación global de la planificación del sector público y privado para la vivienda. En el INVI se ha organizado la Oficina de Planificación que deberá complementarse con una secretaría de la vivienda que sea representativa de las principales entidades responsables de la vivienda y la infraestructura esencial básica. Este órgano se responsabilizaría de la formulación de las políticas y de los planes habitacionales y de la evaluación del progreso alcanzado en el sector de la vivienda.

C. RECOMENDACIONES ESPECIFICAS EN RELACION CON LAS RESPONSABILIDADES INSTITUCIONALES

El aspecto principal a atender en este sector debería ser la dotación de una base institucional adecuada para la coordinación de las políticas habitacionales, los programas de vivienda, el financiamiento, la adquisición de terrenos públicos, la dotación de la infraestructura urbana y la fiscalización de la propiedad urbana -- todo dentro del contexto de la planificación y coordinación integral del desarrollo urbano y regional.

Se trata de establecer el personal técnico permanente para prestar apoyo a la formulación sistemática de las políticas y programas de la vivienda, el mantenimiento y disseminación de la información sobre la vivienda y la dotación de asistencia técnica para la formulación de programas de la vivienda. En este sentido, la Sección de Planificación que actualmente se está creando en el INVI, deberá recibir el apoyo total de todos los niveles programáticos y regulatorios del GRD. Otro aspecto importante es el de proporcionar al personal técnico la

capacitación necesaria para estimular las innovaciones y nuevas técnicas en el aprovechamiento de materiales y métodos y tipos de construcción para establecer normas o estándares que estimulen el aprovechamiento eficiente de todos los recursos. Deberá identificarse un mecanismo que permita tanto al INVI como al SEOPC jugar un papel más activo en estos esfuerzos junto con las instituciones del sector privado.

1. Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)

El INVI deberá enfocar sus actividades más hacia el mejoramiento de los asentamientos que existen para las familias de ingresos bajos, y en urbanización básica para las nuevas familias de escasos recursos, en colaboración con las entidades responsables por la infraestructura básica, y deberá efectuar únicamente el trabajo necesario para complementar sus actividades. El INVI podrá utilizar el futuro Fondo de Fomento para financiar dichos programas de rehabilitación. Según los programas de financiamiento de dicho plan, podrá asegurar que los costos de rehabilitación sean recuperados de los beneficiarios.

El INVI deberá retirarse en forma gradual de la construcción y administración de viviendas alquiladas, y, eventualmente, de la construcción y venta de viviendas. Este retiro deberá coincidir con el incremento del sector privado en estas actividades. La mayor parte de los problemas que el INVI ha tenido en estos campos, son los mismos que se han presentado en otros países que han tratado de establecer un programa público de viviendas y por lo tanto el INVI no es el único que adolece de ellos. El retiro del INVI de tales actividades deberá efectuarse de manera que coincida con el establecimiento de una mayor capacidad de la industria de la construcción y la movilización del mercado .

de tierras urbano en el sector privado. Eventualmente el INVI podrá vender su inventario de apartamentos y casas y podrá usar estos fondos para financiar sus actividades futuras. La construcción de viviendas por parte del INVI en el futuro se limitará primordialmente a la rehabilitación física de los asentamientos existentes para familias de escasos recursos y la preparación básica de los lotes para los futuros asentamientos. También podría llevar a cabo la construcción de prototipos para las familias de muy bajos recursos y viviendas multifamiliares para arrendar, pero ésto debe realizarse en pequeña escala y como un incentivo para que el sector privado se interese en esos mercados. También deberá incrementar sus actividades con la Comisión Inter-Institucional para la Coordinación de Programas de Vivienda (CICV) para facilitar la producción de viviendas a bajo costo en las zonas urbanas y rurales.

## 2. Instituto Nacional de Auxilios y Viviendas (INAVI)

El INAVI deberá dedicarse a sus actividades relacionadas con la vivienda en el financiamiento de préstamos de pequeña escala para los empleados del sector público, incluyendo las familias de los trabajadores de ingresos bajos, a fin de rehabilitar las viviendas existentes. Según las directivas del GRD, deberá responsabilizarse por la producción directa de viviendas, incluyendo la compra de los terrenos, la contratación directa para la construcción, y el financiamiento a corto plazo para la construcción de obras importantes.

A largo plazo, podría eliminarse la duplicación de esfuerzos, cuando el INAVI se retire completamente del otorgamiento de préstamos directos. Los empleados públicos podrán obtener préstamos de las asociaciones de ahorro y préstamo que podrían actuar como agentes del

INAVI, evaluando y otorgando préstamos según los criterios estipulados por el INAVI. Este continuará cobrando estos préstamos como parte de las deducciones de planilla.

### 3. Banco Nacional de la Vivienda (BNV)

El BNV continuaría actuando en su carácter de organismo central del sistema de ahorro y préstamo. Deberá efectuar una revisión extensa de las normas en el sector de la vivienda y también deberá revisar sus políticas crediticias para los grupos de bajos ingresos. En materia del financiamiento de las viviendas, deberá investigar los siguientes aspectos sugeridos durante el seminario de las SAAP de 1979: (1) las tasas diferenciales de interés de acuerdo con los precios unitarios de las viviendas, para permitir subsidios cruzados entre los grupos de ingresos; (2) un tratamiento preferencial de parte del BNV para las hipotecas de los grupos de ingresos bajos; (3) el establecimiento de tarifas de interés variables para las viviendas de bajo costo; y (4) una revisión de los reglamentos y procedimientos para la concesión de crédito a los grupos de ingresos bajos.

### 4. El Sistema de Ahorros y Préstamo (SAAP)

Las asociaciones de ahorro y préstamo continuarán representando su papel como instituciones privadas para el financiamiento de viviendas. Deberá llevarse a cabo un proyecto piloto de viviendas a bajo costo a fin de que las SAAP obtengan experiencia en el otorgamiento de servicios a las familias de bajos ingresos, tanto en términos de sus normas relacionadas con las plantas físicas así como para los mecanismos apropiados de crédito y cobro. Mientras se hace un estudio más detallado, podrían cobrar una tarifa como administradores y cobradores de los

préstamos de las familias de bajos ingresos que participan en el programa de rehabilitación urbana propuesto. A medida que adquieren mayor experiencia y mayor seguridad legal, se espera que participarán directamente en algunos de los aspectos de los programas de rehabilitación mediante el uso de sus propios fondos. También podrían actuar como fuentes de préstamos para otras entidades financieras.

5. Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD)  
y el Instituto Nacional de Agua Potable y Alcantarillados (INAPA)

Las responsabilidades de la CAASD y del INAPA seguirán siendo las mismas que hasta ahora. Sin embargo, sus actividades deberán enfocarse con mayor eficacia hacia las áreas de bajos ingresos. Además, deberán cumplir las siguientes funciones:

- (a) Las tarifas del INAPA, y especialmente las de la CAASD deberán incrementarse gradualmente hasta que lleguen a niveles razonables en relación con los costos reales de operación. En la actualidad son demasiado bajas en relación con los costos reales.
- (b) Deberá mejorarse el control de malgasto y pérdidas de agua de la CAASD.
- (c) Los programas de la CAASD, al igual que los del INAPA, especialmente sus fondos rotativos para las conexiones a las viviendas, deberían ser coordinados con las pautas locales de desarrollo, y con los planes operativos anuales de rehabilitación de áreas de ingresos bajos y con programas sectoriales de otras entidades.

- (d) Deberá estudiarse e introducirse un mecanismo adicional de valorización para financiar los costos de capital de la infraestructura básica.
- (e) Deberá efectuarse la transferencia de las operaciones de sistemas de agua bajo la jurisdicción de las pequeñas municipalidades en cuanto el INAPA pueda absorber tales responsabilidades.

6. Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC)

La SEOPC, por medio de su División de Normas, está realizando estudios e iniciando las investigaciones necesarias para preparar normas globales que sirvan como guía para el desarrollo físico del sector. El Departamento de Recursos Ambientales y Naturales de la Oficina de la Secretaría Técnica de la Presidencia también está preparando pautas para el mejor aprovechamiento de los materiales tradicionales de construcción para viviendas, mientras que el INVI y el BNV/SAAP están revisando sus normas a fin de establecer una mejor relación entre la producción de viviendas y la demanda por las mismas. La SEOPC y el INVI deberán aunar sus esfuerzos así como los de otras entidades a fin de asegurar que un diseño efectivo y una cabal ejecución de las normas revisadas para el desarrollo físico reflejen: (1) las necesidades y capacidad de pago de las familias de bajos ingresos; y (2) el máximo aprovechamiento de los materiales tradicionales de construcción y técnicas que requieran mayor intensidad de mano de obra.

7. Liga Municipal Dominicana (LMD) y las Municipalidades

Es sumamente importante que se mejore la capacidad de los municipios en las áreas de planificación, gestión, administración fiscal y cobranza

de impuestos, elaboración de presupuestos y mantenimiento, a fin de que puedan prestar mayor apoyo a los programas de vivienda e infraestructura esencial básica auspiciados por el gobierno nacional. Deberá prestarse especial atención a los programas municipales de desarrollo que puedan servir para reorientar la migración a largo plazo. A fin de facilitar este proceso, la Liga Municipal Dominicana (LMD) deberá mejorar su propia capacidad técnica y asumir un papel más activo y no servir simplemente como agente del gobierno nacional al nivel local.

Deberá prestarse especial atención a una mejor coordinación entre los programas sectoriales y las actividades de los gobiernos municipales, (por ejemplo, la programación para la instalación y rehabilitación de las calles deberá estar de acuerdo con las pautas de desarrollo local y con los programas de mejoramientos planeados por las entidades responsables en otros sectores, incluyendo los servicios de agua, alcantarillado e iluminación de las calles).

#### 8. Corporación Dominicana de Electricidad (CDE)

Así como en el caso de los servicios de agua, alcantarillado y los servicios viales, la iluminación de las calles generalmente beneficia a ciertas propiedades más que a otras, y bien podría ser financiada por medio de la valorización. Los problemas asociados con el suministro de electricidad para las viviendas incluye la generación de suficiente energía para eliminar los apagones así como la identificación y ejecución de una estructura de tarifas que cubra los costos de la CDE. Se deberá controlar a los usuarios ilegales lo más pronto posible, y el sector público tendrá que cumplir con sus obligaciones pendientes a fin de que la CDE logre una base económica más firme.

D. MECANISMOS POTENCIALES RELATIVOS A LOS PLAZOS Y FINANCIAMIENTO DE PRESTAMOS

1. Términos Potenciales

Es evidente que en el futuro el sistema de créditos para la vivienda deberá responder mejor a las necesidades de los grupos de ingresos bajos, pero debería funcionar sin grandes subsidios gubernamentales. No se recomienda el uso de recursos gubernamentales externos para el sector habitacional para subsidiar programas de vivienda para grupos de bajos ingresos, debido a la alta prioridad que se ha asignado al crecimiento de otros sectores en el Plan Trienal de Inversiones Públicas 1980-82.

El sistema actual tiene muchas inequidades. Los grupos de menores ingresos pagan tasas de interés muy elevadas por los préstamos otorgados por prestamistas del sector no convencional. La mayor parte de los beneficiarios de los programas de interés moderado ofrecido por las instituciones de la vivienda no forman parte de los grupos de menores ingresos.

A fin de evitar la dependencia de subsidios públicos para los programas de bajo costo, es necesario que existan incentivos para el sector privado y las instituciones gubernamentales autónomas que participan en la concesión de créditos para grupos de bajos ingresos. A fin de lograr esto, las tasas de interés cobrados a los usuarios deberán reflejar mejor el costo del capital y los riesgos y costos administrativos incluidos. Esto también ofrecerá un incentivo para que el sector privado participe como administrador y eventualmente como inversionista directo en los programas para personas de escasos recursos.

Cualquier recomendación relacionada con tasas de interés más elevadas para algunas instituciones de vivienda necesariamente tendrá que depender de (y estar relacionada con) la estructura global de las tasas de interés de la economía dominicana. En este sentido la ley nacional sobre la usuria que ha restringido las tasas de interés bancario al 12 por ciento, está siendo examinada por el Banco Central. Mientras algunas de las importaciones pueden abonarse a tasas de cambio oficiales y exista interés por mantener el valor premio del mercado paralelo dentro de ciertas márgenes de la tasa oficial, el gobierno tendrá que influenciar el nivel de la demanda agregada a fin de evitar un crecimiento demasiado rápido en la demanda de productos importados. Tendrá que ejercerse un control estricto sobre la expansión del crédito interno obtenido por medio de préstamos del Banco Central a fin de lograr este crecimiento y mientras tanto, se utilizarán los depósitos adicionales para financiar al sector privado con el crédito comercial.

Es significativo que el rápido aumento en las tasas de interés en Estados Unidos en los últimos años, y el correspondiente aumento de depositantes dominicanos en el sistema bancario de Miami, así como el rápido surgimiento de instituciones financieras no bancarias en el sector privado en la década de 1970 ofrecía a los ahorristas internos varias alternativas de ahorro a tasas más altas (tanto en el sector de la banca convencional como en la no convencional) han limitado mucho el crecimiento de los depósitos de ahorros en la banca comercial. Por ejemplo, en 1978, los depósitos de personas particulares en la banca comercial no mostraron ningún cambio (lo que equivale a una reducción en términos reales) mientras que los depósitos en instituciones no bancarias aumentaron por un valor aproximado del 20 por ciento.

La política monetaria del Banco Central debe incluir un desincentivo relativo para la banca comercial, cuando ésta pide préstamos, así como debe ofrecer incentivos para atraer mayores depósitos y estimular a los depositantes de ahorros en los sectores privados y empresariales.

Se está estudiando la combinación apropiada de aumentos en la tasa de redescuento del Banco Central y un aumento apropiado de las tasas sobre los depósitos. Si existe competencia dentro del sistema de la banca comercial, es posible que el gobierno no necesite fijar una tasa oficial para los créditos comerciales. La modificación de la ley de usuria (que requiere una acción del Congreso) permitirá, sin embargo, que la estructura de las tasas de interés llegue a ser un medio eficaz para la política monetaria oficial.

En este momento, el estado actual inestable de la estructura nacional de los intereses imposibilita la fijación firme de las tasas de interés para la vivienda. Las soluciones posibles en el campo de la vivienda descritas en otras secciones de este capítulo, están basadas en las tasas de interés que comunmente han cobrado las diversas entidades participantes en los programas actuales. Sin embargo, se ha sugerido un aumento de tales tasas en el futuro. Se han usado tasas de interés en el rango del 12 por ciento (dentro de la estructura actual de tasas de interés) para el programa de rehabilitación propuesto. Estos no incluyen cargos para la administración de préstamos y seguros contra riesgos, que aumentaría aún más los costos. En muchos casos las familias de bajos ingresos están pagando intereses más altos a prestamistas privados; un análisis preliminar de los programas de rehabilitación urbana demuestra que las familias de bajos ingresos pueden mejorar sus condiciones de vida a tales tasas. (Los grupos de costos

alternativos en los términos del financiamiento están contenidos en el Apéndice IV).

En todo caso, un aumento de los intereses sobre los préstamos para las entidades participantes tales como el BNV/SAAP, les permitirá mantener el valor real de los depósitos de los contribuyentes y eliminar algunas de las inequidades en el aprovechamiento de dichos fondos. Las tasas más altas también estimularán a las instituciones financieras de la vivienda para que adopten normas más bajas que reflejen mejor la disponibilidad de tierras, materiales y otros recursos.

Si hubiera existido un mercado más abierto en materia de las tasas de interés con la actual falta de liquidez, se vería una tendencia de aumento en las tasas de interés a fin de estimular mayores ahorros y racionar el crédito disponible. En tal situación, con los limitados fondos subsidiados por el gobierno, el financiamiento se canalizaría únicamente a las familias de bajos ingresos, si éstas pagaran las tasas de interés existentes en el mercado.

En el futuro, durante períodos de escasez de crédito y tasas de interés muy elevadas, las operaciones del mercado secundario podrían ser activadas por el BNV. Podrían emitirse cédulas de vivienda, y los fondos así obtenidos podrían usarse como fuentes de capital adicional para cualquier fondo de vivienda.

La estructura de las tasas de intereses también debería permitir a las instituciones públicas y autónomas a evitar el peligro de la descapitalización producida por la inflación. Dicha estructura deberá ofrecer un pequeño margen dentro del cual las tasas de interés podrían ser diferentes para los diversos grupos. Sin embargo, no es

conveniente que las tasas de interés tengan un diferencial muy amplio. Si se requieren cuotas aún más bajas para los grupos de menores ingresos, podrían extenderse los plazos o podrían incorporarse los depósitos iniciales.

No es recomendable que existan subsidios de otros sectores del gobierno. Sin embargo, si por razones políticas se considera que la estructura de los intereses es demasiado elevada, se podría crear un mecanismo de subsidio cruzado dentro del sector de la vivienda, que en efecto lograría obtener subsidios de los grupos de ingresos altos y medianos para los grupos de ingresos más bajos.<sup>4</sup> Dentro del contexto de una nueva política monetaria, resalta la necesidad de un ajuste en algunas de las tasas en el sector habitacional que establezcan una relación más estrecha entre las inversiones en viviendas con el costo de capital a largo plazo y para asegurar la futura disponibilidad de capital para los programas habitacionales para todos los grupos de ingresos diferentes. Naturalmente, será necesario revisar y ajustar con frecuencia a estas tasas, tanto en su relación con otras tasas en la economía y con condiciones prevaletientes en el sector de la vivienda. Las tasas de interés administradas de una manera demasiado rígida, correrían el riesgo de producir una mala adjudicación de recursos cuando cambien las condiciones de la economía.

<sup>4</sup> Una posibilidad que debería estudiarse más a fondo, sería el uso potencial de los encajes legales como depósitos que ganen interés para complementar otros fondos dentro del Fondo de Vivienda y Desarrollo Urbano propuesto. Los fondos de pensiones de los empleados del GRD también podrían ser utilizados si se pagan las tasas de interés del mercado. El uso del programa de Garantías para la Vivienda (PGV) propuesto en el punto G de este capítulo, también podría ser una fuente de dinero "en especie" que podría integrarse como instrumento más efectivo para una política monetaria más amplia por parte del gobierno.

## 2. Fondo para la Vivienda y Desarrollo Urbano

Con el propósito de promover los esfuerzos del gobierno para satisfacer la demanda efectiva de viviendas, especialmente para las familias de bajos recursos, deberá considerarse el establecimiento de un Fondo para Vivienda y Desarrollo Urbano que financie los proyectos prioritarios tales como lotes y servicios para viviendas de bajo costo, rehabilitación urbana y asentamiento de los habitantes precarios, expansión de la infraestructura, o expansión de la industria de materiales de construcción críticos en casos en que los organismos públicos no puedan hacerlo con la rapidez necesaria dentro de sus presupuestos básicos. Mientras que la mayor parte del financiamiento requerido para la infraestructura, vivienda y otros fines deberá emanar de los presupuestos normales de las entidades existentes encargadas de estas funciones, la experiencia ha demostrado que los proyectos que se necesitan con suma urgencia a menudo no pueden ser ejecutados al ritmo necesario con fondos regulares. Esto es especialmente valioso en el caso de proyectos que requieran una coordinación inter-institucional considerable, o los que involucren riesgos elevados en su financiamiento. El fondo propuesto debe establecerse en coordinación con los mecanismos financieros existentes utilizados por el BNV, las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, el CAASD, la CDE, el INVI y otras entidades responsables por la vivienda y el desarrollo urbano, pero debe mantenerse separado de éstos.

Son varios los propósitos que se perciben en el establecimiento de un Fondo para la Vivienda y Desarrollo Urbano como mecanismo financiero en sí. En primer lugar, será un medio para centralizar fondos y canalizarlos eficazmente hacia los proyectos de mayor prioridad. En segundo

lugar, no complicará los mecanismos financieros existentes al añadir a sus responsabilidades el financiamiento de un riesgo relativamente elevado. En tercer lugar, mantendrá aparte la contabilidad de los proyectos prioritarios de las otras cuentas. En cuarto lugar, la disponibilidad de este fondo especial facilitará y estimulará la participación de las principales entidades ejecutoras de proyectos de alta prioridad. En quinto lugar, representarán una prueba del fuerte apoyo político y alta visibilidad de tales proyectos. Finalmente, será el primer paso importante hacia el establecimiento de un sistema financiero más eficiente con administración centralizada.

El Fondo para la Vivienda y Desarrollo Urbano deberá ser capitalizado en parte por el gobierno. Los fondos externos deberán ser usados siempre que se considere conveniente. El fondo también estará autorizado para recibir depósitos y préstamos de instituciones públicas y autónomas, y deberá pagárseles una tasa de retorno equivalente a la que recibirían de otras fuentes. Cuando estas instituciones tengan un exceso de recursos, parte de los cuales estarán a disponibilidad del fondo, las autoridades monetarias podrían dar instrucciones para que dichos excedentes se depositen en el fondo en los montos que se estimen apropiados.

Aún sin utilizar los excedentes de las instituciones financieras, con la tasa de interés del mercado a ser pagada, el fondo podría continuar recibiendo dineros durante los períodos de menor liquidez, lo que ocurriría si solamente dependiera de las asignaciones del presupuesto gubernamental. Al mantener un flujo de fondos adecuado, se habrá cumplido uno de los principales propósitos del mecanismo propuesto.

El Banco Nacional de Reservas podría servir como agente fiduciario para el Fondo para la Vivienda y Desarrollo Urbano, y podría canalizar

fondos de éste a proyectos prioritarios según las directivas de la ONAPLAN, que es el órgano encargado de las políticas de desarrollo urbano y regional.

Los préstamos concedidos por intermedio de este fondo podrán ser asegurados por seguros hipotecarios proporcionados por el Banco Nacional de la Vivienda, o se podría establecer un fondo de garantías dentro del fondo mismo, pagándose una prima por el riesgo. En cualquier caso, los depósitos que otras entidades coloquen en el Fondo para Vivienda y Desarrollo Urbano deberán ser garantizados por el gobierno y se reconocerán como pasivos de emergencia del fondo general, si el seguro sobre el crédito fuere insuficiente.

La centralización de los fondos aquí propuesta podría ser el primer paso importante para mejorar el flujo del financiamiento para la vivienda, y simplificaría la duplicación de funciones que existe en las diversas instituciones del sector. Las instituciones de financiamiento para viviendas del sector privado inicialmente podrían especializarse como fuentes de préstamos para otras instituciones. A medida que aumenta la experiencia y se reducen los riesgos, también podrían prestar más fondos de sus propios recursos a los programas para grupos de bajos ingresos.

E. MEDIDAS DE POLITICAS COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR EL MEJORAMIENTO DE LOS MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS

Uno de los objetivos principales consiste en mejorar el sistema de impuestos sobre la propiedad en el sector urbano y lograr un suministro adecuado de tierras urbanas para la vivienda y otros propósitos; lograr

un uso más eficiente de los terrenos urbanos; aumentar el ingreso público y facilitar la urbanización posterior, y recuperar para el uso público algunas de las utilidades financieras que resulten de la inversión pública.

Otro objetivo es de proporcionar el respaldo para la industria de la construcción a fin de ayudarle a confrontar los problemas que existen en el sector de la oferta.

Finalmente, es necesario apoyar los esfuerzos del gobierno de la República Dominicana para mejorar las políticas de planificación, administración y ejecución de los programas de vivienda.

#### 1. Políticas Relativas a los Terrenos Urbanos

Dos instrumentos igualmente importantes para lograr un uso más eficiente y equitativo de los terrenos urbanos son el establecimiento de nuevas medidas para la imposición sobre los bienes raíces y su valorización. Debido a la existencia de las tierras que anteriormente pertenecían a Trujillo, no se requiere un banco de tierras en gran escala en este momento.

El gobierno está estudiando las propuestas para gravar un impuesto sobre los terrenos urbanos. Los impuestos sobre el valor del mercado de un terreno urbano no son solo un instrumento para generar ingresos fiscales adicionales. También pueden utilizarse para estimular un aprovechamiento más eficiente de los terrenos urbanos para recuperar algunos de los beneficios que puedan producirse mediante una inversión pública en el desarrollo urbano.

Deberá establecerse un sistema de valorización más efectivo a fin de recuperar el costo de la inversión pública en la infraestructura urbana y para incrementar la oferta de terrenos urbanizados. Este es

el tipo de recargo por incremento del valor del terreno que se usa en Colombia. Debería usarse para financiar servicios tales como el agua, el alcantarillado y la construcción de calles. Los incrementos en los valores de mercado de las tierras que resultan de la instalación de una infraestructura adecuada, son tan superiores a los costos de la valorización, que muchos propietarios acogen con beneplácito los proyectos financiados de esta manera.

Es necesario ayudar a las familias de bajos ingresos a tener una mayor seguridad sobre la tenencia de su tierra, modificando los reglamentos existentes que afectan los contratos de compra, venta y alquiler de terrenos y ofreciendo asistencia jurídica a los grupos más desaventajados. Una reducción en las normas jurídicas sobre el desarrollo urbano también permitiría a los grupos de ingresos bajos a cumplir con la ley, y les permitiría el acceso a servicios urbanos adecuados. Una mayor representación legal para los grupos de ingresos más bajos serviría para movilizar los mercados de terrenos urbanos. Bienes Nacionales deberá participar en los proyectos de rehabilitación de asentamientos para grupos de bajos recursos, tratando de dar mayor seguridad en materia de tenencia a las familias que se encuentran en tierras públicas, como parte de un esfuerzo de programación más global.

## 2. Materiales y Tecnologías de Construcción

Es necesario promover una expansión de la capacidad de la industria de materiales de construcción y estimular mejoras en las tecnologías de la construcción a fin de aumentar el suministro global de viviendas, especialmente para los grupos de ingresos bajos. Un paso inmediato en dicha estrategia es el aprovechamiento total de la capacidad instalada.

Los sectores públicos y privados deberán colaborar en los siguientes aspectos:

- (a) Identificación, promoción y preparación de proyectos para la producción de los materiales modernos y artesanales usados en la construcción, especialmente los que involucren tecnologías que utilizan materiales autóctonos y que requieran altos componentes de mano de obra.
- (b) El establecimiento de líneas de crédito para proyectos prioritarios de la industria de la construcción y empresas constructoras.
- (c) La utilización de los proyectos industriales y artesanales como instrumentos estratégicos para incrementar las oportunidades de empleo en áreas urbanas, y quizás, en áreas rurales.

F. COORDINACION INTER-INSTITUCIONAL Y SUPERVISION O CONTROL DE LOS PROGRAMAS

Como primer paso para lograr una coordinación inter-institucional más efectiva, se recomienda que se tome una acción inmediata para establecer una secretaría de política habitacional en el INVI. Inicialmente, ésta contará con el personal permanente de planificación que se está capacitando en el INVI. La Secretaría de Vivienda se encargará de la formulación de políticas y planes de vivienda y para la evaluación del progreso alcanzado por el sector de la vivienda. Ya que esto requerirá conocimientos que van más allá de los aspectos físicos de la construcción, este personal eventualmente deberá incluir economistas,

abogados y especialistas en ciencias sociales así como arquitectos y urbanistas (algunos de éstos podrían ser facilitados por ONAPLAN y otras entidades participantes).

La secretaría deberá asociarse con dos grupos de asesores -- uno para la coordinación del financiamiento para la vivienda y otro para la coordinación de la ejecución de los programas de la vivienda. Estos dos grupos estarán compuestos por representantes de los principales organismos encargados del financiamiento y producción de las soluciones habitacionales.

La secretaría y sus asesores deberán mantener contactos con el sector privado cuando fuere necesario.

El personal de la secretaría dentro del INVI se encargará de los análisis, la actualización de los datos sobre el mercado habitacional y la formulación de recomendaciones. También estaría a cargo de una supervisión y evaluación regular de los programas de vivienda, ayudando en la coordinación de actividades de los diversos organismos del sector de la vivienda y la coordinación de las actividades del sector habitacional con las de otros sectores en todas las etapas del ciclo de planificación y desarrollo.

La elaboración de programas habitacionales en cada una de las zonas del país deberá coordinarse con otras actividades por medio de ONAPLAN o de los institutos encargados del desarrollo urbano y regional de cada zona.

Debido a la complejidad e importancia del sector de la vivienda, eventualmente se podría considerar la creación de un Ministerio de la Vivienda independiente. Los mecanismos para la acción inmediata descritos anteriormente podrían representar el primer paso hacia el

establecimiento de este Ministerio. Un ministerio separado podría surgir naturalmente después de que la Secretaría de la Vivienda haya logrado suficiente experiencia y a medida que sea necesario.

Las actividades de la secretaría de la vivienda deberían estar estrechamente vinculadas pero en forma separada, con la planificación y coordinación del desarrollo urbano y regional, debido a la magnitud del sector de la vivienda y la naturaleza especial del desarrollo urbano y regional.

G. PROYECTO DE PROGRAMA DE GARANTIAS PARA LA VIVIENDA (PGV)

1. El Papel que Juega el PGV en el Desarrollo Nacional de la Vivienda<sup>5</sup>

Las recomendaciones políticas y programáticas que se presentan en las secciones anteriores de este capítulo se presentan en forma tabular en el Cuadro 1 del Resumen del Sector Ejecutivo, en aras de la brevedad y claridad. Se anticipa que su desarrollo y su puesta en marcha se logrará mediante el financiamiento interno y externo según lo consideren apropiado las políticas y los programas habitacionales formulados por el GRD. A fin de presentar una idea de su programación preliminar, se recomienda que se organice en tres etapas, a saber:

<sup>5</sup> En la República Dominicana ya se han utilizado Fondos de Garantía para la Vivienda de la AID. Sirvieron en el establecimiento y refuerzo del sistema BNV/SAAP en la década de 1960-70. Varias urbanizaciones para grupos de ingresos medios fueron financiados por el PGV. Aunque grupos de clientes todavía están amortizando estos préstamos, no se presenta información adicional acerca de estos proyectos iniciales debido a su antigüedad y la falta de relevancia directa con la política actual y las limitaciones o el potencial del financiamiento.

- Acción Inmediata (1980)
- Acción a Plazo Intermedio (1981 - 1985)
- Acción a Largo Plazo (después de 1985)

El Programa de Garantías para la Vivienda de la AID puede jugar un papel importante en la prestación de asistencia a estos esfuerzos. Por lo tanto se recomienda que el PGV se utilice para financiar la iniciación de diversos programas pilotos diseñados para estimular un mejoramiento sostenido y continuo de las viviendas de las familias de bajos ingresos, y para proporcionar simultáneamente una base para el desarrollo sistemático y fortalecimiento de las instituciones participantes responsables. Específicamente, los proyectos pilotos del PGV que habrán de planificarse y ejecutarse son para:

- Atender al mayor número de familias de bajos ingresos con la menor inversión posible, mientras se maximiza la preservación del inventario habitacional existente, tanto en el sector convencional como en el no convencional.
- Facilitar la más completa integración de las familias de bajos ingresos en el proceso del desarrollo en las áreas urbanas y rurales por medio de préstamos para rehabilitar las viviendas y los servicios y programas urbanos básicos y para legalizar la tenencia de la tierra en los asentamientos de ingresos más bajos.
- Estimular las políticas, planes y programas habitacionales que sean congruentes con las estrategias nacionales de desarrollo urbano/regional y con los correspondientes planes de inversión para la infraestructura y los servicios básicos

esenciales a fin de lograr el aprovechamiento más eficiente de los escasos recursos.

- Promover la revisión y el ajuste de normas y estándares para el diseño y construcción de viviendas y los servicios básicos esenciales directamente relacionados con las necesidades y la capacidad de pago de los diversos grupos según su ingreso (urbanos y rurales), complementándolos con la asistencia técnica requerida.
- Estimular el mejor aprovechamiento de los materiales autóctonos disponibles de acuerdo con las consideraciones ambientales y teniendo especialmente en cuenta las necesidades y posibilidades de los grupos de usuarios y su mayor participación en la elaboración, ejecución y administración de sus viviendas.
- Promover la mayor participación posible de los recursos humanos y financieros existentes en los grupos meta propuestos por medio de sistemas cooperativos, programas de auto-ayuda mutua y esfuerzos integrados entre la comunidad y el gobierno y los sectores privados.
- Facilitar un mayor acceso al crédito por medio de la promoción de mecanismos más flexibles y accesibles a fin de asegurar que las familias de bajos ingresos puedan obtener crédito de acuerdo con sus necesidades reales y su capacidad de pago.

Los mecanismos y los cambios propuestos para el desarrollo institucional y financiero bajo el PGV deberán venir acompañados por una estrategia y un programa de ejecución que facilite la gradual asimilación de estos cambios y de la oportunidad de "educar" a las instituciones participantes sobre la necesidad de completar los cambios necesarios además de capacitar al personal técnico necesario. Se deberán usar todos los mecanismos para estimular la elaboración y el mantenimiento de estadísticas y la información necesaria para la formulación sistemática de los programas.

## 2. El Enfoque Programático del PGV

a. El enfoque espacial y el desarrollo urbano/regional en la República Dominicana. A pesar de que el poder decisorio y fiscal se ha concentrado tradicionalmente en el gobierno central, hay ciertos indicios de que éste se está descentralizando. A pesar de que no se han definido completamente los puntos relativos a la estrategia de desconcentración, el GRD ha tenido la tendencia de considerar tales puntos sobre la base de las iniciativas regionales (con enfoques multi-disciplinarios dirigidos a regiones sub-nacionales).

En este sentido, el gobierno recientemente ha creado tres nuevos planes de desarrollo regional: el plan operativo para el suroeste, el plan de rehabilitación de la región sur-central; y un plan de estrategia para el desarrollo regional de la Región del Cibao. También ha manifestado en forma bien clara que el énfasis sectorial espacial futuro de los gastos públicos caerá sobre el sector rural.

Esto ha quedado reflejado en un plan trienal de desarrollo del sector público (1980-82) en el que el gobierno ha declarado sus metas, ha especificado sus prioridades, y ha presentado su programa de inversiones. Mientras que el contenido del proyecto del programa de inversiones para 1980 se ha programado en su totalidad (reflejando en su mayoría los compromisos emanados de programas de inversión anteriores), sólo se han identificado tentativamente los proyectos que se llevarán a cabo en años subsiguientes. La asignación de los gastos según las nuevas prioridades, requerirá que se mejoren los planes de dichas áreas así como un refinamiento de los criterios de selección y preparación de proyectos donde la capacidad planificadora ya ha identificado proyectos de inversión que trascienden los recursos disponibles. Adicionalmente, habrá que identificar nuevos recursos que cumplan con los objetivos de desarrollo sectoriales e institucionales programados.

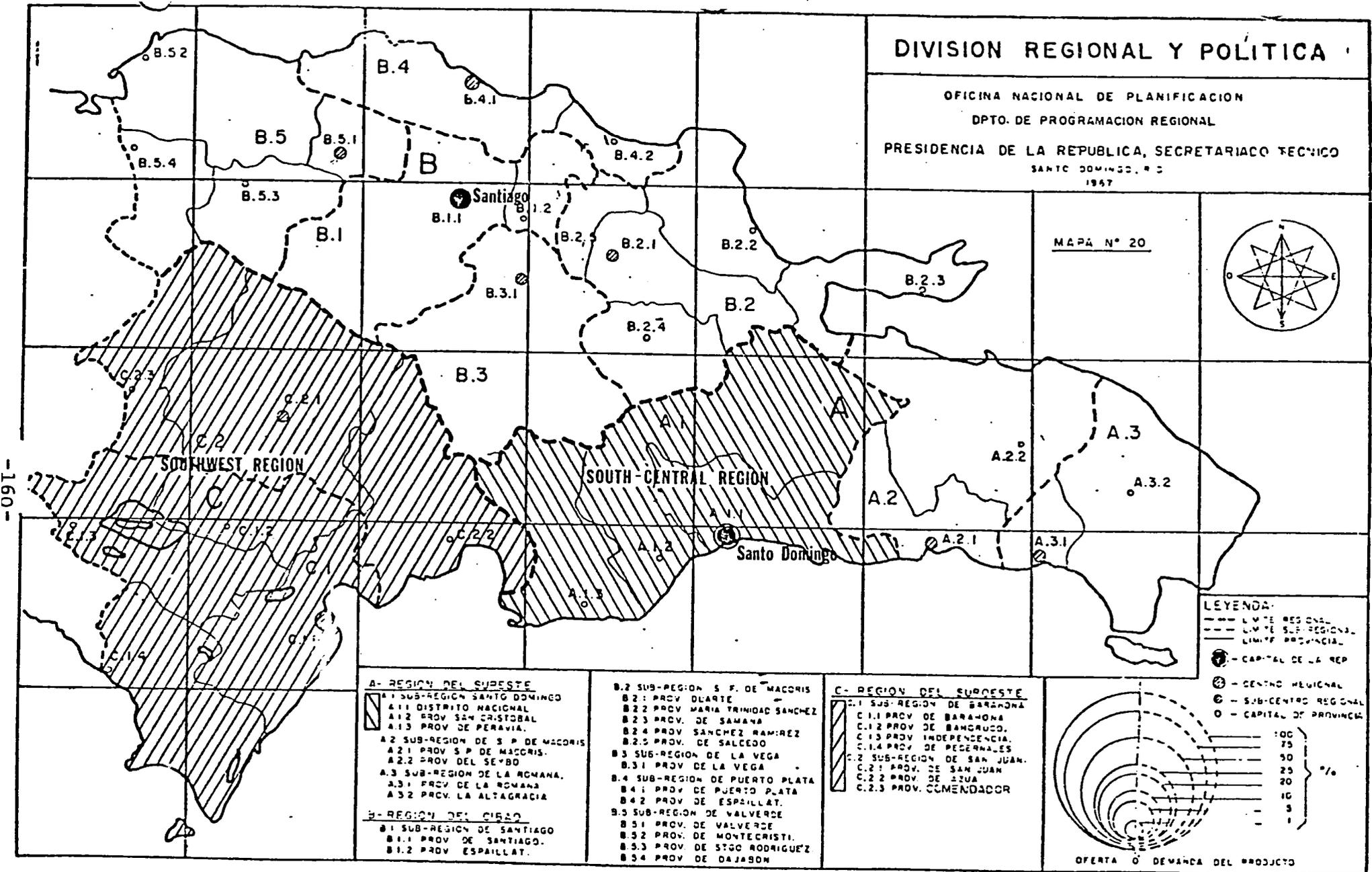
En relación con el sector habitacional, se subrayan las soluciones de viviendas de bajo costo para satisfacer las necesidades de la población mayoritaria. Se ha dado mayor prioridad a las áreas rurales, donde el déficit se acentúa, a fin de mejorar las condiciones y de aminorar la continua y abrumadora migración urbano/rural que existe. Se hace hincapié en las áreas más afectadas por las tormentas tropicales David y Federico -- las áreas sur-central y suroeste del país. Este enfoque de estrategia regional para la inversión sectorial queda claramente reflejado en las actividades de la Misión de la AID en la República Dominicana que en los últimos años ha tratado de enfocar sus programas hacia áreas geográficas cuando ha sido posible, mientras que al mismo tiempo se preocupa de problemas que requieren un enfoque más amplio, tales como la política de empleo, las tasas de interés, el sector

energético, las pequeñas industrias y las políticas habitacionales dentro de un contexto nacional. La AID también ha continuado eslabonando sus esfuerzos programáticos sectoriales y los préstamos con actividades integrales para fortalecer las instituciones con las que están trabajando.

Dada esta situación, el Programa de Garantías para la Vivienda ofrece posibilidades no sólo como una fuente adicional de recursos financieros para la solución habitacional, sino también como un medio para ayudar al gobierno en: (1) la ejecución efectiva de un proceso de desarrollo y desconcentración urbano/regional incipiente; (2) el proceso de desarrollo de instituciones públicas y privadas que se requieren a fin de ejecutar las nuevas políticas y programas del gobierno; (3) la elaboración de programas pilotos de vivienda basados en las necesidades y capacidades reales de la población meta de bajos ingresos; y (4) una mayor producción de viviendas a la mayor brevedad posible, estimulando al mismo tiempo a todo el sector de la construcción.

Para lograr este potencial se recomienda que el Programa de Garantías para la Vivienda se dirija inicialmente a la población rural y urbana que reside en las regiones de alta prioridad geográfica que ya han sido identificadas por el gobierno (Véase el Mapa IV.1). Las áreas específicas recomendadas a ser cubiertas por el PGV son:

- La sección suroeste (urbana y rural)
- La región Sur-central (urbana y rural)
- Santiago (urbana)
- Santo Domingo (urbana)



MAPA IV.1

ENFOQUE URBANO/REGIONAL RECOMENDADO PARA EL PROGRAMA PGV

Se han incluido las ciudades de Santiago y Santo Domingo como enfoques primarios del programa inicial del PGV, basándose en la gran magnitud numérica de familias de bajos recursos que requieren viviendas y servicios urbanos básicos en estas dos ciudades, así como la actual limitada capacidad de absorción de las instituciones responsables que deben involucrarse en el PGV fuera de estos centros. Se anticipa que los principales programas pilotos no sólo del sector público sino también del privado (organizaciones voluntarias privadas, fundaciones, etc.) serán necesarios a fin de cubrir las demandas urbanas y rurales de las regiones suroeste y sur-central. En este sentido, se pueden aprovechar los importantes programas de organismos del gobierno y del sector privado iniciados después del reciente huracán, que podrán ser incrementados mediante financiamiento obtenido del PGV promulgando así la "institucionalización" de los esfuerzos de coordinación de emergencia para reconstruir las viviendas y la infraestructura que fueron destruidos por las tormentas David y Federico.

b. Grupos meta recomendados por el PGV

El mandato del Congreso de los Estados Unidos para los Programas de Garantías para las Viviendas requiere que por lo menos el 90 por ciento de las familias abarcadas por los programas deben encontrarse dentro del 50 por ciento del ingreso más bajo del país. Una encuesta habitacional realizada en 1976-77 en la República Dominicana, reveló diferencias sustanciales en los ingresos entre las áreas urbanas y rurales siendo el ingreso familiar promedio (sin ajuste) alrededor de RD\$237 por mes en las áreas urbanas, pero alcanzando sólo alrededor de RD\$150 por mes para las familias rurales. Aunque resulte sorprendente,

estos niveles coinciden con los niveles de pobreza estimados para las zonas urbanas y rurales.<sup>6</sup>

Es evidente que, dados los actuales niveles de ingreso de las familias, el ingreso disponible para las soluciones habitacionales es sumamente limitado, aún en áreas urbanas tales como Santo Domingo. Tanto en las áreas urbanas como rurales, el número de viviendas económicamente accesibles a las familias de bajos ingresos, dependerá de manera significativa de la ayuda propia y personal y la de la comunidad que pueda mobilizarse para apoyar los esfuerzos habitacionales así como de los tipos de soluciones propuestos.

Sin embargo, a pesar de que los niveles de ingreso representan una grave limitación a los esfuerzos del PGV para la construcción de viviendas tradicionales para familias de bajos recursos, ello no significa que no existan soluciones para tales grupos. Mas bien, la capacidad económica limitada en las áreas urbanas y rurales sugiere que existe la necesidad de obtener soluciones que se basen en efectuar mejoras en las casas, en rehabilitación de asentamientos por medio del mejoramiento de los servicios básicos esenciales, y en la construcción de viviendas básicas a costo mínimo para cubrir la demanda efectiva. Aunque se han llevado a cabo programas de esta naturaleza en la República Dominicana (la urbanización Las Minas en Santo Domingo, las actividades habitacionales rurales de las organizaciones voluntarias privadas, etc.), el sector público está apenas comenzando a reconocer la factibilidad de tales programas, en vista de la magnitud de las necesidades

<sup>6</sup> Estimaciones de la Misión del Banco Mundial, 1977

y los limitados recursos financieros públicos y personales de los que se puede disponer para hacer frente a tales demandas sin mayores subsidios gubernamentales.

Por lo tanto, se recomienda que la distribución global de los fondos del PGV sean ponderados hacia las familias -- tanto urbanas como rurales -- que se encuentren debajo del nivel del 40 por ciento de la curva de ingresos y que se diseñen soluciones correspondientes a estos niveles que sean apropiadas para la capacidad de pago de las familias incluídas en el programa. Esta estrategia para grupos meta deberá llevarse a cabo por medio de proyectos de demostración o de proyectos piloto que permitan al Gobierno poner en práctica de una manera realista los objetivos y estrategias expresados en materia de vivienda, mientras identifica y elabora los mecanismos técnicos, institucionales y financieros necesarios para servir de base a un programa continuo que forme parte de los programas gubernamentales de desarrollo urbano y regional a nivel nacional.

El financiamiento disponible deberá distribuirse entre los siguientes renglones:

- 10 por ciento del presupuesto total para los grupos que se encuentran en el 50 por ciento superior en la curva de ingresos.
- 30 por ciento del presupuesto total para los grupos que se encuentran entre el 40 y el 50 por ciento de la curva de ingresos.

- 40 por ciento del presupuesto total para los grupos que se encuentran entre el 20 y el 40 por ciento de la curva de ingresos.
- 20 por ciento para el grupo que se encuentra en el 20 por ciento inferior de la curva de ingresos.

c. La estrategia propuesta por el PGV para el desarrollo institucional. Se necesitará mucho tiempo, esfuerzo y recursos a fin de producir soluciones habitacionales que no sean subsidiadas, en la magnitud requerida para cubrir la demanda efectiva de los grupos de bajos ingresos. A pesar de las recientes decisiones políticas, ni el INVI ni el BNV/SAAP pueden realizar esta tarea en la actualidad. Les falta en este campo la experiencia requerida para que los programas iniciales sirvan como base experimental para la elaboración de mecanismos y la creación de las instituciones necesarias para un esfuerzo sostenido y a largo plazo que: (1) incremente la producción de soluciones habitacionales urbanas y rurales a costos accesibles; (2) movilice los ahorros privados para ampliar el crédito habitacional y lograr tenencia de propiedad; (3) reduzca la demanda de divisas, mientras que estimula los métodos de construcción que requieran mayor intensidad de mano de obra y el aprovechamiento de materiales autóctonos; y (4) elabore mecanismos efectivos de crédito y recuperación de costos.

A pesar de que la responsabilidad del sector público y privado para esta programación a largo plazo recaerá principalmente sobre el INVI y el BNV/SAAP respectivamente, existen diversos recursos institucionales que pueden y deben aprovecharse. Como resultado de la

situación de emergencia causada por el Huracán David y la Tormenta Tropical Federico, una variedad de organizaciones y fundaciones voluntarias privadas colaboraron con los programas de reconstrucción auspiciados por el gobierno. Estas entidades se habían organizado en la Comisión Inter-Institucional para la Coordinación de Programas de Viviendas (CICV)<sup>7</sup> en un programa para institucionalizar el trabajo y la contribución de tales entidades en la planificación y ejecución de viviendas de bajo costo. (Véase el Apéndice III donde figura una mejor descripción de la CICV y los esfuerzos de las organizaciones privadas a raíz del huracán). Otras entidades, tales como la Federación Dominicana de Cooperativas (FEDOCOOP) han otorgado crédito a sus miembros para la rehabilitación de viviendas y pequeños negocios por medio de 71 cooperativas de crédito afiliadas en áreas urbanas y rurales en todo el país. El INAVI ha comenzado sus labores preliminares para identificar las necesidades de los empleados del sector público con respecto a viviendas y servicios urbanos básicos -- necesidades que deben ser satisfechas por alguna entidad.

Si el sector público y el privado han de comenzar a hacer frente a la demanda efectiva de viviendas de las familias de bajos recursos en las áreas urbanas y rurales, tendrán que movilizar y aprovecharse de manera efectiva todos estos recursos. Por lo tanto se

<sup>7</sup>Las entidades que componen la Comisión Inter-Institucional incluyen a grupos sin ánimo de lucro, (FDD, Caritas, Care, Asociación San José de Ocoa, Fundación San José, Catholic Relief Services, Servicio Social de las Iglesias Dominicanas, etc.) organismos gubernamentales (INVI, SEOPC, INAPA, CDE, Banco Central, IAD, etc.) y el Colegio Dominicano de Ingenieros y Arquitectos (CODIA).

recomienda que el PGV incorpore estos programas que ya se están llevando a cabo, en una serie de proyectos de demostración o piloto que puedan proporcionar la experiencia y desarrollar la capacidad institucional necesaria en una forma sostenida o continúa.

A fin de maximizar el impacto positivo y potencial de estos programas piloto, los mecanismos y los procedimientos institucionales propuestos para ejecutar la estrategia del PGV, deberán:

- Fortalecer al máximo el potencial de los organismos gubernamentales existentes a fin de proporcionar las viviendas, la infraestructura y los servicios básicos esenciales -- integrando tales recursos con los recursos potenciales del sector privado y de la comunidad.
- Facilitar la utilización efectiva de la legislación y reglamentación existentes, evitando grandes cambios que requieran mucho tiempo para convertirse en mecanismos efectivos.
- Ofrecer oportunidades para educar a la comunidad y ofrecerle una mayor participación como parte integral, y elemento básico para el proceso de ejecución.
- Proporcionar mayores oportunidades y modalidades más explícitas para la efectiva participación de instituciones privadas por medio de incentivos y controles adecuados.

- Promover la planificación, programación y extensión de proyectos de propósitos múltiples que prometen responder mejor a las necesidades de los grupos meta, proporcionando al mismo tiempo una experiencia real en la coordinación inter-institucional.

La próxima sección de este informe presentará una identificación y descripción preliminar de los tipos de programas piloto que se proponen para ser financiados bajo el PGV. Los tipos de proyectos de orden general incluyen los siguientes:

- Préstamos para mejoramiento de viviendas en áreas urbanas y rurales.
- Rehabilitación integral de los asentamientos urbanos para personas de bajos recursos.
- Programas de servicios mínimos para asentamientos urbanos y rurales.
- Viviendas urbanas y desarrollo urbano de bajo costo.

En esta etapa, la identificación de proyectos deberá considerarse únicamente como de carácter indicativo. Aunque quedan muchos problemas institucionales que solucionar, ya se han identificado las instituciones específicas que estarán a cargo de cada tipo de proyecto. Los términos financieros usados en cada caso reflejan las políticas actuales, y naturalmente tendrán que ser revisados en etapas futuras de las actividades de preparación de los proyectos. El propósito aquí es de ofrecer una base para la discusión y para las decisiones a ser tomadas por la AID y el GRD.

### 3. Recomendaciones Específicas del Programa PGV

Esta sección presenta una descripción preliminar de los elementos comprendidos en los diversos componentes del programa<sup>8</sup> que se han identificado como posibles receptores de financiamiento por parte del PGV.

Los elementos del programa a ser examinados son los siguientes:

- Principales tipos de soluciones habitacionales.
- Componentes específicos del programa
- Organismos responsables/participantes
- Ubicación geográfica de los componentes del programa
- Descripción de la población meta
  - tipos de vivienda que recibirán el servicio
  - población de familias meta
  - porcentajes de la población según el ingreso familiar de la población meta
  - niveles de ingreso de la población meta
  - cuotas mensuales accesibles para la solución habitacional
- Proyectos alternativos de vivienda
- Costos estimados de los proyectos de vivienda.

<sup>8</sup> En esta etapa inicial, no se ha tratado de incluir o de determinar los costos de las recomendaciones específicas relacionados con los programas socioeconómicos alternativos que complementarían el plan físico del PGV-- por ejemplo: los programas de salud comunitaria, clases de educación para adultos, o créditos para pequeñas empresas. Asimismo, no se han especificado las responsabilidades directas del GRD que están ligadas al programa del PGV, (es decir, dar seguridad sobre la tenencia de tierras en áreas a ser rehabilitadas).

En términos sumamente simples, el programa del PGV puede definirse sobre la base de dos puntos de gran importancia -- la necesidad de la población meta por una parte, y su capacidad financiera para pagar por las soluciones recomendadas, por la otra. En una sección anterior se han descrito los grupos meta y sus correspondientes condiciones de vida (véase Capítulo II-A, y, especialmente el Cuadro II-1). Esta sección analizará la capacidad de financiamiento de los grupos meta designados y seguidamente se enumerarán las recomendaciones relativas a los proyectos físicos que puedan estar a su alcance.

Los Cuadros IV-1 y IV-2, y las descripciones de los componentes de los programas específicos que figuran en las conclusiones de esta sección, resumen las recomendaciones específicas del PGV. El análisis de la capacidad de financiamiento de los grupos meta designados se basa en tres estudios: (1) el Estudio "Diagnos" realizado por el Departamento de Salud de la República Dominicana; (2) el Estudio del Desarrollo Urbano de Santo Domingo realizado por PADCO; y (3) el Estudio del Banco Central de la República Dominicana sobre Ingresos y Gastos de las Familias Dominicanas.<sup>9</sup> Las recomendaciones específicas para las soluciones de vivienda fueron elaboradas en base a los programas existentes, propuestas presentadas a la AID, o negociaciones con la AID y/o funcionarios públicos y privados de la República Dominicana. En los

9 "Estudios de Población y Salud, Encuesta 'Diagnos'", Secretaría de Estado de Salud y Asistencia Social, Santo Domingo, R.D., Junio de 1974. "Estudio Sobre el Desarrollo Urbano de Santo Domingo", PADCO-Borrell Asociados, Santo Domingo, R.D., Julio de 1978. "Primera Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de las Familias en la República Dominicana, 1976-1977," Banco Central de la República Dominicana - Departamento de Estudios Económicos, Santo Domingo, R.D., Diciembre de 1979.

CUADRO IV-1

Grupos-Meta Potenciales -- Pagos Mensuales Accesibles

Partida	Unidad Familiar "Estándar"			Rústica			Provisional			Edificios Ocupados construídos para Viviendas Nuevas			Batey		
	Total	Urb.	Rural	Total	Urb.	Rural	Total	Urb.	Rural	Total	Urb.	Rural	Total	Urb.	Rural
Número de Familias (000)	493.4	278.1	215.3	406.4	106.2	300.2	7.9	5.1	2.8	2.1	1.2	0.9	7.2	0.2	7.0
Porcentaje del Total de Familias (%) <sup>1</sup>	51.2	28.9	22.3	42.2	11.0	31.2	0.8	0.5	0.3	0.2	0.1	0.1	0.7	0.0	0.7
Población Meta Potencial (%)	---	5-15	35-45	---	40-50	70-80	---	25-35	70-80	---	5-15 <sup>2</sup>	50-60	---	10-20 <sup>3</sup>	30-40 <sup>4</sup>
Población Potencial de Familias Meta (000)	89.3- 138.6	13.9- 41.7	75.4- 96.9	252.6- 293.3	42.5- 53.1	210.1- 240.2	3.3- 4.0	1.3- 1.8	2.0- 2.2	0.5- 0.7	0.1- 0.2	0.4- 0.5	2.1- 2.8	insig- nifi- cante	2.1- 2.8
Porcentaje de Ingreso Familiar por Beneficiario (%)	---	mas baso 20%	mas baso 40%	---	mas baso 30%	Infer- baso or al 50%	---	mas baso 20%	infer- baso ior al 50%	---	mas baso 30%	infer- baso ior al 50%	---	mas baso 15%	Infer- baso ior al 30%
Nivel Correspondiente de Ingreso Familiar (RD\$.mes)	---	≤100	≤100	---	≤135	≤125	---	≤100	≤125	---	≤135	≤125	---	≤80	≤80
Pagos Mensual Mensuales que pueden Realizar (RD\$.mes)	---			---			---			---			---		
Rehabilitación <sup>5</sup>	---	≤8	≤5	---	≤11	≤6	---	≤8	≤6	---	≤11	≤6	---	≤6.5	≤4
Nuevas Soluciones <sup>6</sup>	---	≤20	≤15	---	≤27	≤19	---	≤20	≤19	---	≤27	≤19	---	≤16	≤12

Notas:

- 1/ Basado en una población total de 962.8 mil familias.
- 2/ El principal problema de los residentes urbanos que residen en viviendas construídas para propósitos que no son de vivienda, es la falta de espacio vital -- el 50% de las familias viven en 2 habitaciones o menos.
- 3/ El principal problema de los residentes de bateys es también la falta de espacio vital --el 100% de las familias viven en 2 habitaciones o menos.
- 4/ El principal problema de estos sub-tipos es la falta de espacio vital y un acceso deficiente al agua potable y a los servicios sanitarios.
- 5/ Los pagos mensuales que pueden realizar para la rehabilitación de lotes existentes no deben exceder el 5% del ingreso familiar en áreas rurales y el 8% en áreas urbanas, respectivamente.
- 6/ Los pagos mensuales que pueden realizar para nuevas soluciones habitacionales no deben exceder el 15% del ingreso familiar en áreas rurales y el 20% en áreas urbanas, respectivamente.

FUENTE: Datos obtenidos de: PADCO. Elaboración basada en Encuesta Diagnos.

PARTIDA TIPO DE PROGRAMA	COMPONENTE ESPECIFICO DEL PROGRAMA	AGENCIAS RESPON-SABLES/ PARTICIPANTES	UBICACION GEOGRAFICA						POBLACION META POTENCIAL A SER SERVIDA POR EL PROGRAMA PGV EN AREAS PRIORITARIAS (R)					
			REGION SUR-CENTRAL (REGION I)		REGION SUR-OESTE (REGION IV)		DISTRITO NACIONAL	SANTIAGO	DESCRIPCION DE LA POBLACION					
			URBANA	RURAL	URBANA	RURAL	URBANA	URBANA	(1)		(2)		(3)	
									POBLACION ESTIMADA DE FAMILIAS (000)	RURAL	PROCENTAJE RECOMENDADO DE INGRESOS (%)	URBANO	RURAL	NIVEL DE INGRESO DE LA FAMILIA META (RD\$/MES)
MEJORAS EN LOTES EXISTENTES	CREDITO PARA REHABILITACION DE VIVIENDAS	FEDOCOOP IMAV.	✓	-	✓	-	-	-	-	-	25 POR CIENTO MAS BAJA	-	≤ 85	-
	FONDO ROTATIVO PARA MEJORAS DE VIVIENDAS	COMISION INTEGRADA INVIGRUPROS PRIVADOS	-	✓	-	✓	-	-	-	-	25 POR CIENTO MAS BAJA	-	≤ 110	-
	REHABILITACION INTEGRAL DE AREAS MARGINALES	INYL B'ENES NACIONALES, CAASO, INAPA AYUNTAMIENTOS	✓	-	✓	-	✓	✓	-	-	25 POR CIENTO MAS BAJA	-	≤ 85	-
VIVIENDAS NUEVAS	FONDO ROTATIVO PARA VIVIENDAS MINIMAS	COMISION INTEGRADA INVIGRUPROS PRIVADOS	-	✓	-	✓	-	-	41	37.9	-	25 POR CIENTO MAS BAJA	-	≤ 110
	PROGRAMA PILOTO PARA VIVIENDAS MINIMAS	FUNDACION SAN JOSE	✓	-	-	-	✓	-	-	-	10-22	-	30-75	-
	PROGRAMA PILOTO PARA ASENTAMIENTOS RURALES	FUNDACION DOMINICANA DE DESARROLLO BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
	VIVIENDAS DE BAJO COSTO	BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-

NOTAS:

\* BASADO EN LOS PORCENTAJES DE LA POBLACION META POTENCIAL CONTENIDOS EN EL CUADRO 1-2 Y EN EL NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS EN CADA UNO DE LOS TIPOS DE VIVIENDA URBANA/RURAL (URBANO/RUSTICA ETC.) PARA LAS DOS REGIONES PRIORITARIAS ANALIZADAS DEL ESTUDIO "DIAGNOS" EFECTUADO PARA EL MINISTERIO DE SALUD DE LA REPUBLICA DOMINICANA.

\* BASADO EN EL ANALISIS SOBRE LOS ASENTAMIENTOS MARGINALES EN SANTO DOMINGO Y TOMADOS DEL ESTUDIO REALIZADO POR PADCO EN 1978 Y TITULADO "ESTUDIO SOBRE EL DESARROLLO URBANO DE SANTO DOMINGO".

\* BASADO EN UN ARTICULO QUE APARECIO EN EL PERIODICO DE SANTO DOMINGO "EL CARIBE" Y TITULADO "BARRIOS SANTIAGO CARECEN SERVICIOS FUNDAMENTALES".

\* BASADO EN LA APLICACION DE NIVELES DE INGRESO CALCULADOS EN DECIMOS DE POR CIENTO PARA TODO EL PAIS Y PARA LOS TIPOS DE VIVIENDAS META PRIORITARIAS A SER ATENDIDAS POR EL PROGRAMA DE GARANTIAS PARA LA VIVIENDA (VEASE EL CUADRO IV-11).

\* BASADO EN LOS PORCENTAJES RELATIVOS AL INGRESO CONTENIDOS EN LA COLUMNA ANTERIOR Y EN LOS DATOS SOBRE LA DISTRIBUCION DEL INGRESO CONTENIDOS EN EL ESTUDIO DEL BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA "PRIMERA ENCUESTA NACIONAL DE INGRESOS Y GASTOS DE LAS FAMILIAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA" REALIZADO ENTRE 1976 Y 1977.

\* PAGOS MENSUALES EXCEDER EL 5 POR CIENTO DE LOS INGRESOS EN LAS AREAS URBANAS Y 10 POR CIENTO EN LAS AREAS RURALES Y...

\* COMO PARTE DE LA INFORMACION...

**CUADRO IV-2  
ANALISIS DE ACCESIBILIDAD POR ORDEN  
DE PRIORIDAD DE LA POBLACION META A SER SERVIDA POR PRE  
REPUBLICA DOMINICANA**

POBLACION META POTENCIAL A SER SERVIDA POR EL PROGRAMA PGV EN AREAS PRIORITARIAS (REGION SUR-CENTRAL)						POBLACION META POTENCIAL A SER SERVIDA POR EL PROGRAMA PGV EN AREAS PRIORITARIAS (REGION SUR-OESTE)												POBLACION META POTENCIAL A SER SERVIDA POR EL PROGRAMA PGV EN AREAS PRIORITARIAS (REGION SUR-OESTE)		
I. POBLACION META						II. DESCRIPCION DE LA POBLACION META												III. DESCRIPCION DE LA POBLACION META		
11. NIVEL DE INGRESO DE LA FAMILIA META (RD\$/MES)		12. PAGOS ACCESIBLES PARA VIVIENDA (RD\$/MES)				13. TIPOS DE VIVIENDA SERVIDOS	14. POBLACION ESTIMADA DE FAMILIAS (000)		15. PORCENTAJE RECOMENDADO DE INGRESOS (%)		16. NIVEL DE INGRESO DE LA FAMILIA META (RD\$/MES)		17. PAGOS ACCESIBLES PARA VIVIENDA (RD\$/MES)				18. TIPOS DE VIVIENDAS SERVIDOS	19. POBLACION ESTIMADA DE FAMILIAS (000)		20. PORCENTAJE RECOMENDADO DE INGRESOS (%)
URBANO	RURAL	REHABILITACION		NUEVA SOLUCION			URBANA	RURAL	URBANO	RURAL	URBANO	RURAL	REHABILITACION		NUEVA SOLUCION			URBANA	RURAL	URBANO
		URBANA	RURAL	URBANA	RURAL								URBANO	RURAL	URBANA	RURAL				
≤ 85	-	≤ 7	-	-	-	"ESTANDAR" UNIFAMILIAR RUSTICA PROVISIONAL			25 POR CIENTO MAS BAJA	-	≤ 75	-	≤ 8	-	-	-	-	-	-	-
-	≤ 110	-	≤ 8	-	-	"ESTANDAR" UNIFAMILIAR RUSTICA PROVISIONAL			25 POR CIENTO MAS BAJAS BAJA	25 POR CIENTO MAS BAJA	≤ 95	-	≤ 5	-	-	-	-	-	-	-
≤ 85	-	≤ 7	-	-	-	"ESTANDAR" UNIFAMILIAR RUSTICA PROVISIONAL			25 POR CIENTO MAS BAJA	-	≤ 75	-	≤ 6	-	-	-	"ESTANDAR" UNIFAMILIAR RUSTICA Y LAS QUE SE ENCUENTRAN EN ASENTAMIENTOS MARGINALES CON O SIN ACCESO	22.5	-	25 POR CIENTO MAS BAJA
-	≤ 110	-	-	-	≤ 17	"ESTANDAR" UNIFAMILIAR RUSTICA PROVISIONAL EDIFICIOS OCUPADOS QUE FUERON CONSTRUIDOS PARA OTROS FINES	3.7	17.7	25 POR CIENTO MAS BAJA	-	≤ 95	-	-	-	≤ 14	-	NO SE APLICA	-	-	-
20-75	-	-	-	6-15	-	NO SE APLICA			-	-	-	-	-	-	-	-	"ESTANDAR" UNIFAMILIAR RUSTICO PROVISIONAL EDIFICIOS OCUPADOS QUE FUERON CONSTRUIDOS PARA OTROS FINES	4.0	-	2.7
-	-	-	-	-	-	NO SE APLICA			25 POR CIENTO MAS BAJA	-	≤ 95	-	-	-	≤ 14	-	NO SE APLICA	-	-	-
-	-	-	-	-	-	NO SE APLICA			-	-	-	-	-	-	-	-	"ESTANDAR" UNIFAMILIAR RUSTICA PROVISIONAL EDIFICIOS OCUPADOS QUE FUERON CONSTRUIDOS PARA OTROS FINES	7.5	10.7	38-48

LOS PAGOS MENSUALES ACCESIBLES PARA EL MEJORAMIENTO DE LOTES EXISTENTES NO DEBERAN EXCEDER EL 5 POR CIENTO DEL INGRESO FAMILIAR EN LAS AREAS RURALES Y EL 8 POR CIENTO EN LAS AREAS URBANAS, RESPECTIVAMENTE. PAGOS MENSUALES ACCESIBLES PARA LAS NUEVAS SOLUCIONES DE VIVIENDA NO DEBERAN EXCEDER EL 15 POR CIENTO DEL INGRESO FAMILIAR EN LAS AREAS RURALES Y EL 20 POR CIENTO EN AREAS URBANAS, RESPECTIVAMENTE.

COMO PARTE DE SU MANDATO LA FUNDACION "SAN JOSE" DESEA PRESTAR SERVICIOS A AQUELLAS FAMILIAS CON INGRESOS MENSUALES DE RD\$6 Y POR ENCIMA. ESTA ASPIRACION DEFINE A LA INFORMACION CONEXA CONTENIDA EN LAS COLUMNAS 2 Y 4.

COMO RESULTADO DE UNA DECISION TOMADA EN UN SEMINARIO SOBRE VIVIENDA DE BAJA COSTO EL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA HA DECIDIDO DEDICARSE A BAJAR SUS LIMITES CREDITICIOS PARA ATENDER A TODAS AQUELLAS FAMILIAS DE SANTO DOMINGO CUYOS INGRESOS SON DE RD\$200 A RD\$250 POR MES. ESTE NUEVO OBJETIVO, POR LO TANTO, ESTRUCTURA LA INFORMACION CONTENIDA EN LAS COLUMNAS 2 Y 4.

FUENTE: PADCO. ELABORACION DE LOS DATOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS

**ORDEN  
DA POR PRESTAMOS PGV EN LA**

POBLACION META POTENCIAL A SER SERVIDA POR EL PROGRAMA PGV EN AREAS PRIORITARIAS (D.N.-SANTO DOMINGO)								POBLACION META POTENCIAL A SER SERVIDA POR EL PROGRAMA PGV EN AREAS PRIORITARIAS (SANTIAGO)								
DESCRIPCION DE LA POBLACION META								DESCRIPCION DE LA POBLACION META								
POBLACION ESTIMADA DE FAMILIAS (RUR)		PORCENTAJE RECOMENDADO DE INGRESOS (%)		NIVEL DE INGRESO DE LA FAMILIA META (RD\$/MES)		PAGOS ACCESIBLES PARA VIVIENDA (RD\$/MES)		TIPOS DE VIVIENDA SERVIDOS	POBLACION ESTIMADA DE FAMILIAS (RUR)		PORCENTAJE RECOMENDADO DE INGRESOS (%)		NIVEL DE INGRESO DE LA FAMILIA META (RD\$/MES)		PAGOS ACCESIBLES PARA VIVIENDA (RD\$/MES)	
URBANA	RURAL	URBANO	RURAL	URBANO	RURAL	REHABILITACION	NUEVA SOLUCIONE		URBANA	RURAL	URBANO	RURAL	URBANO	RURAL	REHABILITACION	NUEVA SOLUCIONE
URBANAS	RURALES	URBANAS	RURALES	URBANAS	RURALES	URBANAS	RURALES		URBANAS	RURALES	URBANAS	RURALES	URBANAS	RURALES	URBANAS	RURALES
-	-	-	-	-	-	-	-	NO SE APLICA	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	NO SE APLICA	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	25 POR CIENTO MAS BAJA	-	≤ 150	-	≤ 17	-	ESTAN EN UN FAMILIA RUSTICA Y PROVISIONAL QUE SE ENCUENTRAN EN ASENTAMIENTOS MARGINALES EN LAS ZONAS NORTE Y NOROESTE DE LA CIUDAD	75-100	-	25 POR CIENTO MAS BAJA	-	≤ 125	-	≤ 10	-
-	-	-	-	-	-	-	-	NO SE APLICA	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2-7	-	-	30-75	-	-	-	NO SE APLICA	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	NO SE APLICA	-	-	-	-	-	-	-	-
-	38-49	-	-	200-250	-	-	-	NO SE APLICA	-	-	-	-	-	-	-	-

casos en que las recomendaciones sobre los programas elaborados por el grupo de estudio se incorporen directamente a programas existentes o propuestos, estos programas específicos (incluyendo sus condiciones financieras) serán incluidos sin cambios y se analizarán para determinar si están al alcance de los grupos meta designados por el presente programa del PGV.<sup>10</sup>

Antes de enumerar las recomendaciones específicas del programa, se describirán los elementos programáticos mencionados anteriormente.

a. Principales tipos de soluciones habitacionales. Los dos tipos principales de vivienda identificados en este proyecto del PGV-- los programas que tienen que ver con mejoras a los lotes existentes o asentamientos marginales y los que se recomendaron para el desarrollo de nuevas urbanizaciones.

b. Componentes específicos del programa y organismos participantes encargados de los mismos. Bajo esta categoría amplia de mejoras a lotes existentes, se han identificado tres componentes específicos: (1) Crédito para Mejoramiento de Viviendas - la Federación Dominicana de Cooperativas (FEDOCOOP) y el Instituto Nacional de Auxilios y Vivienda (INAVI); (2) el Fondo Rotativo para Mejoras de Viviendas - el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y la Comisión Inter-Institucional de grupos sin ánimo de lucro; y (3) la Rehabilitación Integral de Areas Marginales - INVI, Bienes Nacionales, CAASD, INAPA, etc.

10 Alternativas --uso de tierras, infraestructura, o superestructura y sus normas, condiciones de financiamiento, etc.-- a programas existentes incorporados dentro del programa actual del PGV que se discutirán en el Apéndice IV.

La categoría relativa a nuevas soluciones de vivienda comprenderá cuatro programas específicos: (1) un Fondo Rotativo para la Solución de Viviendas Nuevas -- INVI y la Comisión Inter-Institucional de grupos sin ánimo de lucro; (2) el Programa Piloto para Vivienda Mínima -- la Fundación San José; (3) el Programa Piloto de Asentamientos Rurales -- la Fundación Dominicana de Desarrollo en conjunción con el Banco Nacional de la Vivienda; y (4) Viviendas de Bajo Costo -- Banco Nacional de la Vivienda.

A fin de simplificar el análisis en esta etapa del desarrollo del proyecto, se discutirán dos programas similares pero separados de Créditos para Mejoramientos de Viviendas, como si fuera un solo programa. Los dos programas de soluciones nuevas -- el Fondo Rotativo y el de Asentamientos Rurales Piloto, se estudiarán de la misma manera. Por lo tanto, este estudio describirá cinco proyectos de vivienda.

c. Ubicación geográfica de los componentes del programa. Se han identificado cuatro zonas de la República Dominicana como zonas prioritarias para el programa a desarrollarse bajo el PGV. Estas son las regiones suroeste y sur-central y las áreas pobladas urbanas de Santo Domingo y Santiago. Las cuatro áreas prioritarias a su vez se han dividido en sus componentes urbanos y rurales.

d. Descripción de la población meta. Los tres estudios citados anteriormente sirven como base para la descripción de la población meta que recibirá los servicios del programa PGV. Aunque no se ha hecho ningún esfuerzo para actualizar los datos contenidos en dichos estudios, el orden de magnitud de las estimaciones sobre necesidades habitacionales y la capacidad de pago derivadas de esta información pueden ser consideradas

como adecuado en esta etapa del proyecto. Se emplean los cinco puntos siguientes para describir a la población meta:

(i) Tipos de familias que reciben los servicios - Las familias que viven en los diversos tipos de viviendas identificadas en el Cuadro II-2 y descritos en el Capítulo II sirven como base para los grupos metas del programa PGV. Una vez más, a fin de simplificar el análisis en esta primera etapa del desarrollo del proyecto, todos los tipos de viviendas que se estima son adecuados para cualquier "programa de mejoramiento" serán agrupados en un solo renglón para propósitos de la discusión, así como también se hará lo mismo para todos los tipos que se consideran apropiados para una "nueva solución". Debido a su reducido tamaño y a sus características especiales, el tipo de vivienda llamado "batey" no será incluido en el actual programa del PGV.

(ii) Población de familias meta -- Se han estimado estas poblaciones a ser atendidas por el programa del PGV en las cuatro áreas prioritarias, utilizando los porcentajes nacionales de población meta contenidos en el Cuadro IV-1 y las estadísticas regionales de población del estudio "Diagnos".<sup>11</sup>

(iii) Porcentaje determinante según la curva de ingreso de las familias meta -- Dichos porcentajes relativos al ingreso familiar que determinarán cuales familias van a recibir los servicios del programa PGV se han calculado en base de los porcentajes de familias que residen en viviendas "sub-estándar" dentro de los tipos de viviendas meta

<sup>11</sup> Ya que ninguna de las regiones incluidas en el estudio "Diagnos" corresponde exactamente a las áreas urbanas de Santo Domingo y Santiago, se han utilizado otros datos para estimar las poblaciones meta de estas dos áreas (Véase las notas al pie 2 y 3 del Cuadro IV-2).

designadas. Se ha asumido que las familias más necesitadas desde el punto de vista físico de la vivienda, también son las más pobres.

(iv) Niveles de ingreso de las familias meta -- El nivel de ingreso de las familias meta se ha determinado en base de los porcentajes límites sobre el ingreso familiar calculados en el párrafo anterior y la distribución de los ingresos generados como resultado de la Encuesta sobre el Ingreso Familiar realizada por el Banco Central entre 1976 y 1977.

(v) Cuotas mensuales accesibles para la solución habitacional -- Para los propósitos del presente análisis, los pagos mensuales que pueden estar al alcance de las familias para la rehabilitación de lotes existentes no deben exceder al 5 por ciento del ingreso familiar en las áreas rurales y el 8 por ciento en las áreas urbanas, respectivamente. Así mismo, los pagos mensuales que pueden hacer para nuevas soluciones habitacionales no deben exceder el 15 por ciento del ingreso familiar para las áreas rurales y el 20 por ciento en las áreas urbanas, respectivamente.

e. Proyectos alternativos de viviendas. Además del análisis de la capacidad de pago descrito en los párrafos anteriores, cada "paquete de vivienda" o proyecto relativo a plantas físicas deberá contener una breve recomendación alternativa sobre las normas de infraestructura y superestructura, las normas sobre el uso de la tierra, los objetivos de la urbanización de los lotes y, en el caso de créditos para rehabilitación, los puntos específicos a ser mejorados.

f. Estimación del costo de los proyectos de viviendas de costo accesible para los grupos meta. Los cinco proyectos de viviendas que se han recomendado serán calculados y analizados en relación con su accesibilidad a los grupos meta designados. Los proyectos de soluciones nuevas serán analizados usando un modelo que defina la interrelación entre los parámetros relativos al uso de la tierra, costo de construcción por unidad, condiciones de financiamiento y pagos mensuales.<sup>12</sup>

$$d = \frac{10.000i(e+c_1+c_2)}{\frac{f[1-(1+\frac{I}{1200})^{-12N}] - \frac{I}{1200}(1-\frac{h}{100})}{(a_1b+a_2+a_3+\frac{1a_k}{y})}}$$

y

$$j = \frac{100i(100-m_1-p)}{d} - m_2i$$

12 "Un Modelo para Analizar Alternativas de Diseño para Proyectos Urbanos" Centro Internacional para Capacitación e Investigación del Desarrollo Urbano (CITRUD), Washington, D.C., Diciembre de 1978.

fórmula en la que:

$d$  = densidad residencial bruta (personas/ha.)

$j$  = tamaño del lote ( $m^2$ )

$f$  = pago mensual al alcance del grupo meta para la solución habitacional (RD\$/mes)

$e$  = precio del terreno (RD\$/ $m^2$ )

$c_1$  = costo de la infraestructura para el terreno (RD\$/ $m^2$ )

$c_2$  = costo de la infraestructura fuera del terreno (RD\$/ $m^2$ )

$a_1$  = costo de la superestructura (RD\$/ $m^2$ )

$a_2$  = costos de conexión (RD\$/ $m^2$ )

$a_3$  = costo de instalaciones sanitarias compartidas (RD\$)

$a_4$  = costo de servicios comunitarios (RD\$)

$b_1$  = área de la superestructura ( $m^2$ )

$y$  = número de familias que comparten los servicios comunitarios

$i$  = número de personas por lote (personas/lote)

$h$  = depósito inicial (%)

$I$  = tasa de interés anual (%)

$N$  = Período de amortización (No. de años)

$m_1$  = porcentaje de área total para áreas abiertas (%)

$m_2$  = número de metros cuadrados de terreno usado para servicios comunitarios por persona ( $m^2$ /persona)

$p$  = porcentaje del área total usada para circulación (%)

En los casos en que los préstamos son para mejorar lotes existentes, se pueden calcular las cuotas mensuales que las familias pueden sufragar para otros proyectos de vivienda, usando las siguientes ecuaciones de amortización anual:

$$f = \frac{K}{\frac{1 - (1+I/1200)^{-12N}}{I/1200}}$$

fórmula en la que:

k = costo total del crédito a ser recuperado por cada vivienda (RD\$)

f = según definición anterior

I = según definición anterior

N = según definición anterior.

Las páginas siguientes contienen descripciones detalladas de los cinco proyectos habitacionales destinados a "Mejoras" y "Nuevas Soluciones".

#### H. PROYECTOS DE VIVIENDA RECOMENDADOS

1.

Nombre del Programa:

MEJORAMIENTO DE LOTES EXISTENTES

REHABILITACION INTEGRAL DE AREAS MARGINALES

Descripción:

Incluye mejoras en el ambiente vital existente garantizando la tenencia de la tierra; mejoras o nuevas infraestructuras en el lote o fuera de él, incluyendo vías o calles de acceso y circulación, suministro de agua, saneamiento, electricidad y recolección de basura; servicios comunitarios que incluyen escuelas, centros de salud y de la comunidad; préstamos para materiales de construcción.

Fuente del Programa

Descripción:

Negociaciones con funcionarios del INVI y otros organismos afines.

Organismos

Responsables/Participantes Instituto Nacional de la Vivienda (INVI);  
Bienes Nacionales; CAASD; INAPA; etc.

Ubicación Geográfica: Areas urbanas de las cuatro regiones prioritarias

Nivel de Ingreso Porcentual

Propuesto para la Población

Meta El 25% inferior de la curva de ingresos  
(todas las áreas meta)

Nivel de Ingreso Familiar

Mensual de la Población Meta: Menos de RD\$85 (Región Sur-Central);  
menos de RD\$75 (Región Suroeste); menos de RD\$150 (Santo Domingo);  
menos de RD\$125 (Santiago).

Cuotas Mensuales al Alcance

de las Familias: Menos de RD\$7 (Región Sur-Central);  
menos de RD\$6 (Región Suroeste); menos de RD\$12 (Santo Domingo);  
menos de RD\$10 Santiago).

Financiamiento Propuesto

Condiciones: Depósito inicial = 0%; tasa de interés =  
12 por ciento; plazo = 10 años.

Costo Total del Proyecto a

Ser Recuperado, por Familia: Aproximadamente RD\$400 por familia.

## NORMAS PRELIMINARES PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS

### Normas de la Infraestructura:

(i) Agua potable -- Mejor acceso al suministro de agua potable municipal por tuberías con la instalación de tubos públicos y bocas de riego y contra incendios. Los tubos serán colocados a menos de 100 metros de todos los lotes y cada tubo servirá a 150 personas aproximadamente. Las conexiones de agua para las viviendas serán instaladas donde existen líneas de distribución.

(ii) Servicios sanitarios -- Donde existen letrinas de pozo (escusados) y donde las condiciones de la tierra y la densidad de las unidades de vivienda así lo permitan, estas letrinas de pozos serán rehabilitadas de acuerdo con las normas de la Organización Mundial de la Salud (OMS) y se suministrarán losas de cierre hidráulico. En las áreas que no son adecuadas para letrinas de pozo individuales, se recomiendan servicios higiénicos públicos con instalaciones para lavado y baño. Deberán instalarse dos instalaciones públicas de cuatro asientos por hectárea a una distancia de 20 a 30 metros de los lotes individuales. Cada instalación deberá servir a 200 personas aproximadamente, es decir, a 35 familias.

(iii) Calles y senderos -- Todas las calles y senderos de acceso primario y de circulación deben ser de superficie afirmada y las de acceso secundario para circulación deben ser niveladas y alineadas.

(iv) Drenaje -- No hay recomendaciones específicas.

(v) Electricidad -- Consolidación de la red actual de electricidad con la instalación de nuevas líneas de distribución local. Deberá instalarse iluminación pública en las principales calles y senderos.

(vi) Desperdicios sólidos -- Sistemas comunales de recolección, donde el residente individual entregará la basura a una instalación de depósito en un lugar central donde pueden ser retirados a intervalos regulares para su disposición en lugares fuera de los lotes.

#### Normas para el Uso de la Tierra

(i) Parques y áreas abiertas -- mantener los niveles existentes.

(ii) Sistema de circulación (calles y senderos)-- mantener los niveles existentes.

(iii) Servicios para la comunidad -- deben instalarse escuelas y clínicas de salud cuando sean necesarias. Las escuelas primarias serán instaladas sobre la base de que el 20 por ciento de la población total es de edad escolar. Se proporcionarán  $3\text{m}^2$ /alumno de área construída, con 30 a 40 alumnos por aula. Se recomienda que los centros de salud tengan un área construída de  $250\text{ m}^2$  en lotes de  $500\text{ m}^2$ . Ambos tipos de servicios deben tener las debidas conexiones de agua y electricidad. Dadas las conexiones de dichos servicios, cualquiera de estas instalaciones podría ser usada como centro para la comunidad durante las horas en que no presta servicios regulares.

#### Préstamos para el

##### Mejoramiento de Viviendas:

El programa de rehabilitación integral deberá incluir RD\$200 por familia a ser usados para la compra de materiales

de construcción para mejorar las viviendas o para los costos de conexión de los servicios. (Véase la próxima sección sobre Préstamos para Mejoras de las Viviendas para proyectos específicos).

Observaciones: El proyecto integral de mejoras propuesto costaría aproximadamente RD\$400 por familia. No se requerirá un depósito inicial de los beneficiarios del programa. Los costos totales del proyecto se prorratarán de una manera equitativa por familia. Los costos de los proyectos individuales podrán ser reembolsados en base a cuotas mensuales a un interés del 12 por ciento durante un plazo de diez años. Usando la ecuación regular que determina los pagos anuales, los pagos mensuales se calculan en RD\$5,75. Esta cuota mensual es accesible para los grupos meta en todas las cuatro regiones prioritarias. Debido a que estos pagos mensuales son más accesibles para las familias meta en Santo Domingo y en Santiago, se podrían disminuir los plazos a cinco años. El plazo menor tendría el efecto de aumentar los pagos mensuales a RD\$8,90. Esta suma mensual, sin embargo, se encuentra en el rango accesible para las familias meta de Santo Domingo y Santiago.

2.

Nombre del Programa: MEJORAMIENTO DE LOTES EXISTENTES  
PRESTAMOS PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS

Descripción: Un sistema de créditos para mejoramiento de viviendas a ser otorgado a cooperativas afiliadas a la Federación Dominicana de Cooperativas (FEDOCOOP), del Instituto de Auxilios y Vivienda (INAVI) o a miembros de una de las organizaciones sin fines de lucro bajo la dirección del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI).

Fuente del Programa

Descripción: Negociaciones con funcionarios de FEDOCOOP, INAVI e INVI, e información contenida en la publicación de la FEDOCOOP de Agosto de 1979 "30 Aniversario FEDOCOOP" y en el estudio del CENICC (véase nota al pie de la próxima página).

Organismos

Responsables/Participantes: (1) FEDOCOOP, INAVI; (2) INVI/Comisión Inter-Institucional de Grupos sin ánimo de lucro (ICCV).

Ubicación Geográfica: (1) FEDOCOOP, INAVI -- áreas urbanas de las Regiones Sur-Central y Suroeste; (2) INVI -- áreas rurales de las regiones Sur-Central y Suroeste.

Nivel de Ingreso Porcentual

Propuesto para la Población

Meta : El 25 por ciento del nivel inferior (áreas urbanas de las regiones Sur-Central y Suroeste); el 50 por ciento del nivel inferior (áreas rurales de las regiones Sur-Central y Suroeste).

Nivel de Ingreso Familiar

Mensual de la Población Meta: Menos de RD\$85 (Región Sur-Central urbana); menos de RD\$75 (Región Suroeste urbana); menos de RD\$110 (región Sur-Central rural); menos de RD\$95 (región Suroeste rural).

Cuotas Mensuales al Alcance

de las Familias: Menos de RD\$7 (región Sur-Central urbana; menos de RD\$6 (región Suroeste urbana); menos de RD\$6 (región Sur-Central rural); menos de RD\$5 (región Suroeste rural).

Financiamiento Propuesto

Condiciones:<sup>13</sup>

Depósito inicial = 0 por ciento;

tasa de interés del 4 al 6 por ciento; plazo = 5 años.

Costo Total del Proyecto a

Ser Recuperado por Familia:

Entre RD\$250 y 350 aproximadamente.

Componentes Alternativos

de los Préstamos:

Determinados en base a unidades de

30 a 40 m<sup>2</sup>.

13 Dado el hecho que de los dos préstamos recomendados para los programas de rehabilitación de viviendas, el programa FEDOCOOP ya está en marcha, las condiciones de financiamiento propuesto se basan en discusiones informales con funcionarios del FEDOCOOP. Tradicionalmente, sin embargo, se ha comprobado (según una encuesta realizada en 1979 por el movimiento cooperativista dominicano preparado por el Centro Nacional de Investigaciones Científicas y Consultoría (CENICC)), que las condiciones de financiamiento por zonas correspondientes a las regiones prioritarias seleccionadas, por lo general se otorgan al 12 por ciento de interés y por un plazo de dos años. También se notó que se requería un cierto depósito en una cuenta de ahorros (que oscilaba entre el 3 y el 10 por ciento del préstamo) como condición para la concesión del crédito.

<u>Materiales para Mejorar la Estructura Física</u>	<u>Costo Estimado</u>
Piso de cemento (cemento, grava o ripio, arena)	75
Bloques de cemento para paredes exteriores (bloques, cemento, arena)	225
Armaduras para el techo (madera, clavos, tornillos)	300
Paneles de zinc para techos (incluyendo clavos)	175
Puertas y ventanas (5 ventanas y 2 puertas, con bisagras, clavos y marcos)	110
15m <sup>2</sup> adicionales para cocina/comedor (incluyendo bloques de cemento, puerta, ventanas y piso de cemento)	400
Letrina de pozo	50
Conecciones de servicios:	
coneción de agua con medidor	90
coneción de alcantarillado (incluyendo excavación, instalación y relleno)	80
coneción eléctrica con medidor	n.a.

Observaciones: Un préstamo hipotético para mejoramiento de vivienda podría ser algo así:

Materiales para cubrir un piso de tierra con cemento	RD\$75
Reemplazo deltecho existente de materiales autóctonos (caña, yagua, etc) con planchas de zinc	RD\$175
Conección del lote con el sistema de distribución de agua municipal	<u>RD\$90</u>
TOTAL	RD\$340

Asumiendo las condiciones financieras mencionadas anteriormente -- sin depósito inicial, con una tasa de interés del 5 por ciento anual y un plazo de 5 años -- un crédito de RD\$340 podría pagarse en pagos mensuales de RD\$6,42. Con la excepción de las áreas rurales de la

región Suroeste, este pago mensual se encuentra dentro del rango de las capacidades de pago de los otros grupos meta.

3.

Nombre del Programa: NUEVAS SOLUCIONES PARA VIVIENDAS  
VIVIENDAS RURALES PILOTO

Descripción: Usando los métodos de auto-ayuda, una simple unidad habitacional (como se concibe actualmente, sin incluir la preparación de la infraestructura) puede ser construída con materiales fácilmente obtenibles en las áreas rurales.

Fuente del Programa

Descripción: Basado en discusiones con funcionarios interesados y en el documento de FDD de Setiembre de 1978, "Modelo de Proyectos a Ser Financiados a Través de Proyectos de Desarrollo Rural".

Organismos

Responsables/Participantes: (1) Fundación Dominicana de Desarrollo conjuntamente con el Banco Nacional de la Vivienda; (2) INVI/Comisión Inter-Institucional de Grupos sin Animo de Lucro.

Ubicación Geográfica: (1) FDD -- áreas rurales de la región Suroeste; (2) INVI -- áreas rurales de las regiones Sur-central y Suroeste.

Nivel de Ingreso Porcentual

Propuesto para la Población Meta: el 50 por ciento inferior (todas las áreas meta)

Nivel de Ingreso Familiar

Mensual de la Población Meta: Menos de RD\$110 (región rural Sur-central); menos de RD\$95 (región rural/Suroeste)

Cuotas Mensuales al Alcance

de las Familias: Menos de RD\$17 (región rural Sur-central); menos de RD\$14 (región rural Suroeste).

Financiamiento Propuesto

Condiciones:<sup>14</sup> Depósito inicial (costos contrato compra/venta) = 2 por ciento; tasa de interés = 8 por ciento; plazo = 5 años.

Costo Total del Proyecto a

Ser Recuperado por Familia

y Depósitos Iniciales Consecuentes: Costo total del proyecto por familia = máximo de RD\$1,200; depósito inicial = RD\$24.

NORMAS PRELIMINARES DE URBANIZACION

Normas de la Infraestructura:

- (i) Agua potable -- No hay recomendaciones específicas
- (ii) Alcantarillados -- Letrinas de pozo simples
- (iii) Calles y Senderos -- No hay recomendaciones específicas
- (iv) Drenaje -- No hay recomendaciones específicas
- (v) Electricidad -- No hay recomendaciones específicas

<sup>14</sup> Los costos de financiamiento para el Programa de Vivienda Rural de la Fundación se obtuvieron de un documento de Setiembre de 1978 titulado "Modelo de Proyectos a ser Financiados a Través del proyecto de Desarrollo Rural"

(vi) Desperdicios Sólidos -- No hay recomendaciones específicas.

Normas Relativas a la Utilización de la Tierra

(i) Parques y espacios abiertos-- No hay recomendaciones específicas.

(ii) Circulación (calles y senderos) -- No hay recomendaciones específicas.

(iii) Servicios para la comunidad (escuelas, clínicas de salud, etc.) -- No hay recomendaciones específicas.

Desarrollo del Lote: Una vivienda sencilla, con área de cocina/comedor y letrina de pozo, construída con métodos de auto-ayuda con materiales fácilmente obtenibles en la localidad.

Observaciones: Los costos totales recuperables por familia en combinación con las condiciones de financiamiento recomendados rinden un pago mensual por familia de aproximadamente RD\$24,50. Este pago mensual es muy superior a los costos que están dentro de los límites de la capacidad de pago de las familias meta en todas las áreas prioritarias (menos de RD\$17 en la región rural Sur-Central y menos de RD\$14 en la región rural del Suroeste). Además, la superestructura mínima que se proporciona como el principal componente del programa podría suplementarse con un programa de desarrollo mínimo del lote que por lo menos incluiría la nivelación y alineamiento de las calles y el acceso al agua potable. La alternativa propuesta para el desarrollo del lote aumentaría aun más la carga financiera mensual de la familia. El apéndice IV investiga algunas opciones que podrían hacer más accesibles los proyectos sugeridos para viviendas rurales para las familias meta.

4.

Nombre del Programa:

NUEVAS SOLUCIONES HABITACIONALES

PROGRAMA PILOTO PARA VIVIENDAS MINIMAS

Descripción:

Un plan para el desarrollo de viviendas mínimas que daría a las familias afectadas por el Huracán David y la Tormenta Tropical Federico un área mínima de espacio vital individual seguro, con servicios mínimos que podrían ampliarse y mejorarse en el futuro.

Fuente del Programa

Descripción:

Discusiones con directores de la Fundación y el documento de octubre de 1979 titulado "Programas de Viviendas -- Fundación San José".

Organismos

Responsables/Participantes:

Fundación San José

Ubicación Geográfica:

500 unidades a ser construídas en Haina (Distrito Nacional); 500 unidades a ser construídas en la Región Sur-Central en las ciudades de San Cristóbal, Bani, etc., y en el Distrito Nacional.

Nivel de Ingreso Porcentual Pro-

puesto para la Población Meta:<sup>15</sup> 10-22 por ciento (Región Sur-Central);

2-7 por ciento (Distrito Nacional -- Santo Domingo)

<sup>15</sup> Los porcentajes propuestos como límites para los ingresos de la población meta para este programa se restringieron debido a la intención de la Fundación de servir a las familias cuya capacidad de pago varía entre RD\$10 y RD\$15 (cuotas de RD\$6 a RD\$8 serían pagados por quincena o medios módulos).

Nivel de Ingreso Familiar

Mensual de la Población Meta: RD\$30 a RD\$75 (Región Sur-Central y Distrito Nacional -- Santo Domingo).

Cuotas Mensuales al Alcance

de las Familias: RD\$ 6 a RD\$15 (Región Sur-Central y Distrito Nacional -- Santo Domingo).

Financiamiento Propuesto

Condiciones: Depósito inicial 0 por ciento; tasa de interés = 5 por ciento; plazo = 20 años.

Costo Total del Proyecto a

ser Recuperado por Familia: Aproximadamente RD\$1.500 para la Unidad de Tipo A de la Fundación, en un lote de 50 m<sup>2</sup>.

NORMAS PRELIMINARES DE URBANIZACION

Normas de la infraestructura:

(i) Agua potable -- cada lote con un grifo de agua en la parte posterior de la propiedad.

(ii) Servicios sanitarios -- dos servicios higiénicos públicos de cuatro asientos con instalaciones para lavado y baño, para cada 24 familias, aproximadamente.

(iii) Calles y senderos -- Serán nivelados y alineados

(iv) Drenaje -- No hay recomendaciones específicas.

(v) Electricidad -- Tres a siete enchufes por unidad de vivienda según el tipo; iluminación pública mínima de las calles para las calles principales.

(vi) Desperdicios sólidos -- No hay recomendaciones específicas.

Normas Relativas a la Utilización de las Tierras

(i) Parques y espacio abierto -- 0 por ciento

(ii) Circulación (calles y senderos)-- aproximadamente 40 por ciento.

(iii) Servicios para la comunidad -- No se contemplan en la actualidad.

Desarrollo de los Lotes: Se ofrecen cinco tipos básicos de viviendas mínimas (dos dormitorios y área de sala/comedor) con servicios mínimos. Estas unidades básicas pueden ser ampliadas y mejoradas por los beneficiarios del proyecto a medida que cambien sus necesidades y su capacidad financiera.

Observaciones: Los pagos de amortización mensual para los cinco tipos de vivienda se han calculado usando el modelo de diseño y de proyecto discutido anteriormente, y caben dentro de los límites propuestos de RD\$10 a RD\$15. Se discutirán alternativas para los programas de viviendas mínimas propuestos en el Apéndice IV.

5.

Nombre del Programa

NUEVAS SOLUCIONES DE VIVIENDA

VIVIENDAS DE BAJO COSTO

Descripción:

Un programa de viviendas de bajo costo (incluye la preparación del terreno) diseñado para servir a las familias de Santo Domingo que tradicionalmente se encuentran en niveles inferiores

a los que ofrece servicios el sistema de ahorro y préstamo, y en niveles superiores a los de la población meta a ser servida según las nuevas pautas establecidas por el INVI.

Fuente del Programa

Descripción: Discusiones con funcionarios del Banco y las nuevas direcciones de políticas alcanzadas en el "Seminario de Ahorro y Préstamo de la Vivienda de Bajo Costo".

Organismos

Responsables/Participantes: Banco Nacional de la Vivienda (BNV);  
Asociaciones de Ahorro y Préstamo (SAAP)

Ubicación Geográfica: Santo Domingo

Nivel de Ingreso Porcentual Propuesto para la Población Meta:<sup>16</sup> 38 - 49 por ciento

Nivel de Ingreso Familiar

Mensual de la Población Meta: RD\$200 a RD\$250

Cuotas Mensuales al Alcance

de las Familias: RD\$40 a RD\$50

Financiamiento Propuesto

Condiciones: Depósito inicial = 10 por ciento; tasa de interés = 12 por ciento; plazo = 25 años.

<sup>16</sup> Los porcentajes de ingreso propuestos para la población meta se han determinado de conformidad con el interés manifestado por el banco de servir a las familias cuyos ingresos mensuales varían entre RD\$200 y RD\$250.

Costo Total del Proyecto a  
ser Recuperado por Familia  
y Depósitos Iniciales

Consecuentes: Costo total del proyecto por familia =  
RD\$4.200 a RD\$5.300; depósito inicial = RD\$420 a RD\$530.

NORMAS PRELIMINARES DE URBANIZACION

Normas de la Infraestructura:

- (i) Agua potable -- Conexiones individuales con medidores conectados con el sistema municipal de distribución de agua.
- (ii) Alcantarillado -- Conexión individual a un sistema municipal o sistema en el lote mismo.
- (iii) Calles y senderos -- Calles asfaltadas para vehículos con veredas de concreto.
- (iv) Drenaje -- Drenaje superficial entre la calle y la vereda con un sistema de colectores.
- (v) Electricidad -- Conexiones individuales con medidores, con iluminación pública en las calles primarias y secundarias.
- (vi) Desperdicios sólidos -- Recolección por sistema municipal.

Normas Relativas a la Utilización de la Tierra

- (i) Parques y espacios abiertos -- 7 por ciento
- (ii) Circulación (calles y senderos) -- 25 por ciento
- (iii) Servicios de la comunidad (escuelas, clínicas de salud, etc.)<sup>17</sup>  
-- 3 m<sup>2</sup> por persona.

<sup>17</sup> Tradicionalmente en la República Dominicana el costo de los servicios sociales comunitarios no es pagado por el beneficiario del proyecto. Las escuelas y servicios de salud son llevados a cabo por organismos gubernamentales apropiados. Este análisis continuará con esta práctica.

Desarrollo del Lote: El programa construirá una casa núcleo de fácil expansión, de una superficie de 30 a 40 metros cuadrados con baño interior, instalaciones de lavado y baño y cocina.

Observaciones: Se han preparado las estimaciones de costo para las normas recomendadas de la infraestructura, las normas de aprovechamiento de las tierras, el desarrollo de los lotes y las condiciones de financiamiento incluidas en el presente análisis (Véase el Apéndice IV). Sobre la base de estos costos y los pagos mensuales que pueden efectuar las familias meta, las soluciones habitacionales incluirán una variedad preliminar de casas núcleo de 30 a 40 metros cuadrados (sin pintura ni revestimiento) en lotes de 100 a 125 metros cuadrados. El lote tendrá un complemento completo de instalaciones de infraestructura. También tendrá niveles suficientes de espacios abiertos, aulas y servicios de salud para servir a la población usuaria anticipada.

I. PROGRAMACION DE LAS FASES PARA LOS COMPONENTES DEL PROGRAMA DE GARANTIAS PARA LA VIVIENDA PROPUESTO

El Cuadro IV-3 resume las diversas fases de los componentes del programa propuesto por el PGV para el período de 1981 a 1985. El programa propuesto recomienda una inversión de RD\$15 millones para 1980 - 82; RD\$15 millones para 1983 - 84; y otros RD\$9 millones para 1985. Los costos totales del PGV durante el período de cinco años ascienden a RD\$40 millones aproximadamente. Por este costo total del programa, se construirán aproximadamente 60.000 viviendas para servir a familias pobres de las cuatro regiones prioritarias. Esta población meta

total representa alrededor de 360.000 dominicanos, o casi el 7 por ciento de la población total del país en 1980.

CUADRO IV-3

DISTRIBUCION ANUAL PRELIMINAR DE LOS COMPONENTES PROGRAMATICOS DEL PRESTAMO  
REPUBLICANA DOMINICANA  
1980

Componente Programático Propuesto por Región Geográfica	Agencias Participantes/ Responsables	Número de Familias Meta Servidas por el Programa de Viviendas PGV en Areas Prioritarias 1981-1985						Inversiones de Capital Requeridas de Origen Internacional, Nacional y Local* (1981-1985, mil RD\$)					
							Total						Total
		1981	1982	1983	1984	1985	1981-85	1981	1982	1983	1984	1985	1981-85
<b>REGION SUR-CENTRAL</b>													
<b>Urbana</b>													
--Rehabilitación Integral de Asentamientos Marginales	INVI, et al. FEDOCOOP, INAVI	500	1,000	1,000	1,000	1,500	1,500	200	400	400	400	600	2,000
--Crédito para Mejoras de la Vivienda		350	350	350	350	500	1,900	105	105	105	105	150	570
--Programa Piloto para Vivienda Mínima	Fundacion San Jose	---	---	250	250	---	500	---	---	375	375	---	750
<b>Rural</b>													
--Fondo Rotativo para Mejoras de Vivienda	INVI	1,750	1,750	1,750	1,750	2,000	9,000	525	525	525	525	600	2,700
--Fondo Rotativo para Vivienda Mínima		400	400	400	400	500	2,100	480	480	480	480	600	2,520
<b>REGION SUROESTE</b>													
<b>Urbana</b>													
--Rehabilitación Integral de Asentamientos Marginales	INVI, et al. FEDOCOOP, INAVI	500	1,000	1,000	1,000	1,500	5,000	200	400	400	400	600	2,000
--Crédito para Mejoras de Vivienda		300	300	300	300	500	1,700	90	90	90	90	150	510
<b>Rural</b>													
--Fondo Rotativo para Mejoras de Vivienda	INVI	750	750	700	700	1,000	3,900	225	225	210	210	300	1,170
--Fondo Rotativo para Vivienda Mínima		200	200	200	200	500	1,300	240	240	240	240	600	1,560
--Programa Piloto de Asentamientos Rurales	Fundacion Dominicana de Desarrollo with Banco Nacional de la Vivienda	250	250	250	250	350	1,350	300	300	300	300	420	1,620
<b>SANTO DOMINGO (D.M.)</b>													
<b>Urbano</b>													
--Rehabilitación Integral de Asentamientos Marginales	INVI, et al.	2,950	3,000	3,000	3,000	4,000	15,550	1,020	1,200	1,200	1,200	1,600	6,220
--Programa Piloto para Viviendas Mínimas		Fundacion San Jose	250	250	---	---	---	500	375	375	---	---	---
--Vivienda de Bajo Costo	Banco Nacional de la Vivienda	600	600	500	500	500	2,700	2,850	2,850	2,375	2,375	2,375	12,825
<b>SANTIAGO</b>													
<b>Urbano</b>													
--Rehabilitación Integral de Asentamientos Marginales	INVI, et al.	1,000	2,000	2,000	2,000	2,500	9,500	400	800	800	800	1,000	3,800
<b>TOTAL</b>		<b>9,400</b>	<b>11,850</b>	<b>11,700</b>	<b>11,700</b>	<b>15,350</b>	<b>60,000</b>	<b>7,010</b>	<b>7,990</b>	<b>7,500</b>	<b>7,500</b>	<b>8,995</b>	<b>38,995</b>

\* El capital total invertido se ha estimado en base a los siguientes programas promedios de costo por familia.

1. Rehabilitación Integral de Asentamientos Marginales = RD\$400/familia
2. Fondo Rotativo para Mejoras de Vivienda = RD\$300/familia
3. Créditos para Mejoras de Viviendas = RD\$300/familia
4. Fondo Rotativo para Vivienda Mínima = RD\$1200/familia
5. Programa Piloto para Vivienda Mínima = RD\$1500/familia
6. Programa Piloto para Asentamientos Rurales = RD\$1200/familia
7. Viviendas de Bajo Costo = RD\$750/familia

Datos: Elaborados por PADCO

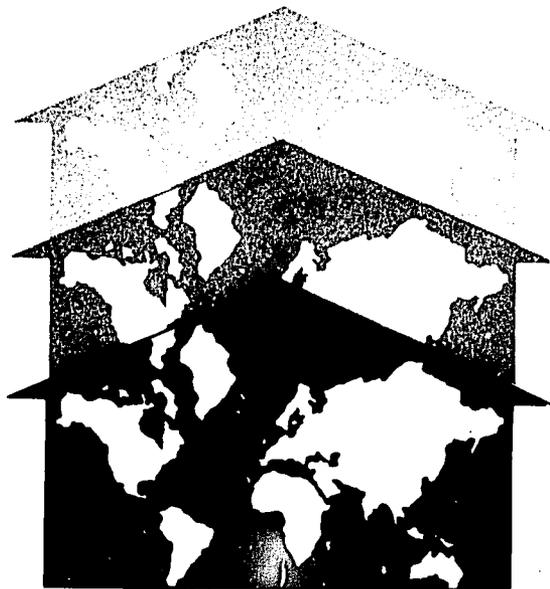
PN-AAK-546

REPUBLICA DOMINICANA  
EVALUACION  
DEL SECTOR HABITACIONAL

VOLUMEN II

ABRIL DE 1980

**AGENCY  
FOR  
INTERNATIONAL  
DEVELOPMENT**



**OFFICE OF HOUSING**

REPUBLICA DOMINICANA  
EVALUACION DEL SECTOR HABITACIONAL

VOLUMEN II

ANEXOS

OFICINA DE LA VIVIENDA  
AGENCIA PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL  
WASHINGTON, D.C.

Contrato No. AID/SOD/PDC-C-0155

Abril de 1980

**VOLUMEN II**

**ANEXOS**

**INDICE**

**Página**

<b>ANEXO I:</b>	
Las características de las migraciones internas en la República Dominicana .....	1
<b>ANEXO II:</b>	
Ingresos y gastos de unidades familiares en la República Dominicana .....	6
<b>ANEXO III:</b>	
Atribuciones y responsabilidades de las principales instituciones relacionadas con la vivienda .....	10
<b>ANEXO IV:</b>	
El efecto de diversas tasas de interés sobre soluciones propuestas para el problema de la vivienda .....	23
<b>ANEXO V:</b>	
Situación económica actual y tendencias futuras .....	43
<b>ANEXO ESTADISTICO</b> .....	51

## ANEXO I

Las Características de las Migraciones Internas en la República Dominicana

El último censo demográfico en la República Dominicana se llevó a cabo en 1970.<sup>1/</sup> Si bien el crecimiento demográfico general ha sido aproximadamente de un 3 por ciento, la tasa de crecimiento de la población urbana del país ha sido mucho más elevada, oscilando entre un 5 y un 6 por ciento. Se calcula que hacia mediados de la década de 1980, la población urbana proyectada excederá numéricamente a la población rural. La población actual se calcula en más o menos 5.545.000 almas, de las cuales 2.869.000 ya son residentes urbanos. Se anticipa que hacia el año 2000, aproximadamente un 70 por ciento de la población nacional será urbana.

Esta tendencia ha sido impulsada por las migraciones de las zonas rurales a las urbanas que se ciñen a los diferenciales entre las zonas urbanas y rurales en materia de oportunidades de empleo, ingresos y las mejores condiciones de vida que en general prevalecen en las primeras. La modalidad general de las migraciones internas parecería indicar que los factores de carácter económico constituyen la motivación más importante de estas migraciones (véanse la Tabla I-4 y el Mapa I.1); aquellas provincias cuya inmigración acumulativa es neta, son todas zonas que ofrecen oportunidades de empleo relativamente buenas fuera del sector agrícola, o, son áreas cuyas condiciones ecológicas son propicias para la agricultura.

Con respecto a las características de las migraciones y de la población migratoria, a continuación se consignan las principales conclusiones derivadas del estudio más reciente sobre modalidades de las migraciones en la República Dominicana, efectuado con base en el censo de 1970 <sup>2/</sup>:

---

<sup>1/</sup> La Oficina Nacional de Estadística (ONE) llevará a cabo otro censo demográfico nacional en 1980.

<sup>2/</sup> Ramiriz, Tactuk, Breton, La Migración Interna en la República Dominicana, noviembre de 1972.

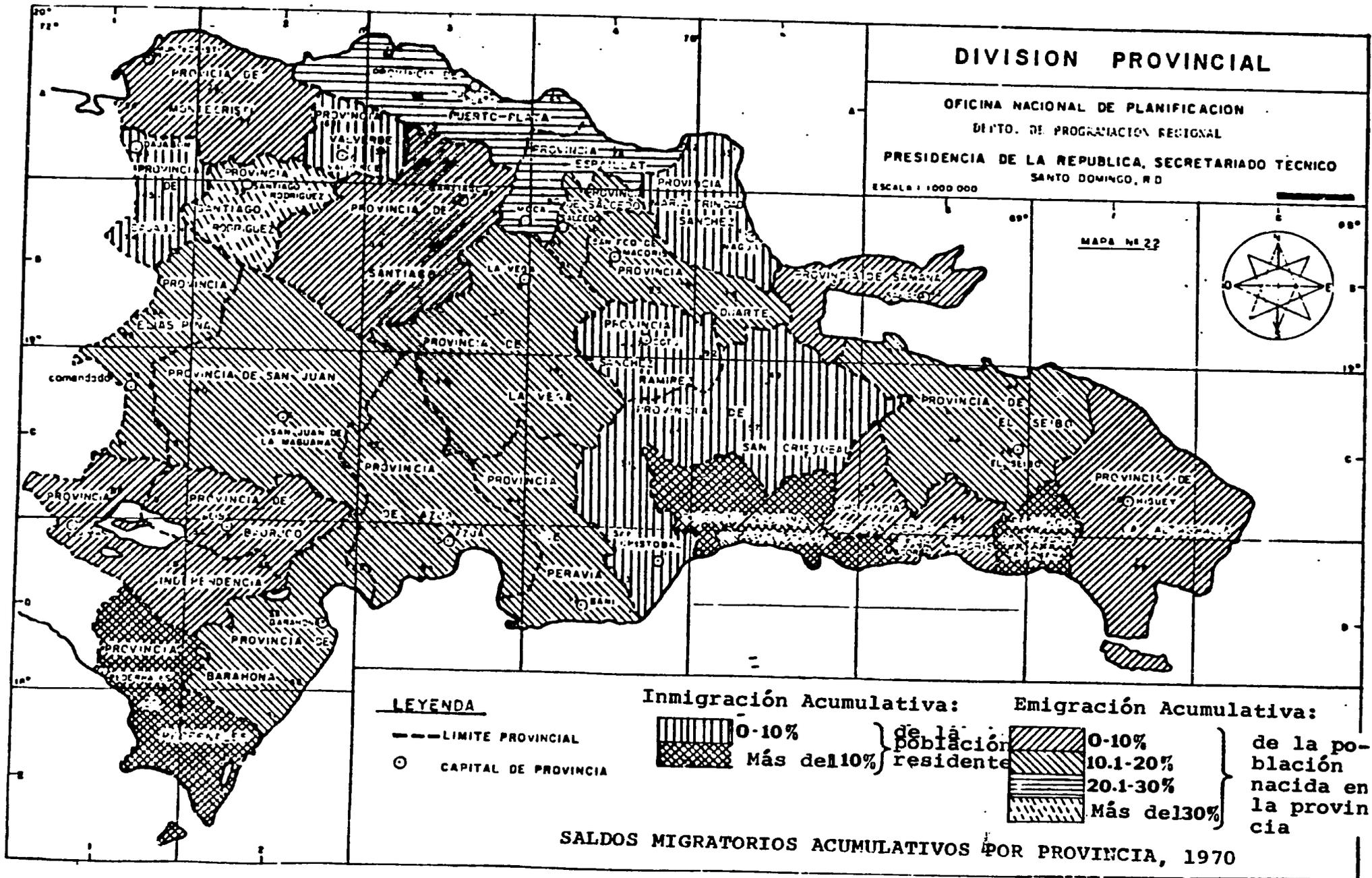
1. El incremento de la población urbana, atribuible en gran parte a las migraciones rurales-urbanas, es particularmente acentuado en las ciudades más grandes. En 1950, sólo hubo dos ciudades de más de 20.000 habitantes los que representaron el 46,8 por ciento de la población urbana; en 1970, hubo 14 ciudades en dicha categoría, representando casi el 76 por ciento de la población urbana.
2. De las 539.485 personas consideradas integrantes de la población migratoria hacia las zonas urbanas, cerca del 62,5 por ciento se concentraron en Santo Domingo, representando más o menos el 40 por ciento del número total de migrantes en el país.
3. Entre 1960 y 1970, al margen del Distrito Nacional de Santo Domingo, sólo las provincias de Santiago, San Pedro de Macoris, Pedernales, Valverde y el área combinada de La Altagracia y La Romana tuvieron un flujo migratorio positivo.
4. Durante la década de 1960, las pérdidas netas de población debidas a la migración se produjeron en Puerto Plata, San Juan, Espaillat, Sánchez Ramírez, Duarte, La Vega, María Trinidad Sánchez y El Seibo. De las 20 provincias que sufrieron una emigración neta, las citadas en este párrafo representaron el 70,9 por ciento del flujo negativo total.
5. Los movimientos migratorios internos más importantes se produjeron dentro de las provincias del Cibao. Excepto las migraciones a y del Distrito Nacional de Santo Domingo, casi todos los movimientos migratorios fueron hacia las provincias adyacentes, o sea que se trata de migraciones a distancias cortas.
6. Dos de cada cinco jefes de familia se han trasladado por lo menos una vez de sus respectivos lugares de nacimiento.

7. La mayoría de las migraciones se han producido en años recientes; el 53 por ciento de todos los migrantes han vivido menos de 10 años en el lugar en el que se encuentran actualmente. De ese grupo, la mayoría tiene entre 5 y 10 años de residencia. Los migrantes recientes tienden a ser muy jóvenes.
8. El 65 por ciento de la población de Santo Domingo procede de otras zonas, mientras que la proporción en Santiago se aproxima al 46 por ciento. Aparentemente, el volumen de la migración a Santiago fue mucho más importante hace varios decenios (el 40 por ciento de los jefes de las familias migratorias arribaron hace más de 20 años) que el que se produjo a Santo Domingo (sólo el 20 por ciento de los jefes de las familias migratorias arribaron hace más de 20 años). Esta tendencia claramente sugiere que es de esperar que Santo Domingo continuará sobrepasando a Santiago mientras ofrezca mejores oportunidades de trabajo e instalaciones y servicios básicos esenciales mejor desarrollados.
9. Aproximadamente el 28 por ciento de los migrantes de ambos sexos que fueron a Santo Domingo tenían menos de 20 años de edad a su llegada, mientras que el 76 por ciento de los hombres y el 68 por ciento de las mujeres llegaron antes de cumplir los 35 años de edad, reflejando claramente la característica juvenil de los migrantes.
10. Más de la mitad de los jefes de familias urbanos son migrantes, a la vez que tan sólo un tercio de los jefes de familias de zonas rurales han migrado.
11. No todas las regiones del país han sido afectadas en forma igual por las migraciones. Sólo del 30 al 34 por ciento de los jefes de familias en la Región Sudoccidental fueron migrantes mientras que en la Región Sudoriental los porcentajes oscilaron entre más de un 50 por ciento en la subregión de Santo Domingo y un extraordinario 71 por ciento en La Romana y su subregión adyacente.

12. Los jefes de familias migrantes con destino a zonas urbanas con menos de 5 años de residencia en el lugar en el que se los enumeró, parecen haber migrado por etapas. Únicamente el 28 por ciento de aquellos migrantes cuya última residencia fue rural, habían vivido en ese lugar de residencia desde su nacimiento. Sólo el 16 por ciento de los migrantes de otras zonas urbanas habían residido en tales áreas desde su nacimiento. Con respecto a la movilidad de estos migrantes recientes, el 30 por ciento de aquellos que habían migrado por etapas procedentes de zonas rurales, tuvieron menos de 5 años de residencia en esas áreas antes de migrar, mientras que el 43 por ciento de los migrantes por etapas procedentes de zonas urbanas tuvieron menos de 5 años de residencia antes de migrar. <sup>3/</sup>
13. En general, en las zonas urbanas hubo tan sólo una mujer jefa de familia migrante por cada 5,4 hombres. Sin embargo, en Santiago la relación fue de uno a siete y en Santo Domingo fue de uno por cada 4,5.

---

<sup>3/</sup> Se aprecia que la cantidad sorprendente de migraciones por etapas entre los migrantes recientes procedentes de zonas rurales, indica una cuantiosa migración rural-rural o aun urbana-rural o rural-urbana-rural. Se ha sugerido la realización de un estudio especial para comprender este fenómeno.



MAPA I.1  
REPUBLICA DOMINICANA/MIGRACIONES INTERNAS

## ANEXO II

Ingresos y Gastos de Unidades Familiares en la República Dominicana

La encuesta de ingresos y gastos de unidades familiares efectuada por el Banco Central de la República Dominicana y que abarca de mayo de 1976 al mes de abril de 1977, sirve como base para la consideración de los ingresos por parte del Equipo de Estudio y para la selección subsiguiente de las decilas de ingresos de la población-meta que ha de recibir los beneficios del propuesto programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda. <sup>1/</sup> Esta encuesta constituye el primer ensayo de una investigación de los ingresos al nivel nacional; encuestas previas de esta índole (1941, 1969) se limitaron a Santo Domingo. Si bien los resultados de esta encuesta no han sido publicados oficialmente, el Banco Central suministró al Equipo de Estudio los resultados preliminares de la misma.

La encuesta se basó en una muestra proporcional polietápica de unidades familiares urbanas y rurales. Los municipios y distritos municipales del país constituyeron las unidades de muestreo. Los 15 más densamente poblados fueron seleccionados de antemano y 24 adicionales se seleccionaron en forma aleatoria para representar al resto del país. En consecuencia, más o menos el 70 por ciento de la población total quedó representada directamente. Se presumió que el resto (60 unidades administrativas) estuvo adecuadamente representado por las 24 municipalidades seleccionadas en forma aleatoria.

1. Ingresos de las Unidades Familiares

En la Tabla II-1 se resumen los resultados de la encuesta correspondientes al total de la población dominicana. Asimismo,

---

<sup>1/</sup> Primera Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de Unidades Familiares, Banco Central de la República Dominicana, Departamento de Estudios Económicos, mayo de 1976 - abril de 1977, Santo Domingo, febrero de 1980.

los resultados fueron subdivididos en sus componentes urbanos y rurales. De la tabla se desprende que entre las áreas urbanas y rurales existen diferenciales considerables. El ingreso medio de unidades familiares en zonas urbanas es de aproximadamente 225 pesos dominicanos mensuales, mientras que en las zonas rurales sólo llega a ser de 125 pesos dominicanos mensuales. Por lo tanto, la media rural sólo representa el 55 por ciento de su complemento urbano

## 2. Gastos de las Unidades Familiares

La composición de los gastos de las unidades familiares también varía marcadamente entre las zonas urbanas y rurales del país. El porcentaje del presupuesto familiar gastado en concepto de alimentos (con mucho el gasto más cuantioso) oscila entre un promedio del 39 por ciento en Santo Domingo urbano y más o menos un 65 por ciento en las zonas rurales fuera del Distrito Nacional. Los gastos en concepto de vivienda (abarcando conceptos tales como alquiler, combustibles, electricidad y enseres domésticos) representan el segundo componente en orden de importancia de los gastos de las unidades familiares y varían entre un 28 por ciento en Santo Domingo y un 17 por ciento en las zonas rurales fuera de Santo Domingo. En la Tabla II-2 se ilustran estas diferencias particulares y se indican los porcentajes del presupuesto familiar gastados en otros conceptos.

**TABLA II-1**  
**Distribución de Ingresos por Familia**  
**República Dominicana, mayo 1976 - abril 1977**

LIMITES DEL INGRESO MENSUAL	FAMILIAS					
	Total		Urbanas		Rurales	
	%	Acumulado %	1. %	Acumulado %	%	Acumulado %
0.0- 50.0	5.6	5.6	2.1	2.1	8.2	8.2
50.1- 100.0	20.3	25.9	12.1	14.2	26.2	34.4
100.1- 200.0	35.7	61.6	30.0	44.2	39.8	74.2
200.1- 300.0	16.5	78.1	21.5	65.7	12.9	87.1
300.1- 400.0	7.5	85.6	10.4	76.1	5.3	92.4
400.1- 600.0	7.3	92.9	11.0	87.1	4.6	97.0
600.1- 800.0	3.0	95.9	4.9	92.0	1.6	98.6
800.1-1000.0	1.5	97.4	2.9	94.9	0.6	99.2
1000.1-1500.0	1.7	99.1	3.3	98.2	0.5	99.7
1500.1-2000.0	0.4	99.5	0.9	99.1	0.1	99.8
2000.1-3000.0	0.4	99.9	0.7	99.8	0.2	100.0
3000+	0.1	100.0	0.2	100.0	---	---

Fuente: Primera Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de Familias, Banco Central de la República Dominicana, Departamento de Estudios Económicos, mayo 1976 - abril 1977, Santo Domingo, febrero de 1980.

TABLA II-2  
Gastos Promedio por Familia  
 (porcentajes)

Categoría	Alimentos	Vivienda *	Vestimenta	Médicos	Educación	Otros
<u>Urbana</u>						
Sto. Dgo.	38.9	28.0	6.0	4.3	3.5	19.4
Resto	<u>50.1</u>	<u>27.5</u>	<u>6.0</u>	<u>4.4</u>	<u>1.7</u>	<u>10.3</u>
Total	42.7	27.8	6.0	4.3	2.9	16.3
<u>Rural</u>						
Sto. Dgo.	58.4	27.6	4.0	0.0	0.0	10.0
Resto	<u>64.9</u>	<u>17.0</u>	<u>5.0</u>	<u>3.5</u>	<u>0.0</u>	<u>8.7</u>
Total	64.3	18.0	5.7	3.2	0.0	8.8
Nacional	51.2	23.9	5.9	3.9	1.8	13.3

\* Incluye alquiler, alquiler imputado, combustibles, electricidad, mobiliario y otros enseres domésticos.

Fuente: Primera Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de Familias, Banco Central de la República Dominicana, Departamento de Estudios Económicos, mayo 1976 - abril 1977, Santo Domingo, febrero de 1980.

## ANEXO III

Atribuciones y Responsabilidades de las Principales Instituciones  
Relacionadas con la Vivienda

1. Instituto de la Vivienda (INVI)

El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), creado en 1962 por la Ley No. 5892, es el principal organismo estatal autónomo a cargo de la ejecución de las políticas gubernamentales para la vivienda. <sup>1/</sup> Las funciones básicas del INVI son: formular el plan nacional para la vivienda; ejecutar la parte que le incumbe del plan nacional para la vivienda; promover la participación del sector privado en el plan; proporcionar, a pedido y en el marco de sus posibilidades, asesoramiento técnico en materia de vivienda a individuos o grupos; promover programas de vivienda de autoayuda y de asistencia recíproca, tanto en zonas rurales como en ambientes urbanos; solicitar del Poder Ejecutivo las asignaciones monetarias necesarias para propósitos relacionados con la vivienda y coordinar otras actividades afines.

En la Ley antes citada se hace hincapié particular en la necesidad de coordinar los esfuerzos del gobierno y de los ciudadanos, guiando y dirigiendo las iniciativas populares en materia de vivienda, en especial por medio de programas de autoayuda que generan comunidades sólidas y dinámicas; en la asignación estratégica de recursos limitados para la vivienda, en coordinación con las pautas de la planificación del desarrollo nacional, y en la necesidad de tomar en consideración la naturaleza integral de las colonizaciones cuando se diseñan y construyen viviendas nuevas.

---

<sup>1/</sup> Las modificaciones de esta ley básica incluyen: No. 6017 del 27 de agosto de 1967; No. 466, del 31 de octubre de 1964 y No. 283, del 27 de marzo de 1968. Las operaciones del INVI asimismo se guían por las leyes siguientes: No. 693, del 3 de abril de 1965, por la que se aplican medidas punitivas por la violación de los requisitos relacionados con la retención de salarios; No. 472, del 2 de noviembre de 1964, por la que se establece la condición de "patrimonio familiar" de las viviendas adjudicadas por el INVI; No. 240, del 28 de diciembre de 1967, por la que se requiere que los "contratos de venta condicional" concertados por el INVI se ajusten a la Ley No. 1087, del 12 de enero de 1946; No. 339, del 25 de julio de 1968, por la que se establece la condición de "patrimonio familiar" para todas las viviendas construidas por el

El INVI es dirigido y administrado por un Director General y por un Directorio. El Director General actúa en calidad de ejecutivo principal y representante jurídico. El Directorio está integrado por cinco miembros, a saber: el Presidente, que es el Secretario de Obras Públicas y Comunicaciones; el Secretario, que es el Director General del INVI; el Director Nacional de la Oficina Nacional de Planificación (ONAPLAN); el Director General del Instituto Agrario Dominicano (IAD), y un miembro elegido directamente por el Poder Ejecutivo. El Directorio formula las políticas del INVI, aprueba su presupuesto anual, fija salarios, autoriza todos los actos y transacciones que el INVI lleva a cabo por conducto de su Director General, adopta los estatutos del INVI, aprueba la ejecución directa de proyectos específicos y propone leyes impositivas para fines de promoción de la vivienda.

Dada la reorientación de la política nacional para la vivienda, el INVI en la actualidad está siendo sometido a una total reorganización interna. Se modificará su estructura y se ampliará considerablemente el alcance de su esfera de acción. Mediante la reorganización de la institución se trata de establecer al INVI como principal organismo gubernamental a cuyo cargo estará la ejecución de una política cuya finalidad es la de poner viviendas al alcance económico de grupos de ingresos bajos.

Los potenciales recursos financieros del INVI incluyen asignaciones directas del presupuesto nacional, recursos otorgados por conducto de leyes específicas, sus propias operaciones hipotecarias y cualesquiera otras asignaciones provenientes del sector privado. El INVI está exento del pago de impuestos, nacionales y locales, como lo están también todos los contratos y las transacciones judiciales y de bienes raíces, etc. Igualmente están exentas las personas que adquieren viviendas directamente del INVI. En su capacidad de organismo ejecutivo, el INVI puede contratar sus proyectos con empresas privadas o puede administrarlos directamente

////// Estado en forma directa o por conducto de sus organismos autónomos; No. 195, del 21 de setiembre de 1971, por la que se prohíbe la participación de notarios públicos (escribanos) en ventas oficiosas y por la que se establecen las penalidades afines.

durante las fases de diseño, construcción y supervisión de la administración.

El INVI lleva a cabo dos tipos de operaciones de financiación de viviendas: préstamos hipotecarios regulares y "contratos de venta condicional". Ambos tipos limitan el derecho de enajenación y otros derechos vinculados con bienes raíces que de otro modo prevalecerían. A pesar de esta circunstancia, hay una incidencia elevada de transferencias subsiguientes ilegítimas con respecto a los contratos de venta condicional.

Algunos criterios en lo que se refiere a la selección de beneficiarios son fijos, otros están supeditados a la discreción de la institución. Incluyen: residencia en la República Dominicana; buen estado de salud; que el beneficiario no sea propietario de otros bienes raíces o que la vivienda de la que es propietario es inadecuada; que el beneficiario sea jefe de una familia de por lo menos 3 miembros; que, para ser habilitado, hubiere demostrado que devenga ingresos suficientes; ser persona de buena reputación, y que hubiere demostrado la necesidad de la familia.

La Ley faculta al INVI a requerir retenciones salariales para el reembolso de préstamos hipotecarios; esta disposición en la actualidad es empleada por el INVI en sus formularios para los "contratos de venta condicional". Los reembolsos de préstamos son recaudados tanto en las oficinas del INVI en Santo Domingo, como por conducto de recaudadores en las provincias. A principios de 1980, el INVI tenía unos 5 millones de pesos dominicanos en pagos hipotecarios en mora.

## 2. Comisión Inter-Institucional para la Coordinación de Programas de Viviendas (CICV)

Poco después de haberse producido el huracán "David", el INVI comenzó a organizar una comisión permanente de consulta que representase a las principales instituciones públicas y privadas que tienen programas de viviendas para familias de bajos

ingresos, como así también a las entidades pertinentes en esa esfera de actividades. Los miembros de la Comisión ahora incluyen al INVI, ODC, FDD, Caritas, SEOPC, CODIA, la Fundación San José, la Asociación para el Desarrollo de San José de Ocoa, Servicios Católicos de Asistencia Social, Servicios Sociales de las Iglesias Dominicanas, IAD e INAPA. Según lo demuestren las necesidades, pueden agregarse otros miembros.

Si bien la Comisión aún se encuentra en su fase formativa y su estructura definitiva todavía no ha sido establecida, los miembros convinieron en que el propósito general debía ser el de organizar programas de viviendas orientados a satisfacer las necesidades de familias de bajos ingresos, y fomentar la colaboración de los sectores público y privado por medio de un aprovechamiento más eficaz de los recursos de financiación, tanto nacionales como internacionales.

Se han propuesto las siguientes funciones para la Comisión:

- . Establecer planes para el desarrollo integrado de zonas rurales, vinculando los programas de vivienda con el desarrollo agrícola.
- . Formular pautas para una política para la vivienda orientada hacia familias de bajos ingresos.
- . Formular criterios para programas de viviendas y enfoques institucionales que proporcionen la máxima coordinación posible entre las entidades responsables.
- . Colaborar en la identificación de políticas y programas para viviendas de bajo costo.
- . Promover los estudios y análisis necesarios del sector de la vivienda -- tanto urbano como rural.

- Dirigir las actividades de la Comisión hacia los problemas de carácter prioritario en materia de vivienda, tanto por conducto de esfuerzos públicos como privados.
- Estimular la producción de materiales locales para la construcción de viviendas para personas de bajos ingresos, recomendando las formas en que podrían utilizarse tales materiales para reducir los costos de las viviendas.
- Estimular la formulación de soluciones prototipo para viviendas de bajo costo.

Las siguientes medidas inmediatas han sido identificadas por la Comisión como aquellas de carácter más urgente: 1) coordinación de entidades y programas existentes; 2) investigación de posibles fuentes de financiación para viviendas, y 3) establecimiento de una oficina de coordinación en el seno del INVI, adjunta a la Oficina de Planificación del INVI, actualmente en formación.

La Oficina del Coordinador ha de tener las siguientes funciones: reunir, mantener y difundir información sobre programas de viviendas; establecer una coordinación entre la Comisión y las entidades públicas y privadas; facilitar los contactos con apropiadas instituciones internacionales que actúan en el campo de la financiación de viviendas, y encauzar información y materiales sobre la vivienda hacia las entidades participantes, según fuere necesario y apropiado.

Este enfoque representa un importante paso adelante hacia la eficaz continuación de los exitosos esfuerzos de socorro que con motivo de los catastróficos efectos del huracán "David" el Gobierno de la República Dominicana instituyó en conjunción con el sector privado. Al tratar de llegar a las zonas rurales con asistencia en materia de viviendas, el INVI y la Misión de la AID de los EE.UU. consiguieron la cooperación de un grupo de organizaciones voluntarias particulares y de su red de entidades nacionales y comunales

asociadas. La Fundación Dominicana para el Desarrollo, los Servicios Católicos de Socorro, los Servicios Mundiales Eclesiásticos, CARE y otras instituciones participaron en la formulación de un enfoque cooperativo y de las bases para su participación en los esfuerzos de reconstrucción.

Cada organización integrante de la Comisión Interinstitucional representa a un grupo separado de allegados y aporta el mecanismo de un sistema distintivo de grupos comunales homólogos y locales para facilitar el llegar hasta la zona rural afectada. Después del huracán, el proyecto de CARE buscó y obtuvo la colaboración del Comité Pro-Bani y de la Federación Dominicana de Cooperativas (FEDOCOOP). Los Servicios Católicos de Socorro se respaldaron en la extensa red administrativa y distributiva de CARITAS y tomaron enlace con los sacerdotes parroquiales locales y, por conducto de éstos, con asociaciones comunales. Los Servicios Mundiales Eclesiásticos, en escala menor, colaboraron con la red de programas del Servicio Social de Iglesias Dominicanas. La Fundación Dominicana para el Desarrollo representa una organización eficaz con una relación programática establecida con asociaciones rurales agrícolas en la zona afectada. Mediante el proyecto AIFLD se encauzó la distribución de materiales por conducto de la Federación Nacional de Cooperativas Agropecuarias (FENAC), una organización de campesinos. El INVI organizó estos esfuerzos a nombre del Gobierno de la República Dominicana, suministró materiales, supervisión y asistencia técnica con mano de obra local de autoayuda, organizada por las organizaciones voluntarias particulares y la ODC (Oficina de Desarrollo Comunal del Gobierno de la República Dominicana). La AID de los EE.UU. donó materiales y concedió donativos a muchas de las organizaciones voluntarias particulares con el objeto de asistir y complementar los esfuerzos del gobierno dominicano (véase Tabla III-1).

La organización oficial de la Comisión Interinstitucional por parte del INVI ofrece un mecanismo sumamente viable para continuar la exitosa participación de las organizaciones voluntarias particulares en la producción de viviendas para familias de bajos ingresos.

### 3. Banco Nacional de la Vivienda (BNV)

El Banco Nacional de la Vivienda (BNV) es un organismo estatal autónomo creado por la Ley No. 5894 del 12 de mayo de 1962 <sup>2/</sup> para formular y ejecutar una política de préstamos hipotecarios para viviendas. Entre sus funciones figuran las siguientes: apoyo financiero y promoción institucional de asociaciones de ahorros y préstamos para la vivienda; el establecimiento y examen de la reglamentación de préstamos hipotecarios para la vivienda; seguro incondicional de cuentas de ahorros hasta una suma máxima (actualmente de 25.000 pesos dominicanos) fijada por el Consejo Administrativo; actuar en calidad de agente financiero del INVI y proporcionar seguros para hipotecas originadas por el INVI, y efectuar operaciones generales de seguros hipotecarios (FHA) con arreglo a disposiciones específicamente señaladas.

El capital autorizado del BNV es de diez millones de pesos dominicanos (\$ 10.000.000), suma ésta que es modificable. El total de las obligaciones pendientes del Banco no puede exceder de doce veces la suma de su capital integrado más su reserva legal. Los propietarios exclusivos del Banco son el gobierno dominicano y las Sociedades de Ahorros y Préstamos (SAAP) que suscriben acciones en proporciones establecidas por la ley.

El Consejo Administrativo del BNV está integrado por cinco miembros: el Administrador General del BNV, más cuatro miembros nombrados por el Poder Ejecutivo, uno de los cuales desempeña el cargo de Presidente. En relación con las SAAP, el Consejo Administrativo tiene las siguientes atribuciones: reglamentación de su organización y operaciones; financiación directa pero limitada de las operaciones de las SAAP; con sujeción a la aprobación de la Junta Monetaria, éstas pueden tomar dinero a préstamo, emitiendo apropiados instrumentos de endeudamiento, proporcionando un

---

<sup>2/</sup> Regulado además por la Reglamentación No. 8867 del 23 de noviembre de 1962 y la Reglamentación No. 8836 del 26 de febrero de 1964.

mercado de segundas hipotecas, y operaciones de financiación hipotecaria directa para fines de construcción de viviendas. Las operaciones, contratos, etc. del BNV están exentos del pago de impuestos y derechos nacionales y municipales.

Las funciones específicas que el BNV pudiera tener en su capacidad de agente financiero del INVI están señaladas en la Reglamentación No. 8867 del 23 de noviembre de 1962. Tales funciones incluyen: recaudar los pagos hipotecarios a nombre del INVI, en forma directa o por intermedio de otros bancos o asociaciones de ahorros y préstamos; asegurar, por conducto de la FHA, hipotecas originadas por el INVI; recibir comisiones en concepto de operaciones realizadas según se indica precedentemente; emitir certificados hipotecarios negociables garantizados por las hipotecas del INVI; negociar, en el mercado nacional y en mercados extranjeros, las hipotecas emitidas al INVI, y recaudar el dinero que leyes especiales pueden requerir que sean aportados por empresas o entidades para propósitos en materia de vivienda.

Su objetivo principal es el de apoyar a las SAAP. El BNV en la actualidad cumple las siguientes funciones: promoción, reglamentación y supervisión de sus operaciones, así como la de suministrar asistencia técnica.

El capital del BNV es suscrito y pagado por el Estado y por asociaciones de ahorros y préstamos y las dos fuentes principales de fondos son: créditos internacionales a largo plazo y la inversión de bonos hipotecarios emitidos por el propio BNV. Específicamente, el BNV adquiere hipotecas generadas por asociaciones. Este es el tipo de operación en el que el BNV ha invertido la casi totalidad de los fondos de los que se lo dotó hasta el presente.

Las sociedades de ahorros y préstamos (SAAP) son instituciones privadas mutuales que funcionan sin fines de lucro. Las operaciones de las SAAP son llevadas a cabo con arreglo a una reglamentación y bajo el control y la protección del Estado. En su calidad de intermediarios financieros, atraen fondos por medio de depósitos en cuentas:

de ahorros, la emisión de certificados a plazo fijo o indeterminado y la venta de hipotecas. Los fondos obtenidos por estas asociaciones son utilizados, preferiblemente para conceder préstamos hipotecarios a largo plazo para viviendas. Sin embargo, también conceden préstamos hipotecarios a plazo corto para financiar la construcción de proyectos de viviendas y para otorgar préstamos personales garantizados por cuentas de ahorros. En la actualidad existen quince asociaciones de ahorros y préstamos que tienen 48 sucursales. El BNV autoriza a estas asociaciones para abrir agencias y atraer ahorros en regiones específicas, pero pueden conceder préstamos en cualquier lugar del territorio de la República Dominicana.

### 3. Bienes Nacionales (BN)

Bienes Nacionales es un departamento del Ministerio de Finanzas y fue creado por la Ley No. 1832 del 3 de noviembre de 1948. Tiene a su cargo la administración y gestión de bienes que son de propiedad del gobierno. En tal capacidad, entre sus principales funciones figuran: el mantenimiento del catastro de bienes gubernamentales; la supervisión de la ejecución de contratos que afectan a propiedades gubernamentales; la recaudación de derechos y alquileres cobrados por éstos, según correspondiere; el registro y mantenimiento de los títulos de propiedades gubernamentales; la conservación y mantenimiento de un inventario de propiedades gubernamentales; la ejecución de contratos para el uso y/o arrendamientos de tales bienes, según las instrucciones que al respecto imparta el Presidente de la República; la dirección de los procedimientos en el caso de expropiaciones para fines de servicios públicos o para el bien social, y la dirección de los procesos requeridos por ley en el caso de propiedades adquiridas por el Estado.

El departamento de Bienes Nacionales está bajo la dirección de un administrador nombrado por el Presidente y quien está directamente subordinado al Secretario de Estado para Finanzas. Sus recursos provienen de asignaciones anuales contenidas en la Ley de Erogaciones Públicas.

Con base en estas funciones, Bienes Nacionales regula todas

las transacciones relativas a bienes raíces que llevan a cabo los organismos gubernamentales, mantiene un inventario de los bienes de propiedad del gobierno y, de hecho, es el principal organismo bancario territorial y de distribución de tierras entre el gobierno y el sector privado. El departamento de BN actúa, asimismo, en calidad de agente intermediario entre los organismos gubernamentales. Desempeña un papel activo en el sector de la vivienda y participa en diversas subdivisiones de importancia. Con base en los contratos de venta condicional utilizados por el gobierno para vender sus viviendas públicas, Bienes Nacionales es el casero (administrador) de aproximadamente 20.000 casas. La actual administración de Bienes Nacionales es de la opinión que estas propiedades deberían ser responsabilidad de otra institución gubernamental. El gobierno actualmente está considerando la transferencia de tales propiedades al INVI con el objeto de fortalecer su base de capital, permitiéndole de este modo ampliar el alcance de sus operaciones mediante el desarrollo de una capacidad de endeudamiento independiente.

Con respecto a personas que viven en viviendas construidas por el gobierno, una de las reglamentaciones más importantes respecto de la transferencia de una propiedad gubernamental a individuos para fines de vivienda es la que dispone que tal propiedad constituye un bien de familia <sup>3/</sup>, condición ésta que limita considerablemente los derechos del beneficiario en cuanto al uso y transferencia de la misma. A pesar de la circunstancia que la intención de tal disposición fue la de proteger el derecho de la familia de habitar la vivienda, el resultado ha sido que ha creado un sistema irregular de tenencia ilegítima de tierras. Aparentemente, cerca de un 90 por ciento de ciertas unidades de vivienda financiadas por el gobierno y que habían sido distribuidas por Bienes Nacionales, ya no están ocupadas por los beneficiarios originales. Bienes Nacionales manifiesta que la administración previa vendió viviendas a familias que económicamente no estaban en condiciones

---

<sup>3/</sup> Reglamentación basada en las Leyes Nos. 1024 (24 de octubre de 1978), 339 (22 de agosto de 1968) y 5610 (25 de agosto de 1961).

de sufragar el pago inicial o las mensualidades subsiguientes. Con frecuencia, tales familias optaron por transferir ilegalmente sus derechos de ocupación, a cambio de dinero en efectivo. Ha sido prácticamente imposible controlar tales transferencias.

En lo que se refiere al proceso requerido para la transferencia de bienes de propiedad gubernamental a instituciones para la vivienda tales como el INVI, éste incluye lo siguiente: 1) una solicitud oficial de la institución a Bienes Nacionales para la transferencia de una parcela de tierra apropiada y disponible; 2) una evaluación de la parcela por parte de la Oficina Nacional del Catastro, basada en la solicitud de BN; 3) Bienes Nacionales solicita al Presidente una autorización de transferencia (si el valor de la parcela es de más de 20.000 pesos dominicanos, la transferencia aparentemente debe ser autorizada por el Congreso), y 4) la ejecución de la transferencia. A continuación deben iniciarse los procedimientos para el registro del título de propiedad, procedimientos éstos que en la mayoría de los casos son bastante prolongados.

Con respecto a las tierras del gobierno en la periferia de zonas urbanas que han sido ocupadas por subdivisiones ilegales de tierras, Bienes Nacionales apoya activamente el concepto de una transferencia ordenada del título de propiedad de la tierra (por medio de ventas financiadas de tierra a precios al alcance económico de los individuos de bajos ingresos que ocupan estas tierras) como parte de esfuerzos integrales para mejorar progresivamente con servicios básicos esenciales estas áreas marginales. El actual Administrador de Bienes Nacionales está buscando activamente la forma de participar en un tal programa. Bienes Nacionales asimismo está apoyando activamente el desarrollo del proyecto de parcelas y servicios del INVI-IBRD en Santo Domingo y un proyecto piloto del sector privado para la construcción de viviendas mínimas. <sup>4/</sup> A la vez, Bienes Nacionales ha expresado su interés en un tercer programa .

---

<sup>4/</sup> Fundación San José (véase la descripción en el Capítulo IV-5 Proyecto Piloto para Viviendas Mínimas).

destinado a proporcionar lugares de recepción para inmigrantes rurales recién llegados, así como para residentes de colonizaciones marginales ya establecidas que presentan riesgos físicos específicos para sus moradores.

TABLA III-1

**Fuentes de Fondos de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos**  
**(en millones de dólares)**

<b>Año</b>	<b>Depósitos en Caja de Ahorros</b>	<b>Venta de Hipotecas</b>	<b>Venta de Hipotecas al BNV</b>	<b>Otros Fondos del BNV</b>	<b>Total</b>
1972	36.9	17.2	15.7	3.5	73.3
1973	55.0	24.0	17.6	4.0	100.6
1974	74.9	34.7	20.9	4.5	135.0
1975	90.9	47.5	26.0	4.6	169.0
1976	111.1	58.3	35.7	6.2	211.3
1977	140.4	71.8	44.2	6.2	262.6
1978	169.8	89.1	52.1	8.2	319.2

## ANEXO IV

El Efecto de Diversas Tasas de Interés sobre Soluciones Propuestas  
para el Problema de la Vivienda

1. Soluciones de Viviendas Nuevas

A título de indicación del efecto de diversas tasas de interés sobre soluciones propuestas para viviendas nuevas, se analizará el Programa No. 5 (Soluciones de Viviendas Nuevas - Viviendas de Bajo Costo para el Banco Nacional de la Vivienda) que se presenta en el Capítulo IV, Recomendaciones y Conclusiones. Se retendrá la totalidad del material presentado en el Capítulo IV-G3 con respecto a la definición del programa -- grupo-meta beneficiado, infraestructura y normas para el aprovechamiento de la tierra preliminares y beneficio de las parcelas. Con el propósito de indicar sus efectos sobre el tamaño de las parcelas, se variará del 10 al 16 por ciento la tasa de interés de las condiciones originales de financiación -- pago inicial equivalente al 10 por ciento, tasa de interés equivalente al 12 por ciento y plazo de reembolso equivalente a 25 años.

Con el propósito de evaluar el propuesto conjunto para la vivienda del BNV en función de tasas de interés de alternativa, se empleará el modelo para el análisis del diseño de proyectos urbanos que también se presenta en el Capítulo IV-G3. Los parámetros para las dos ecuaciones del modelo se definen teniendo en cuenta anteriores proyectos del BNV. Los propuestos costos por unidad -- valor del parámetro en la mayoría de los casos -- en general son inferiores al proyecto de normas más bajas que el BNV ha tenido hasta la fecha. No obstante, se estima que con una ligera reducción de las normas actuales (esto es, unidades acabadas sin revoque o pintura) sería factible llegar al propuesto costo por unidad. Los parámetros del modelo se definen en la forma siguiente:

d = densidad residencial bruta (personas/ha) = variable dependiente

j	tamaño de la parcela (m <sup>2</sup> )	variable dependiente
f	pago mensual (\$ dom./mes)	variable independiente
e	costo de la tierra desnuda	\$ dom. 2,00/m <sup>2</sup>
c <sub>1</sub>	costo de la infraestructura en el lugar	\$ dom. 8,00/m <sup>2</sup>
c <sub>2</sub>	costo de la infraestructura fuera del lugar	\$ dom. 0,00/m <sup>2</sup>
a <sub>1</sub>	costo de la superestructura	\$ dom. 80,00/m <sup>2</sup>
a <sub>2</sub>	costo de conexión de la parcela	\$ dom. 100,00
a <sub>3</sub>	costo de instalaciones sanitarias compartidas	\$ dom. 0,00
a <sub>4</sub>	costo de instalaciones comunitarias	\$ dom. 0,00
b <sub>1</sub>	superficie de la superestructura	35m <sup>2</sup>
X <sub>y</sub>	número de familias que comparten instalaciones comunitarias	0,00 (0,0001) <sup>1/</sup>
i	número de personas por parcela	6,00 personas/parcela
h	pago inicial	10 por ciento
I	tasa del interés anual	varía del 10 al 16 por ciento
E	plazo de reembolso	25 años

---

<sup>1/</sup> A la variable "y" se le debe conferir un valor presumido ligeramente superior a cero a los efectos de que "a<sub>4</sub>/y" de la ecuación modelo no llegue a ser infinita.

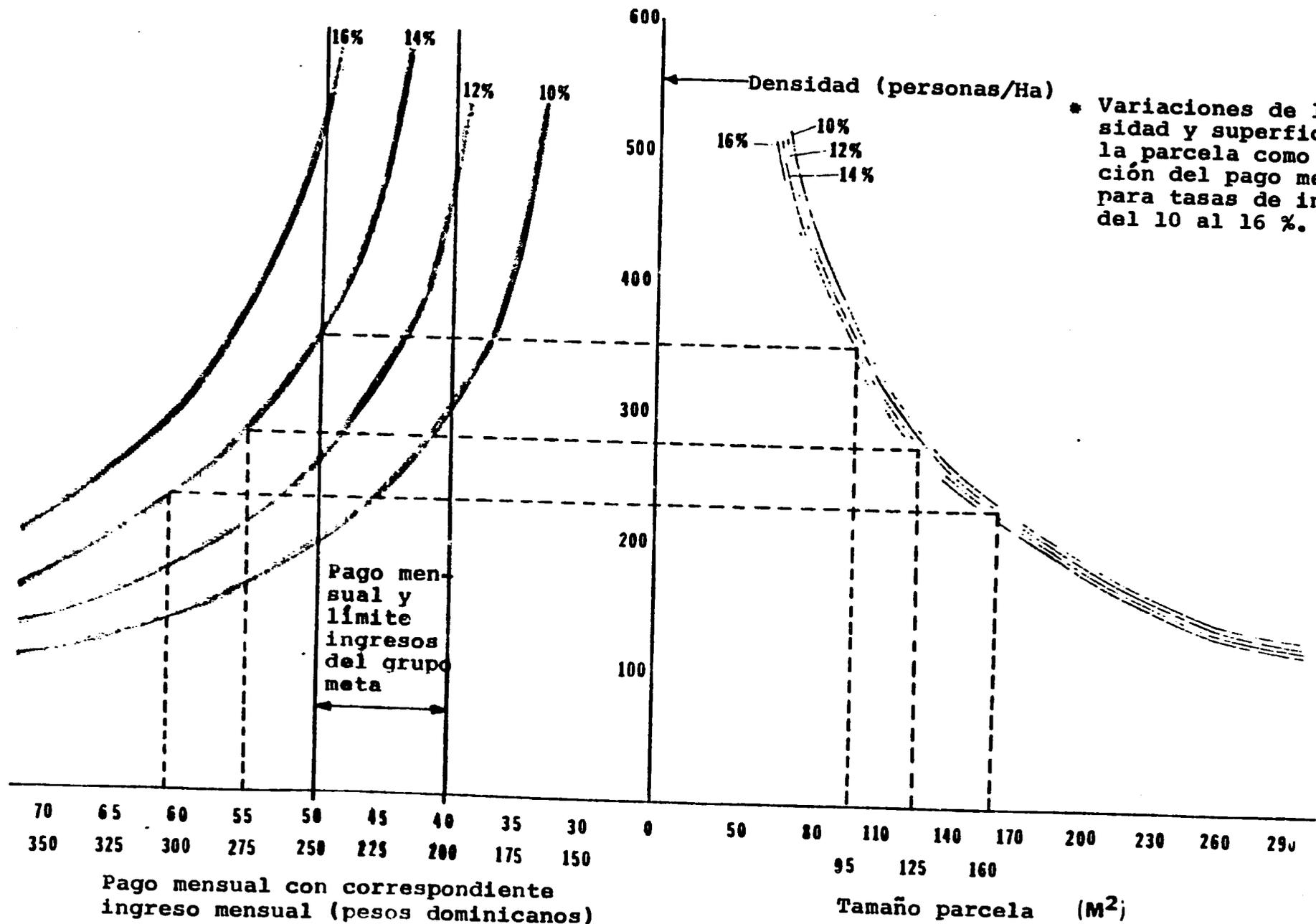
m <sub>1</sub>	porcentaje de la superficie total destinada a espacio abierto	7,0 por ciento
m <sub>2</sub>	cantidad de metros cuadrados de tierra usada para instalaciones comunitarias por persona	3,0m <sup>2</sup> /per.
P	porcentaje de la superficie total usada para circulación	25 por ciento

En la gráfica presentada en la Figura IV-1 se resume la sustitución de los parámetros en el modelo de diseño del proyecto. La gráfica indica variaciones en densidad (d) y tamaño de la parcela (j) como función del pago mensual (f) para tasas de interés que varían del 10 al 16 por ciento. En la gráfica se presume que las variables previamente definidas permanecen constantes para las cuatro tasas de interés de alternativa. Dos líneas sólidas delimitan la gama de 40 a 50 pesos dominicanos de pagos mensuales que pueden sufragar los grupos-meta seleccionados.

Dadas las condiciones en el mercado de los Estados Unidos y los costos de financiación del ENV, a fin de simplificar el análisis se presumirá por ahora una tasa de interés del 14 por ciento cobrada a los beneficiarios del programa. La selección de una tasa de interés distinta (por ejemplo, la tasa del 12 por ciento empleada en el análisis original) no cambia la metodología del presente análisis. Para la tasa de interés del 14 por ciento y las variables previamente definidas se examina en la gráfica el pago mensual correspondiente a la superficie mínima previa de la parcela, fijada por el ENV, que fue de aproximadamente 160 metros cuadrados. Una parcela de 160 metros cuadrados da por resultado un pago mensual de más o menos 61 pesos dominicanos, o sean 11 pesos más que el máximo permitido para el grupo-meta seleccionado. La ligera reducción de la superficie de la parcela a 125 metros cuadrados, aún da por resultado un pago mensual que excede el máximo permisible para el grupo-meta. De hecho, la superficie de la parcela tendría que reducirse a unos 95 metros cuadrados antes de que pueda llegarse a la gama de pagos mensuales permisibles para el grupo-meta. Sin embargo, una parcela de 95 metros cuadrados probablemente está por debajo de la norma

FIGURA IV-1

SOLUCIONES PARA VIVIENDAS NUEVAS: Viviendas de Bajo Costo \*



mínima aceptable por parte del BNV. Tasas más bajas de interés facilitarían el logro de superficies más grandes de las parcelas por el mismo pago mensual (véase la gráfica en la Figura IV-1).

En virtud de la dificultad de servir a las familias-meta empleando los presumidos costos por unidad y las resultantes superficies de las parcelas con una tasa de interés del 14 por ciento, el Equipo de Estudio recomienda que inicialmente se ensaye algún tipo de hipoteca de pagos variables a fin de que la unidad de vivienda propuesta por el BNV esté al alcance económico del grupo-meta seleccionado. En el párrafo que sigue se alude a la forma en la que un pago mensual graduado facilitaría una reducción inicial de los pagos mensuales.

En el marco de una hipoteca de pagos variables, el pago mensual inicial de la familia-meta se reduce a un nivel económicamente asequible (en el programa actual 40 a 50 pesos dominicanos mensuales) y luego se incrementa gradualmente cada año durante un número determinado de años hasta tanto la familia hubiere rembolsado totalmente el capital y los intereses de su préstamo hipotecario. En el presente análisis, las soluciones de las parcelas de 160 y 125 metros cuadrados de superficie, respectivamente (presumiendo los mismos costos por unidad que los que se definieron previamente), se reconsiderarán en el marco de una hipoteca de pagos variables. La tabla siguiente ilustra la forma en que funcionaría un tal plan.

	Solución para 125 m <sup>2</sup>	Solución para 160 m <sup>2</sup>
Pago mensual (\$ dom.)	40	45
Tasa de interés anual (%)	14	14
Período de reembolso (años)	25	25
Tasa de incremento del pago anual (%)	6,5	6
Período de incremento de los pagos (años)	10	10
Costo del capital por familia (\$ dom.); pago mensual de 55 pesos dominicanos	5.077	5.338
Costo del capital por familia (\$ dom.); pago mensual de 40 pesos dominicanos	5.155	5.646

Los resultados preliminares derivados de la tabla indican que al usar una hipoteca de pagos variables, ambas soluciones (que no estaban al alcance económico del grupo-meta si se empleaba un programa de hipoteca de pagos uniformes) son asequibles a dicho grupo en el marco de un plan de hipotecas de pagos variables.

## 2. Mejoras Efectuadas a Parcelas Existentes

Al igual que en el caso del ejemplo que precede, se empleará como indicador el Programa No. 1 (Mejoras Efectuadas a Parcelas Existentes -- Mejoramiento Integral de Areas Marginales) que se presenta en el Capítulo IV, Recomendaciones y Conclusiones, para demostrar el efecto que tienen diversas tasas de interés sobre el período de reembolso y los pagos mensuales en el caso de programas de mejoras generales de parcelas existentes. Se retendrá la totalidad del material presentado en el Capítulo IV-G3 con respecto a la definición del programa -- grupo-meta beneficiado, infraestructura y normas para el aprovechamiento de la tierra preliminares, préstamos para el mejoramiento de la vivienda y costo total del proyecto por familia. La tasa de interés de las condiciones originales de financiación, o sea la del 12 por ciento, se variará de un 10 a un 16 por ciento para ilustrar el efecto que esta variación tendría sobre el período de reembolso y sobre los pagos mensuales.

Para evaluar el propuesto conjunto de mejoras integrales en función de diversas tasas de interés de alternativa, se empleará la ecuación de anualidad ordinaria del Capítulo IV-G3. El recomendado conjunto de mejoras físicas se basa principalmente en los resultados del Estudio sobre el Desarrollo Urbano de Santo Domingo, efectuado por PADCO en 1978. Los parámetros de la ecuación de la anualidad se definen de la manera siguiente:

- k = costo total del conjunto físico que se recuperará por familia = 400 \$ dom./familia
- f = pago mensual = variable dependiente
- I = tasa de interés anual = varía del 10 al 16 por ciento
- N = período de reembolso = varía de 5 a 25 años

En la gráfica que se presenta en la Figura IV-2 se resume la sustitución de los parámetros en la ecuación de anualidad ordinaria. La gráfica ilustra variaciones en el período de reembolso (N) con pagos mensuales (f) para tasas de interés (I) que varían del 10 al 16 por ciento, presumiendo que los costos/familia (k) del proyecto permanecen fijos a 400 pesos dominicanos.

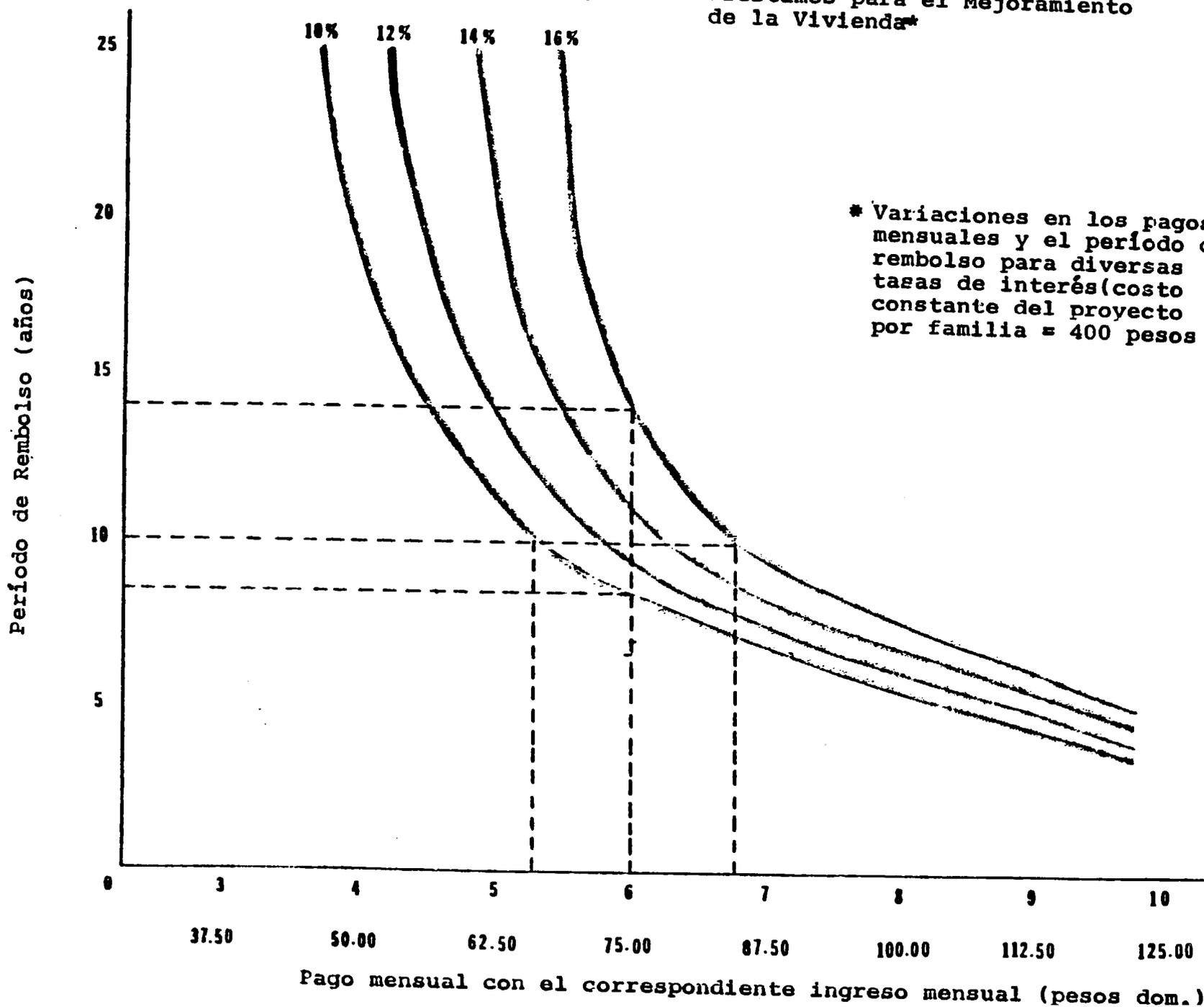
La gráfica revela dos efectos de las tasas variables de interés. Primero, para un pago mensual constante de 6 pesos dominicanos (correspondiente al pago mensual asequible para el grupo-meta de la Región Sudoccidental), tasas variables de interés del 10 al 16 por ciento prolongan el período de reembolso de aproximadamente 8,5 años a 14 años para rembolsar los costos del proyecto ascendientes a 400 pesos dominicanos. A la inversa, manteniendo, por ejemplo, un período constante de reembolso de 10 años y variando la tasa de interés del 10 al 16 por ciento, se aumenta el pago mensual de aproximadamente 5,15 pesos dominicanos a 6,75 pesos dominicanos. Este incremento de casi un 30 por ciento (1,50 \$ dom.) en el pago mensual no es una suma insignificante para un residente urbano pobre de la Región Sudoccidental.

Otro aspecto interesante de un Programa Integrado de Mejoras, o para el caso de un programa relacionado con préstamos para mejoras de la vivienda, es el beneficio potencial que se deriva de la rotación repetida de la inversión inicial, aumentando de este modo la cantidad de beneficiarios a lo largo de la vigencia de 25 años del préstamo.

Los beneficios que han de derivarse de un fondo rotativo se ilustrarán con el componente del programa de Garantía de Inversiones para la Vivienda (Housing Investment Guarantee(HIG)) correspondiente a préstamos para el mejoramiento de la vivienda en las zonas rurales de las regiones Sud-Central y Sudoccidental. El capital simiente para el programa asciende a 3.870.000 pesos dominicanos. Se harán préstamos individuales de 300 pesos dominicanos a cinco años y a una tasa de interés del 5 por ciento. Los pagos mensuales por familia serán de 5,66 pesos dominicanos (véase la descripción del

FIGURA IV-2

MEJORAMIENTO DE PARCELAS EXISTENTES: Mejoras Integrales - Préstamos para el Mejoramiento de la Vivienda\*



Programa No. 2 que se presenta en este capítulo).

A medida que los prestatarios efectúan los reembolsos de sus respectivos préstamos, el dinero se integra al fondo rotativo retenido en plica por el INVI y la Comisión Interinstitucional. Cuando se acumulan fondos suficientes para financiar otro préstamo dado el tamaño del programa esto acontece mensualmente -- dicho dinero se emplea para prestarlo de nuevo. La Tabla IV-1 demuestra la eficacia de este enfoque. Al finalizar el período de reembolso de los préstamos iniciales del programa (cinco años) se habrá generado un total de casi 23.350 préstamos con el capital simiente inicial. Esta cifra representa 12.900 préstamos del programa HIG original y otros 10.450 préstamos generados por el fondo rotativo. Desde luego, el fondo rotativo no se paraliza cuando llega a esta cifra, sino que continuará financiando un programa continuado de préstamos durante el plazo de 25 años del préstamo HIG.

ALTERNATIVAS PARA EL PROGRAMA No. 3 -- SOLUCIONES  
PARA VIVIENDAS NUEVAS, VIVIENDA RURAL PILOTO

Normas de Urbanización de Alternativa

	<u>Actual Recomendación de la FDD</u>	<u>Alternativa</u>
<b>Normas para la Infraestructura:</b>		
(i) agua potable	Sin recomendación específica	Sistema mínimo usando distribución por bomba(s) y cañería hasta canillas que sirven a 40-50 familias
(ii) eliminación de aguas servidas	Simple letrina de foso	Simple letrina de foso
(iii) calles y veredas	Sin recomendación específica	Desbroce, alineación y nivelación
(iv) avenamiento	Sin recomendación específica	Sin recomendación específica
(v) electricidad	Sin recomendación específica	Sin recomendación específica
(vi) desechos sólidos	Sin recomendación específica	Sin recomendación específica
<b>Normas para el uso de la tierra:</b>		
(i) parques y espacios abiertos	Sin recomendación específica	Sin recomendación específica
(ii) circulación (calles y veredas)	Sin recomendación específica	Sistema mínimo de circulación (25 por ciento de la superficie total de la tierra)
(iii) instalaciones comunitarias	Sin recomendación específica	1 m <sup>2</sup> /persona para pequeño centro de usos múltiples (250 m <sup>2</sup> ) que ha de emplearse como escuela, clínica médica y centro social y que ha de construirse en una parcela del lugar.

Mejoras en la parcela:

Núcleo de la vivienda con cocina/comedor y letrina de foso, construido mediante métodos de autoayuda y con materiales locales

Superestructura similar y letrina de foso, construidas en una parcela en un lugar dotado de agua potable mínima y trazado de calles

### Plan Financiero

Según se señaló previamente, la solución para la vivienda física y el plan financiero que se presentan en el Programa No. 3 del texto no están al alcance económico de los grupos-meta designados. Se calculó un pago mensual por familia de 24,50 pesos dominicanos para el programa propuesto cuando, dependiendo de la región, se considera que los pagos máximos no deben exceder de 17 y 14 pesos dominicanos. Las mejoras adicionales hechas al lugar aumentarían aún más a los pagos mensuales, llevándolos a aproximadamente 27-28 pesos dominicanos para parcelas entre 100 y 150 metros cuadrados. Estos cálculos se basan en el modelo de diseño del proyecto previamente presentado y en los siguientes costos estimados por unidad, normas para el uso de la tierra y condiciones de financiación:

- d = densidad residencial bruta (personas/ha) = variable dependiente
- j = superficie de la parcela (m<sup>2</sup>) = variable dependiente
- f = pago mensual (\$ dom./mes) = variable independiente
- e = costo de la tierra sin mejoras = \$ dom. 0,50/m<sup>2</sup>
- c<sub>1</sub> = costo de la infraestructura en el lugar = \$ dom. 0,50 m<sup>2</sup>
- a<sub>1</sub>b<sub>1</sub> = costo de la superestructura del núcleo de la vivienda = \$ dom. 1.200<sup>2</sup>/<sub>—</sub>

2/ En el presente análisis no se ha hecho modificación alguna al núcleo de la vivienda propuesto por la FDD por cuanto se considera que el costo global de 1.200 pesos dominicanos es realista para los grupos-meta propuestos, aunque el tamaño (60 m<sup>2</sup>) probablemente es excesivo. Si los costos de construcción por unidad calculados resultan ser bajos en la práctica, entonces será necesario reducir el tamaño del núcleo de la vivienda para poder mantener la cifra de 1.200 pesos dominicanos.

- a<sub>4</sub> = costo de las instalaciones comunitarias = \$ dom. 0,00
- i = número de personas por parcela = 7 personas/parcela
- h = pago inicial = 2 por ciento
- I = tasa de interés anual = 8 por ciento
- N = período de reembolso = 5 años
- m<sub>1</sub> = porcentaje de la superficie total para espacios abiertos = 0,0 por ciento
- m<sub>2</sub> = cantidad de metros cuadrados de tierra usada para instalaciones comunitarias por persona = 1 m<sup>2</sup>/persona
- p = porcentaje de la superficie total usada para fines de circulación = 25 por ciento

Las condiciones de financiación correspondientes al programa se variarán con el propósito de proponer pagos mensuales que sean económicamente asequibles para las familias-meta beneficiarias del modificado conjunto de vivienda física. Se decidió arbitrariamente fijar un período de reembolso de 20 años y se permitió que las tasas de interés varíen entre un 8 y un 16 por ciento. La Tabla IV-2 ilustra el efecto sobre la densidad y la superficie de las parcelas como función del pago mensual para diversas tasas de interés.

La tabla indica que para cada aumento de un 1 por ciento en la tasa de interés, los pagos mensuales aumentan 2 pesos dominicanos para el mismo conjunto físico (presumiendo superficies de las parcelas de aproximadamente 100-150 metros cuadrados).

ALTERNATIVAS PARA EL PROGRAMA No. 4 -- SOLUCIONES PARA  
VIVIENDAS NUEVAS, PROGRAMA PILOTO PARA VIVIENDAS MINIMAS

Normas de Urbanización de Alternativa

	<u>Actual Recomendación de la FSJ</u>	<u>Alternativa</u>
<b>Normas para la Infraestructura:</b>		
(i) agua potable	Una canilla situada en el fondo de cada parcela	Igual
(ii) eliminación de aguas servidas	Baños públicos e instalación de retretes compartidos por 24 familias	Igual
(iii) calles y veredas	Desbroce, alineación y nivelación	Desbroce, alineación y nivelación con colocación del material de subbase y base de las calles con cordones de cemento armado
(iv) avenamiento	Sin recomendación específica	Igual
(v) electricidad	De tres a siete toma-corriente por unidad según el tipo; alumbrado público mínimo en las calles principales	Igual
(vi) desechos sólidos	Sin recomendación específica	Igual
<b>Normas para el uso de la tierra:</b>		
(i) parques y espacios abiertos	Sin recomendación específica	5 por ciento de la superficie total para pequeños espacios abiertos o campos de juego

(ii) circulación (calles y veredas)	Aproximadamente un 40 por ciento	25 por ciento
(iii) instalaciones comunitarias	Sin recomendación específica	1 m <sup>2</sup> por persona para pequeños centros de propósitos múltiples (250 m <sup>2</sup> ) que han de usarse como escuelas, clínicas médicas y centros sociales

Mejoras en la parcela:

Cinco tipos básicos de modelos de viviendas mínimas en parcelas de 25-50 metros cuadrados. Las unidades pueden ser ampliadas y mejoradas por los beneficiarios en consonancia con sus necesidades y a medida que mejore su capacidad económica

La misma superestructura básica en parcelas de 100-125 metros cuadrados, con un conjunto de ligeras mejoras del lugar y previsión de cierto espacio abierto y pequeños centros de propósitos múltiples

#### Recomendaciones de Alternativa

Según se señaló previamente en la parte principal del informe, la solución para la vivienda física y el conjunto de condiciones de financiación propuestos por la Fundación son fácilmente asequibles para las familias-meta en el caso de pagos mensuales que oscilan entre 10 y 15 pesos dominicanos. La combinación de alternativa, con las ligeras mejoras respecto del lugar y de las normas para el uso de la tierra, se analizará para determinar si es económicamente asequible empleado las condiciones de financiación originales -- pago inicial igual al cero por ciento, tasa de interés del 5 por ciento y período de reembolso de 5 años; luego se analizará la misma alternativa para tasas de interés que varían entre el 8 y el 16 por ciento. Al igual que en casos anteriores, para este análisis se emplea el modelo del diseño del proyecto. Los parámetros originales y de alternativa se definen como sigue:

Descripción de la variable	Símbolo	Recomendaciones actuales de la FSJ	Alternativa
Densidad residencial bruta (variable dependiente)	d	Sin recomendación	350-400 pers./ha
Superficie de la parcela (variable dependiente)	j	25-50 m <sup>2</sup>	100-125 m <sup>2</sup>
Pago mensual (variable independiente)	f	10-15 \$dom./mes	Igual
Costo de la tierra sin mejoras	e	\$dom. 0,50 m <sup>2</sup>	Igual
Costo de la infraestructura en el lugar	c <sub>1</sub>	\$dom. 2,50/m <sup>2</sup>	\$dom. 3,00/m <sup>2</sup>
Costo de construcción de la unidad núcleo	a <sub>1</sub>	\$dom. 50/m <sup>2</sup>	Igual
Costos de conexión de la parcela	a <sub>2</sub>	\$dom. 100	Igual
Costo de las instalaciones sanitarias compartidas	a <sub>3</sub>	\$dom. 150	Igual
Costo de las instalaciones comunitarias	a <sub>4</sub>	\$dom. 0,00	Igual
Superficie de la casa núcleo	b <sub>1</sub>	20 m <sup>2</sup>	Igual
Personas por parcela	i	6 personas/parcela	Igual
Parque y espacio abierto	m <sub>1</sub>	0 por ciento	5 por ciento

Instalaciones comunitarias/persona	m <sub>2</sub>	0,0 m <sup>2</sup> /persona	1,0 m <sup>2</sup> /persona
Circulación	p	/- 40 por ciento	25 por ciento
Pago inicial	h	0 por ciento	Igual
Tasa de interés	I	5 por ciento	Igual
Período de reembolso	N	20 años	Igual

El modelo de diseño del proyecto indica que las nuevas normas son fácilmente asequibles por las familias-meta (véanse las columnas del 5 por ciento en la tabla siguiente). Por apenas 2 pesos dominicanos adicionales por mes, la superficie de la parcela puede aumentarse de los 25-50 metros cuadrados propuestos por la Fundación a más de 100 metros cuadrados. Se plantea entonces la interrogante de cuál será el efecto de diversas tasas de interés sobre los pagos mensuales. En la tabla siguiente (Tabla IV-3) se examina esta cuestión.

De la tabla se desprende fácilmente que el incremento de las tasas de interés producirá un efecto sumamente adverso sobre las soluciones de viviendas económicamente asequibles para las familias-meta. Excepción hecha de las tasas de interés del 5 y del 8 por ciento, ninguna de las demás combinaciones "más provechosas" cae dentro de la gama de pagos mensuales de 10 a 15 pesos dominicanos. Es éste otro caso evidente en el que un pago mensual variable podría ser beneficioso.

Con el propósito de ilustrar en el presente análisis las ventajas del empleo de una hipoteca de pagos variables, se presume que a los beneficiarios del programa se cobrará una tasa de interés del 14 por ciento. La tabla siguiente indica los parámetros de este tipo de plan de pagos.

Parámetros de una Hipoteca de Pagos Variables, Correspondientes  
a una Solución de un Pago Uniforme de 23 Pesos Dominicanos  
Mensuales;  $d= 350$  Personas/Ha, y  $j= 114 m^2$

	1	2	3	4
Pago mensual (\$ dom.)	13	13	13	15
Tasa de interés anual (%)	14	14	14	14
Período de reembolso (años)	20	20	25	25
Tasa de incremento del pago anual(%)	5	7	7	7
Período de incremento de los pagos (años)	10	20	25	15
Pago inicial	0	0	0	0
Costo del capital por familia (\$ dom.) para pagos mensuales de 23 pesos dominicanos	1850	1850	1850	1850
Costo del capital por familia (\$ dom.) para pagos mensuales variables	1336	1596	1747	1923

Los resultados preliminares derivados de la tabla que antecede indican que aun empleando una hipoteca de pagos variables, es difícil generar el costo del capital por familia correspondiente a una hipoteca de pagos mensuales uniformes de 23 pesos mensuales. Los casos #1 y #2 -- presumiendo un pago mensual de 13 pesos dominicanos -- no generan capital suficiente. En el caso #3 se experimenta con un período de reembolso extendido a 25 años. Esta solución tampoco es satisfactoria. Finalmente, en el caso #4 se aumentan los pagos mensuales a 15 pesos dominicanos y se retiene el período de reembolso de 25 años. El conjunto de vivienda física que se propone únicamente resulta económicamente asequible para las familias-meta si se adoptan estos cambios en las condiciones originales de financiación (los pagos mensuales están ahora al nivel máximo permisible para la población-meta).

TABLA IV-1  
Programa de Flujo de Fondos del Fondo Rotativo para  
Mejoras de la Vivienda \*

AÑO	Préstamos Financiados			COSTOS TOTALES DEL PROGRAMA GIV	PAGOS MENSUALES AL FONDO ROTATIVO (miles \$ dom.)	SALDO EN EL FONDO ROTATIVO AL FINALIZAR EL PERIODO (miles de \$ dom.)
	Total Préstamos Fin.	Prést. Prop. Progr. GIV	Préstamos Financiados con Fondo Rotativo			
0	----	----	----	----	----	3,870.0
1	2,803	2,500	303	750.0	92.2	3,054.0
2	3,483	2,500	983	750.0	296.8	2,399.0
3	4,310	2,450	1,860	735.0	559.5	1,754.0
4	5,392	2,450	2,942	735.0	884.6	1,008.6
5	7,351	3,000	4,351	900.0	1,307.3	187.0
5-Year Total	23,339	12,900	10,439	3,870.0	3,140.4	187.0

Notas: \* Con base en la opción del programa no. 2, Fondo Rotativo para Mejoras de la Vivienda en las zonas rurales de las Regiones Sud Central y Sudoccidental. Préstamos individuales financiados con capital simiente de 3,87 millones de pesos dominicanos del programa GIV durante el período de reembolso para préstamos financiados inicialmente (5 años).

Fuente: Elaboración PADCO.

TABLA IV-2

PAGO MENSUAL (\$ dom.)	DENSIDAD COMO FUNCION DE LA TASA DE INTERES *					SUPERFICIE DE LA PARCELA COMO FUNCION DE LA TASA DE INTERES *						
	I=	8	10	12	14	16	I=	8	10	12	14	16
10		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11		493	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		99.5	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
12		265	1016	n.a.	n.a.	n.a.		190.9	44.7	n.a.	n.a.	n.a.
13		181	401	n.a.	n.a.	n.a.		282.4	124.0	n.a.	n.a.	n.a.
14		138	250	719	n.a.	n.a.		375.9	203.3	66.1	n.a.	n.a.
15		111	181	368	n.a.	n.a.		465.4	282.6	135.6	16.2	n.a.
16		93	142	248	620	n.a.		556.9	361.9	205.1	77.7	n.a.
17		n.a.	117	186	359	n.a.		n.a.	441.2	274.6	139.2	28.1
18		n.a.	100	150	253	582		n.a.	520.5	344.1	200.8	83.1
19		n.a.	87	235	195	362		n.a.	599.8	413.6	262.3	138.2
20		n.a.	n.a.	107	159	262		n.a.	n.a.	483.1	323.9	193.2
21		n.a.	n.a.	94	134	206		n.a.	n.a.	552.6	385.4	248.2

\* Las cifras marcadas con un círculo se refieren a las combinaciones "más probables" de densidad y superficie de la parcela, para complementar el propuesto conjunto para la vivienda física.

Fuente: Elaboración PADCO.

TABLA IV-3

PAGO MENSUAL (\$. dom.)	DENSIDAD COMO FUNCION DE LA TASA DE INTERES *						SUPERFICIE DE LA PARCELA COMO FUNCION DE LA TASA DE INTERES *							
	I=	5	8	10	12	14	16	I=	5	8	10	12	14	16
9	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	16.7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10	792	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	47.1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11	504	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	77.4	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
12	(370)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	(107.7)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
13	292	690	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	138.0	54.8	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
14	241	496	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	168.3	78.8	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
15	205	(387)	690	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	198.6	(102.7)	54.9	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
16	179	317	515	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	228.9	126.6	75.6	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
17	n.a.	268	410	714	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	150.5	96.3	52.8	n.a.	n.a.	n.a.
18	n.a.	233	(341)	546	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	174.4	(117.0)	70.9	n.a.	n.a.	n.a.
19	n.a.	206	292	442	756	n.a.	n.a.	n.a.	198.3	137.8	89.1	49.6	n.a.	n.a.
20	n.a.	184	255	(371)	586	n.a.	n.a.	n.a.	222.2	158.5	(107.3)	65.7	n.a.	n.a.
21	n.a.	n.a.	227	320	479	809	n.a.	n.a.	n.a.	179.2	125.4	81.8	45.9	n.a.
22	n.a.	n.a.	204	281	404	634	n.a.	n.a.	n.a.	199.9	143.6	97.8	60.3	n.a.
23	n.a.	n.a.	185	250	(350)	521	n.a.	n.a.	n.a.	220.7	161.8	(113.9)	74.6	n.a.
24	n.a.	n.a.	n.a.	226	309	442	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	179.9	130.0	89.0	n.a.
25	n.a.	n.a.	n.a.	206	276	(384)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	198.1	146.1	(103.4)	n.a.

\* las cifras marcadas con un círculo se refieren a las combinaciones "más probables" de densidad y superficie de la parcela, para complementar el propuesto conjunto para la vivienda física.

Fuente: Elaboración PAFCO.

## ANEXO V

Situación Económica Actual y Tendencias Futuras <sup>1/</sup>A. Perspectivas Económicas

Con anterioridad al huracán "David" se anticipaba que la economía dominicana registraría en 1979 una tasa de crecimiento cercana al 5-6 por ciento, en comparación con el 2,3 por ciento registrado en 1978. Cálculos preliminares ahora indican que el PIB disminuirá en más de un 2 por ciento. Aún se calcula que las exportaciones incrementarán un 15 por ciento, ascendiendo a \$ 775 millones. Sin embargo, un aumento de \$ 140 millones en el costo de las importaciones de petróleo del país contrarrestará con exceso la totalidad de este aumento. Este costo mayor del petróleo más las importaciones adicionales de alimentos y materiales requeridos para la reconstrucción deberían dar por resultado un déficit comercial de unos \$ 300 millones y un déficit en las cuentas corrientes de aproximadamente \$ 500 millones. Con la asistencia internacional ya recibida o prometida para 1979, la situación de los pagos internacionales del país debería quedar equilibrada. Primordialmente en virtud de los muy marcados aumentos de los precios de los productos derivados del petróleo, se anticipó que hacia fines de 1979 la tasa de inflación aumentaría a por lo menos un 15 por ciento.

La mayoría de los daños sufridos a causa de los huracanes no fueron de carácter permanente. Se espera que el sector industrial logre recuperarse en un plazo de varios meses. Las pérdidas a plazo corto de cultivos y aves de corral representan la mayor parte de los \$ 292 millones en daños sufridos por el sector agrícola. El Gobierno ya ha dado comienzo a la ejecución de programas para reparar caminos, puentes, acueductos, escuelas, viviendas y el sistema de energía eléctrica (ver la sección Construcción). La

---

<sup>1/</sup> Esta sección constituye una versión editada y abreviada de la publicación Foreign Economic Trends and Their Implications for the United States, de la Comisión de Industria y Comercio, del Departamento de Comercio de los EE.UU., diciembre de 1979.

reparación del sistema de energía eléctrica, en particular los proyectos hidroeléctricos y el sistema de generación y la red de distribución al Oeste de Santo Domingo, ha de entrañar considerable asistencia internacional.

No obstante, 1980 seguirá siendo un año de dificultades. Aun si los precios mundiales del petróleo quedasen al mismo nivel y la República Dominicana mantuviese en 1980 los niveles de importación de petróleo registrados en 1979, las erogaciones del país en este concepto ascenderán a unos \$ 410 millones, o sea, el doble del monto correspondiente a 1978. Mucho dependerá del éxito de los esfuerzos de reconstrucción y de los precios mundiales de aquellos productos básicos que representan las principales exportaciones de la República Dominicana.

#### B. Balanza Comercial y Balanza de Pagos

En 1978, los ingresos en concepto de exportaciones disminuyeron a \$ 675,5 millones. Con anterioridad al huracán "David", se había calculado que en 1979 las exportaciones ascenderían a un total de \$ 865 millones, o sea, un aumento del 28 por ciento respecto de 1978. Los cálculos preliminares ahora indican que las exportaciones ascenderán a \$ 775 millones, es decir, \$ 90 millones menos de lo que se había anticipado pero, no obstante, una suma aún mayor que la que correspondió a 1978. Afortunadamente, el sector minería, que registró intensa actividad en 1979, casi no sufrió daño alguno durante el huracán "David". Se prevé que el mayor aumento de los ingresos derivados de las exportaciones provendrá de los embarques de ferro-níquel y se calcula que dicho aumento ascenderá a un 60 por ciento, devengando la cifra sin precedentes de \$ 120 millones. Los ingresos en concepto de oro y plata también se calcula que ascenderán al nivel sin precedente de \$ 120 millones<sup>2/</sup>. Previéndose una merma del 27 por ciento en la producción de bauxita, se calcula que los ingresos en este concepto serán de \$ 17 millones, o sea, una disminución del 20 por ciento.

---

<sup>2/</sup> Este cálculo se hizo antes de la caída del precio de la plata en el mercado mundial.

La mayor parte de la cosecha de azúcar de 1979 se había exportado antes de hacer impacto el huracán del 31 de agosto y la República Dominicana, recurriendo a sus existencias en reserva, debería estar en condiciones de llenar su cuota asignada al amparo del Convenio Internacional sobre el Azúcar. En consecuencia, los ingresos correspondientes a la exportación de azúcar y productos de azúcar deberían aumentar más o menos un 9 por ciento llegando a ser, de este modo, de \$ 240 millones. Puesto que la cosecha de tabaco había sido recogida y puesta en depósito antes de ocurrir "David", los cálculos de los ingresos derivados del tabaco siguen siendo de \$ 44 millones, ligeramente menos que en 1978.

De los principales productos dominicanos de exportación, el café es el que sufrió los mayores daños a causa del huracán "David". Antes de producirse este huracán, se calculó que los ingresos en concepto de café y de productos de café aumentarían un 65 por ciento, llegando a la suma de \$ 150 millones. Estimados indican que la cosecha de café de 1979-80 sufrió daños equivalentes a un 20-25 por ciento, a la vez que quedó destruida una extensa porción de la red de caminos en las zonas cafetaleras. Por lo tanto, el cálculo original de \$ 150 millones en concepto de exportaciones de café y productos de café, se redujo a \$ 100 millones. Las zonas de cultivo de cacao sufrieron menos daños; el cálculo original de los ingresos devengados de la exportación de cacao y productos de cacao sólo se ha reducido en \$ 10 millones, fijándose un ingreso de \$ 80 millones para este producto. En vista de la anticipada escasez causada por los huracanes, el Gobierno prohibió la exportación de productos alimenticios. Las instalaciones para la fabricación de productos de manufactura ligera sufrieron daños graves por lo que para 1979 no se anticipan exportaciones significativas de tales productos. Hasta agosto de 1979, las exportaciones de productos que no fueren oro, plata, níquel, bauxita, azúcar, café, cacao y tabaco, habían ascendido a \$ 51 millones.

El total de las importaciones durante 1978 ascendió a \$ 859,2 millones, representando un ligero aumento (un 1%) respecto del año anterior. Las principales importaciones consistieron en petróleo y

productos de petróleo (\$ 199 millones), maquinaria (\$ 126,2 millones) metales básicos y elaborados (\$ 78,4 millones), vehículos automotores (\$ 66,6 millones), resinas plásticas y naturales (\$ 41,1 millones), cereales (\$ 39,6 millones), papel y productos de papel (\$ 34,2 millones), aceites animales y vegetales (\$ 30,8 millones), productos farmacéuticos (\$ 28,8 millones) y materiales y productos textiles (\$ 28,4 millones).

El cálculo, hecho antes del huracán "David", del total de las importaciones de la República Dominicana fue de \$ 1.035.000.000, un aumento del 20 por ciento respecto de 1978. La casi totalidad de este aumento refleja un incremento de más o menos \$ 140 millones del costo de las importaciones de petróleo. A fin de cubrir un déficit de alimentos provocado por el huracán "David" y la tormenta tropical "Frederick", se anticipó que la República Dominicana tendría que importar alimentos por un monto adicional de \$ 12 a 15 millones. Otras importaciones para los trabajos de reconstrucción, más los \$ 12 a 15 millones adicionales para alimentos, probablemente darán lugar a que el costo total de las importaciones de la República Dominicana ascenderá a \$ 1.070 millones. Por lo tanto, ahora se calcula que el déficit de la balanza comercial correspondiente a 1979 será de cerca de \$ 300 millones, en comparación con los \$ 185 millones registrados en 1978. Como resultado de este deterioro de la cuenta comercial, el déficit en las cuentas corrientes del país, que previamente se había estimado en \$ 375 millones, ahora aumentará a más o menos \$ 500 millones.

Sin embargo, gracias a la serie de préstamos, créditos y donativos internacionales concedidos después de "David", ha quedado esencialmente resuelto el déficit global que la República Dominicana tuvo en 1979 en su balanza de pagos. Antes de producirse el huracán "David", se había calculado que dicho déficit sería de poco menos de \$ 50 millones.

La República Dominicana continúa imponiendo restricciones a las importaciones con el propósito de conservar escasos recursos de dólares. En abril de 1979, el Presidente Guzmán emitió una serie de decretos por los que se prohíbe durante dos años la importación

de automóviles de un valor f.o.b. mayor de 4.000 pesos dominicanos y se suspende la importación de una extensa lista de bienes de consumo. En mayo, el Congreso dominicano aprobó el préstamo de \$ 185 millones que el Gobierno había negociado durante el mes de diciembre con un consorcio internacional de bancos particulares, préstamo éste que se empleó para cubrir el saldo del déficit en la balanza de pagos del año anterior, refinanciar préstamos de organismos estatales autónomos, garantizados por el Gobierno, así como para proporcionar capital de trabajo a estos organismos.

En 1978, la República Dominicana tuvo un coeficiente del servicio de la deuda (que se define como porcentaje de las exportaciones de bienes y servicios no atribuibles a factores, requerido para cubrir los pagos de amortización e intereses de la deuda a largo plazo pública y públicamente garantizada, rembolsable en moneda extranjera) de cerca del 13 por ciento. Las erogaciones actuales del Gobierno Central están incrementando ahora a un ritmo acelerado, a la vez que están disminuyendo los gastos de capital. Se están buscando fuentes de financiamiento a largo plazo en condiciones concesionarias para continuar los proyectos de capital en ejecución o programados para el futuro cercano. Por lo tanto, el coeficiente del servicio de la deuda probablemente <sup>aumentará</sup> un poco en un plazo intermedio a largo. Sin embargo, no se anticipa que los pagos mayores del servicio de la deuda representarán dificultades de financiación para el país en el curso de los próximos años. Durante los primeros tres meses de 1979, la deuda pública externa aumentó un 7,4 por ciento llegando a ser de \$ 886 millones. Durante igual período, la deuda del sector privado aumentó un 3,4 por ciento a \$ 444 millones.

### C. Inflación

Principalmente como resultado de un año agrícola que produjo cosechas abundantes y de la estabilidad de los precios de la energía, la tasa de inflación de la República Dominicana disminuyó en 1978 al 3,6 por ciento. Este año, las circunstancias no han sido tan

favorables. En consecuencia, se anticipa que en 1979 la tasa de inflación llegará a exceder el 15 por ciento hacia fines de dicho año, lo cual representa un porcentaje ligeramente más elevado que el promedio del 13,9 por ciento registrado por el país de 1974 a 1977. Los precios mundiales del petróleo son los que mayor presión ejercen sobre la tendencia ascendente del índice de precios. En 1979, el Gobierno aumentó el precio de la gasolina en un 87 por ciento, fijándolo en \$ 1,85 por galón, y los precios de otros subproductos del petróleo también fueron aumentados en proporción menor pero de todos modos significativa. En abril, los precios del cemento aumentaron un 28 por ciento y las tarifas de la energía eléctrica incrementaron un promedio del 22 por ciento para el sector doméstico, un 16 por ciento para el sector comercial, un 13 por ciento para las plantas industriales grandes y un 11,5 por ciento para las pequeñas industrias. Debido a la epidemia de fiebre porcina africana que se produjo el año pasado en la isla, los precios de la carne aumentaron considerablemente a medida que disminuyó la demanda de carne porcina y aumentó la demanda de carne vacuna y de aves de corral. Las tarifas de los transportes marítimos también aumentaron. La transitoria escasez de alimentos causada por el huracán "David" continuará ejerciendo presión ascendente sobre el índice de precios al consumidor en la República Dominicana.

#### D. Distribución de Ingresos, Salarios y Empleo

Al igual que en la mayoría de los países en vías de desarrollo, la distribución de los ingresos en la República Dominicana refleja un régimen asimétrico. El 50 por ciento inferior de la población percibe el 18,5 por ciento de los ingresos totales, mientras que el 10 por ciento superior devenga el 38,5 por ciento. Durante el primer año de su administración, el Gobierno del Presidente Guzmán adoptó una serie de medidas que favorecen la redistribución de los ingresos. El salario mínimo de empleados gubernamentales y de trabajadores en empresas cuyo capital es superior a los \$ 10.000 fue aumentado un 56 por ciento a \$ 125 mensuales. Todos los demás trabajadores gubernamentales que ganan menos de \$ 300 por mes

recibieron un aumento de salario del 10 por ciento y también se incrementaron los haberes de retiro de los jubilados de la administración pública. Además, el salario mínimo de \$ 2,50 en las zonas rurales fue aumentado a \$ 3,50. La población, que se espera hacia fines de año llegará a ser de 5,4 millones de habitantes, continúa acusando un crecimiento demográfico relativamente rápido del 2,9 por ciento. La capital, Santo Domingo y (en menor grado) la ciudad de Santiago en el interior, generan una porción importante del Ingreso Nacional, manteniendo una clase media numerosa y creciente. La fuerza laboral está integrada por más o menos 1,4 millones de trabajadores de los cuales aproximadamente entre un 8 y 10 por ciento son miembros de sindicatos organizados. El huracán "David" agravó la situación del desempleo. Reconociendo la magnitud de esta pérdida de recursos humanos, el Gobierno declaró que la generación de empleos es una de sus prioridades más importantes, orientando, en este sentido, sus esfuerzos principales hacia la creación de empleos en las zonas rurales.

#### E. Construcción

A diferencia de lo que había acontecido en los últimos años en los que el sector público absorbió la mayor parte de las actividades en el sector de la construcción, durante el primer semestre de 1979 fue el sector privado el que impulsó el crecimiento hasta el punto en el que la vieja proporción de 60/40 de erogaciones para la construcción a favor del sector público comenzó a inclinarse a favor del sector privado. Durante los primeros cinco meses de 1979 las erogaciones gubernamentales para la construcción acusaron un nivel que, de mantenerse hasta el mes de diciembre, hubiera dado por resultado que el total del dinero gastado por el Gobierno para fines de construcción hubiera sido menos de la mitad de lo que se registró en 1978. Con anterioridad al huracán "David", habían continuado las actividades gubernamentales en algunos de los viejos proyectos pero, excepción hecha de la construcción de clínicas rurales y de caminos secundarios, no se habían iniciado proyectos nuevos importantes.

Sin embargo, el huracán "David" modificó significativamente las perspectivas para 1979 y 1980 en el campo de la construcción. El programa de reconstrucción a corto plazo, cuyo monto asciende a \$ 114 millones y cuya ejecución fue anunciada por el Presidente Guzmán, entrañará considerables erogaciones por parte del Gobierno para fines de construcción. Cincuenta y dos puentes fueron total o parcialmente destruidos y se requerirán de 2 a 6 meses para repararlos a un costo de \$ 10 millones. Se calcula que los daños causados a caminos también ascienden a \$ 10 millones, habiendo sido seriamente afectados 2.500 kilómetros de caminos secundarios.

**ANEXO ESTADISTICO**

TABLA I-1  
ESTADÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y DEL ESTADO CIVIL a/  
 1920-1980

Año	Población (en miles)	Crecimiento anual promedio	Tasa Bruta Natalidad (por mil)	Tasa Bruta Mortalidad (por mil)	Tasa Mor- talidad Infantil (por mil)	Tasa Creci- miento nat. (%)	Migración Neta (en miles)
1920 b/	905.1						
1920-35		3.4					
1935 b/	1,494.5						
1935-50		2.4					
1950 b/	2,135.8						
1951	2,209.9		41.4	10.0	79.0	3.2	-1.1
1952	2,289.4		42.2	10.1	78.7	3.2	-1.5
1953	2,371.8		41.5	9.0	74.2	3.3	-1.5
1954	2,457.2		43.9	8.8	68.3	3.5	-0.5
1955	2,545.7		41.6	9.1	73.8	3.3	4.7
1956	2,637.3		40.6	9.1	77.3	3.2	-1.9
1957	2,732.3		40.9	8.6	74.8	3.2	-2.6
1958	2,830.6		42.0	8.4	76.3	3.4	8.6
1959	2,932.5		39.8	10.5	113.2	2.9	1.6
1950-60		3.6					
1960 b/	3,047.1		36.8	9.0	100.6	2.6	-1.7
1961	3,128.0		32.6	8.4	102.3	2.4	-7.9
1962	3,220.6		33.1	6.9	79.5	2.6	-6.7
1963	3,316.0		33.2	6.8	81.3	2.6	-0.9
1964	3,414.2		33.8	6.7	79.0	2.7	-11.2
1965	3,515.3		30.4	5.9	72.7	2.5	-2.3
1966	3,619.4		34.9	7.4	81.1	2.8	-9.7
1967	3,726.5		36.5	7.9	80.4	2.9	-12.7
1968	3,836.9		35.6	7.3	72.6	2.8	-16.7
1969	3,950.5		39.2	6.9	61.9	3.2	-16.4
1960-70		2.8					
1970 b/	4,006.4		47.5	13.5	102.6	3.4	-9.4
1971	4,181.6		38.8	6.0	48.8	3.3	-5.6
1972	4,304.9		41.2	6.4	49.2	3.5	-6.0
1973	4,431.7		46.8	6.0	38.6	4.1	-2.7
1974	4,562.3		36.4	5.8	44.6	3.1	-15.8
1975	4,696.8		34.4	5.4	43.5	2.9	-9.5
1970-75		3.2					
1976	4,835.2		35.0	5.2	39.4	3.0	-11.1
1977	4,977.7			5.0			-18.9
1978	5,124.4						
1979	5,275.4						
1980	5,430.9						
1975-80		2.9					

a/ Las tasas de natalidad y mortalidad se basan en datos de registros y han sido subestimadas más o menos en un 20 y 40 por ciento, respectivamente. Los datos más elevados de la tasa de natalidad para 1969-70 obedecen a mejores procedimientos para el registro.

b/ Cifras del Censo

Fuente: Oficina Nacional de Estadística, cifras y proyecciones del Censo.

TABLA I-2

Distribución de la Población por Edad y Sexo1950, 1960, 1970 y 1980  
(en miles)

Grupos de Edades	1950			1960			1970			1980
	Total	Hombr.	Muj.	Total	Hombr.	Muj.	Total	Hombr.	Muj.	Total
0 - 4	345.9	189.4	186.5	559.7	283.0	276.7	680.6	343.9	336.7	923.2
5 - 9	297.7	150.7	147.0	487.3	246.6	240.7	656.6	330.5	326.1	887.9
10 - 14	276.8	141.6	135.2	393.9	203.5	190.4	567.2	285.0	282.2	771.2
15 - 19	225.7	101.5	124.2	286.1	133.2	152.9	447.6	211.9	252.7	605.6
20 - 24	214.4	105.2	109.2	256.7	121.4	135.3	328.7	156.1	172.6	445.4
25 - 29	156.8	77.6	79.2	213.2	104.0	109.2	244.9	116.6	128.3	331.3
30 - 34	119.6	59.6	60.0	187.4	94.7	92.7	210.2	104.4	105.3	285.1
35 - 39	115.6	60.1	55.5	151.2	77.5	73.7	206.4	102.4	104.0	279.7
40 - 44	90.8	47.8	43.0	123.0	65.9	58.0	173.0	91.4	81.6	236.2
45 - 49	67.2	36.6	30.6	96.4	51.7	44.7	121.1	63.1	58.0	165.6
50 - 54	59.6	30.7	28.9	89.0	47.1	41.9	108.2	58.1	50.1	146.6
55 - 59	35.9	21.0	14.9	50.8	28.9	21.9	64.3	35.0	29.3	86.9
60 - 64	38.5	19.7	18.8	61.0	32.4	28.6	72.7	98.2	34.5	97.8
65 and over	61.3	29.2	32.1	90.5	45.9	44.6	124.9	62.4	62.5	168.4
<b>Total</b>	<b>2,135.8</b>	<b>1,070.7</b>	<b>1,065.1</b>	<b>3,047.1</b>	<b>1,535.8</b>	<b>1,511.3</b>	<b>4,006.4</b>	<b>1,999.0</b>	<b>2,007.5</b>	<b>5,430.9</b>

Fuente: Oficina Nacional de Estadística, cifras y proyecciones del Censo.

TABLA I-3  
Población por Zonas Urbanas y Rurales

Año	Población total	*	Población Urbana		*	Población Rural		*
			Total	% de Pobl. Total		Total	% de Población Total	
1920	894,665		148,894	16.6		745,771	83.4	
		3.4			6.0			3.3
1935	1,479,417		266,565	18.0		1,212,852	82.0	
		2.4			4.3			2.0
1950	2,135,872		508,408	23.8		1,627,464	76.2	
		3.6			6.1			2.7
1960	3,047,070		922,090	30.3		2,124,980	69.7	
		2.9			5.8			1.2
1970	4,006,405		1,595,235	39.8		2,413,170	60.2	
		3.2			5.9			1.3
1975	4,696,793		2,128,561	45.3		2,568,232	54.7	
		2.9			5.3			0.8
1980	5,430,879		2,751,923	50.7		2,678,956	49.3	

\* Tasa de incremento anual compuesta

Fuente: Oficina Estadística Nacional, datos y proyecciones del Censo.

TABLA I-4  
Saldos Migratorios Acumulativos por Provincia  
 1970

Provincia	Migración Neta Acumulativa	
	No. de Personas	% de la Pobl. <sup>a/</sup>
Distrito Nacional	327,425	41.8
Azua	-11,213	-11.3
Bahoruco	-4,385	-6.6
Barahona	-16,315	-13.3
Dajabón	1,304	2.7
Duarte	-29,546	-13.6
El Seibo	-20,651	-14.0
Espaillat	-44,114	-24.7
Independencia	-3,005	-8.7
La Altagracia	-7,085	-7.8
La Estrelleta (Elías Piña)	-6,970	-11.9
La Romana	11,812	21.8
La Vega	-34,211	-10.8
María Trinidad Sánchez	3,993	4.5
Monte Cristi	-5,747	-7.9
Pedernales	6,095	50.1
Peravia	-29,414	-19.2
Puerto Plata	-51,209	-22.3
Salcedo	-18,490	-17.8
Samaná	-2,854	-5.3
Sánchez Ramírez	1,005	1.0
San Cristóbal	5,509	1.8
San Juan	-23,454	-11.3
San Pedro de Macorís	-4,680	-4.6
Santiago	-33,768	-8.3
Santiago Rodríguez	-17,247	-72.1
Valverde	7,215	9.7
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>a/</sup> En caso de saldo positivo, el porcentaje se calcula sobre la base de la población residente; en caso de saldo negativo, el porcentaje se calcula sobre la base de la población nacida en la provincia.

Fuente: Oficina Estadística Nacional - Censo de 1970.

TABLA I-5

Población Económicamente Activa, Empleados y Desempleados,  
por Sexo y Residencia <sup>a/</sup>

	Población Económica- mente Ac- tiva(miles)	Empleados		Desempleados	
		Miles	% de Pobl. Económ. Activa	Miles	% de Pobl. Económ. Activa
<b>Total</b>	<u>1,239.1</u>	<u>941.5</u>	<u>76.0</u>	<u>297.6</u>	<u>24.0</u>
Hombres	920.2	715.2	77.7	205.0	22.3
Mujeres	318.9	226.4	71.0	92.5	29.0
<b>Urbanos</b>	483.3	368.0	76.1	115.3	23.9
Hombres	330.3	255.0	77.2	75.3	22.8
Mujeres	153.0	113.0	73.9	40.0	26.1
<b>Rurales</b>	755.8	573.5	75.9	182.2	24.1
Hombres	589.9	460.1	78.0	129.7	22.0
Mujeres	165.9	113.4	68.4	52.5	31.6

a/ Las pequeñas diferencias se deben a que se redondearon las cifras.

Fuente: Oficina Estadística Nacional - Censo de 1970

TABLA I-6  
Población Económicamente Activa, por Sectores y  
por Zonas Urbanas y Zonas Rurales  
 1970

	Total		Zonas Urbanas		Zonas Rurales	
	Miles	%	Miles	%	Miles	%
Agricultura, Silvicultura y pesca	549.3	44.3	46.7	9.7	502.6	66.5
Minería y canteras	0.8	0.1	0.4	0.1	0.4	0.1
Industria Manuf.	101.0	8.2	50.6	10.5	50.4	6.7
Electricidad, gas, agua	1.7	0.1	1.4	0.3	0.3	0
Construcción	28.5	2.3	23.5	4.8	5.0	0.7
Comercio	77.1	6.2	56.3	11.6	20.8	2.8
Transportes, almacenes y comunicaciones	43.3	3.5	30.9	6.4	12.4	1.6
Banca, seguros, bienes raíces y servicios prestados a empresas comerciales	20.1	1.6	16.2	3.3	3.9	0.5
Gobierno y otros servicios	153.9	12.4	125.0	25.9	28.9	3.8
Actividades sin definición adecuada a/	263.4	21.3	132.3	27.4	131.1	17.3
<b>Total</b>	<b><u>1,239.1</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>483.3</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>755.8</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

a/ Cifras ajustadas.

Fuente: Oficina Estadística Nacional - Censo de 1970.

TABLA -I- 7  
Población Económicamente Activa, Empleados y  
Desempleados, por Edad

Grupos de Edades	<u>Población Económicamente Activa</u>		<u>Empleados</u>		<u>Desempleados</u>	
	Miles	% del total	Miles	% pob. econ. ac.	Miles	% de pobl. econ. ac.
10 - 14	105.8	8.5	69.1	65.3	36.7	34.7
15 - 19	169.8	13.7	117.4	69.1	52.4	30.8
20 - 24	178.6	14.4	134.4	75.3	44.2	24.7
25 - 29	143.9	11.6	112.3	78.0	31.6	22.0
30 - 34	129.0	10.4	104.4	80.9	24.6	19.1
35 - 39	124.6	10.1	99.3	79.7	25.3	20.3
40 - 44	104.7	8.5	83.6	79.8	21.1	20.2
45 - 49	74.8	6.0	60.0	80.2	14.8	19.8
50 - 54	66.9	5.4	51.9	77.6	15.0	22.4
55 - 59	39.4	3.2	31.0	78.7	8.4	21.3
60 - 64	42.7	3.4	32.3	75.6	10.4	24.4
65 +	58.9	4.8	45.8	77.8	13.1	22.2
<b>Total</b>	<b><u>1,237.1</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>941.5</u></b>	<b><u>76.0</u></b>	<b><u>297.6</u></b>	<b><u>24.0</u></b>

Fuente: Oficina Estadística Nacional - Censo de 1970.

TABLA I-8  
Personas Empleadas, por Horas Semanales de Trabajo y Sexo  
Santo Domingo  
 1977/78

	Número de Empleados (Miles)	Porcentajes				Sin especificar
		De los cuales con horas semanales de trabajo de				
		0-14	15-29	30-39	40+	
Total	<u>274.5</u>	<u>3.3</u>	<u>6.8</u>	<u>11.2</u>	<u>74.3</u>	<u>4.4</u>
Hombres	188.6	2.1	3.9	8.8	81.5	3.7
Mujeres	85.9	5.8	13.1	16.4	58.6	6.1

Fuente: Oficina Estadística Nacional - Encuesta de la Situación del Empleo en Santo Domingo, agosto de 1977 - enero de 1978.

TABLA I-9  
Niveles de Ingreso Mensual de Personas Empleadas  
por Sexo  
Santo Domingo  
 1977/78

	Empleados	Hombres	Mujeres
Número de personas(miles)	274.5	188.6	85.9
De las cuales con ingresos mensuales de \$ dom. .... a \$ dom. .... (porcentajes)			
0-49	17.4	8.8	36.2
50-99	24.1	23.0	26.4
100-199	39.0	45.0	25.7
200-499	13.9	17.8	5.4
500-999	1.2	1.5	0.2
1,000 +	0.2	0.3	0
Sin especificar	4.2	3.6	6.1

Fuente: Oficina Estadística Nacional - Encuesta de la Situación del Empleo en Santo Domingo, agosto de 1977 - enero de 1978.

TABLA I-10  
Personas Empleadas, por Ingreso Mensual y Horas Semanales de Trabajo  
Santo Domingo  
 1977/78

	Número de Empleados (miles)	(Porcentajes)				Sin especificar
		De los cuales con horas semanales de trabajo de				
		0-14	15-29	30-39	40	
Total	<u>274.5</u>	<u>3.3</u>	<u>6.8</u>	<u>11.2</u>	<u>74.3</u>	<u>4.4</u>
De las cuales con ingresos mensuales de \$ dom. .... a \$ dom. ....						
	47.8	14.3	18.1	16.8	50.8	.
	66.0	2.1	9.7	13.1	75.1	.
	106.9	0.8	2.6	10.7	85.9	.
	38.1	0	2.1	6.3	91.6	.
	3.0	0	0	6.7	93.3	.
	0.6	0	0	0	100.0	.
Sin especificar	12.1	.	.	.	.	.

Fuente: Oficina Estadística Nacional - Encuesta de la Situación del Empleo en Santo Domingo, agosto de 1977 - enero de 1978

TABLA I-11  
Desempleo Manifiesto, por Provincias

1970

	DESEMPLEO (% de la Población Económicamente Activa)
Distrito Nacional	25.2 <sup>a/</sup>
Azua	20.0
Bahoruco	24.4
Barahona	26.6
Dajabón	20.6
Duarte	22.2
El Seibo	19.6
Espaillet	23.2
Independencia	28.7
La Altagracia	17.8
La Estrelleta (Elías Piña)	23.8
La Romana	21.4
La Vega	25.1
María Trinidad Sánchez	24.3
Monte Cristi	25.9
Pedernales	29.2
Peravia	21.8
Puerto Plata	27.7
Salcedo	30.6
Samaná	24.3
Sánchez Ramírez	21.8
San Cristóbal	29.4
San Juan	22.7
San Pedro de Macorís	16.8
Santiago	22.7
Santiago Rodríguez	20.3
Valverde	23.0
<b>Total</b>	<b><u>24.2</u></b>

a/ Cálculo

Fuente: ONAPLA: Apuntes para el desarrollo de una estrategia global de empleos en la República Dominicana (con base en cifras inéditas del Censo).

TABLA I-12  
Población Económicamente Activa, Empleada y Desempleada,  
por Sexo y por Edad

Santo Domingo

1977/78

	Pobl. Eco- nómicamente Activa (miles)	Empleados		Desempleados	
		Miles	% de pob. económ. activa	Miles	% de pob. económ. activa
<b>Total</b>	<u>362.2</u>	<u>274.5</u>	<u>75.8</u>	<u>87.7</u>	<u>24.2</u>
<b>Hombres</b>	237.2	188.6	79.5	48.6	20.5
<b>Mujeres</b>	125.0	85.9	68.7	39.1	31.3
<b>Edad 15-19</b>	51.3	30.5	59.5	20.8	40.5
<b>Hombres</b>	33.3	22.7	68.2	10.6	31.8
<b>Mujeres</b>	18.0	7.8	43.3	10.2	56.7
<b>Edad 20-24</b>	79.9	48.0	60.1	31.9	39.9
<b>Hombres</b>	49.2	31.3	63.6	17.9	36.4
<b>Mujeres</b>	30.7	16.7	54.4	14.0	45.6
<b>Edad 25-54</b>	208.1	175.8	84.5	32.3	15.5
<b>Hombres</b>	136.9	119.2	87.1	17.7	12.9
<b>Mujeres</b>	71.2	56.6	79.5	14.6	20.5
<b>Edad 55+</b>	22.9	20.3	88.6	2.6	11.4
<b>Hombres</b>	17.9	15.5	86.6	2.4	13.4
<b>Mujeres</b>	5.0	4.8	96.0	0.2	4.0

a/ Las pequeñas diferencias se deben a que se redondearon las cifras.

Fuente: Oficina Estadística Nacional - Encuesta de la Situación del Empleo en Santo Domingo, agosto de 1977 - enero de 1978.

TABLA I-13  
Personas Empleadas por Sexo y por Sector de Actividad Económica  
Santo Domingo  
 1977/78.

	TOTAL		HOMBRES		MUJERES	
	Miles	%	Miles	%	Miles	%
Agricultura, silvi- cultura, caza y pesca	0.8	0.3	0.8	0.4	0	0
Minería y canteras	0.6	0.2	0.6	0.3	0	0
Industria Manuf.	48.7	17.7	39.7	21.1	9.0	10.5
Electricidad, gas y agua	4.4	1.6	3.8	2.0	0.6	0.7
Construcción	20.9	7.6	20.7	11.0	0.2	0.2
Comercio (incl. restaurantes)	66.9	24.4	46.6	24.7	20.3	23.6
Transportes y almacenamiento	16.0	5.8	15.0	8.0	1.0	1.2
Servicios financieros	6.2	2.3	4.2	2.2	2.0	2.3
Otros servicios	103.0	37.5	54.0	28.6	49.0	57.1
Sin especificar	7.0	2.6	3.2	1.7	3.8	4.4
<b>Total</b>	<u>274.5</u>	<u>100.0</u>	<u>188.6</u>	<u>100.0</u>	<u>85.9</u>	<u>100.0</u>

Fuente: Oficina Estadística Nacional - Encuesta de la Situación del Empleo en Santo Domingo, agosto de 1977 - enero de 1978.

TABLA I-14  
Personas Empleadas, por Actividad Individual y Sexo  
Santo Domingo  
 1977/78

	Total		Hombres		Mujeres	
	Miles	%	Miles	%	Miles	%
Empleador	1.6	0.6	1.4	0.7	0.2	0.2
Trabajo por cuenta propia	82.3	30.0	56.2	29.8	26.1	30.4
Asalariados	183.6	66.9	127.8	67.8	55.8	65.0
Trab. familiares	6.6	2.4	3.0	1.6	3.6	4.2
Sin especificar	0.4	0.1	0.2	0.1	0.2	0.2
<b>Total</b>	<u>274.5</u>	<u>100.0</u>	<u>188.6</u>	<u>100.0</u>	<u>85.9</u>	<u>100.0</u>

Fuente: Oficina Estadística Nacional - Encuesta de la Situación del Empleo en Santo Domingo, agosto de 1977 - enero de 1978.

TABLA I-15  
Tasas de Mortalidad por Edades  
 1974  
 (tasa por 1.000)

Grupo de Edad	País conside- rado en con- junto	Zonas Urbanas	Zonas Rurales
- 1	103.8	73.9	127.9
1 - 4	16.8	15.0	19.6
5 - 9	4.7	3.6	5.4
10 - 14	2.0	2.0	2.1
15 - 19	2.6	2.3	2.9
20 - 24	3.7	2.4	4.0
25 - 29	4.0	3.7	4.9
30 - 34	4.7	4.5	5.0
30 - 39	4.9	4.6	5.0
40 - 44	5.2	4.5	6.0
45 - 49	7.8	4.9	13.4
50 - 54	10.6	8.5	13.6
55 - 59	15.7	13.7	17.8
60 - 64	13.9	15.3	12.7
65 - 69	44.1	37.3	51.9
70 - 74	65.0	48.3	75.7
75 +	141.2	132.9	148.3

Fuente: Encuesta "Diagnos", Secretaría de Salud Pública y Asistencia Social, julio de 1974.

TABLA I-16  
Diez Causas Principales de Muerte  
 1970 y 1977 <sup>a/</sup>  
 (tasa por cada 100.000)

ENFERMEDAD	1970	1977
Senectud y causas sin definición precisa	243.2	197.0
Enfermedades infecciosas y parasíticas	95.7	71.6
Causas relacionadas con la mortalidad prenatal	58.4	38.0
Enfermedades del sistema circulatorio	43.0	42.9
Enfermedades del sistema respiratorio	37.8	35.8
Accidentes, envenenamientos y violencia	35.6	35.6
Otras enfermedades	26.3	28.3
Tumores (neoplasmas)	22.2	23.3
Enfermedades de glándulas endocrinas, metabolismo y nutrición	16.4	16.7
Enfermedades del aparato digestivo	12.8	13.2

<sup>a/</sup> El análisis de la mortalidad es limitado por el hecho de que aproximadamente el 75 por ciento de todas las muertes registradas en la República Dominicana no cuentan con certificación médica. En consecuencia, más del 50 por ciento de las muertes registradas en el Censo de 1970 se incluyeron en la Categoría de "Senectud y Causas sin Definición Precisa".

Fuente: Secretaría de Estado de Salud Pública y Asistencia Social, División de Estadísticas.

TABLA I-17  
Perfil Educativo de la Población  
 1978

Grupo de Edad <u>a/</u>	<u>Por ciento de la población</u>			
	Sin instrucción alguna	Con educación primaria	Con educación intermedia y secundaria	Con educación universitaria
5-9	49	37		
10-14	21	68	6	
15-19	19	50	23	1
20-24	18	52	19	3
25-29	21	53	15	2
35-39	30	49	11	2
45-49	49	39	9	1
55-59	44	32	9	1

a/ No se dispone de estimados para los grupos de edades de 30-34; 40-44 y 50-54

Fuente: Secretaría de Estado de Educación - Situación de la Educación Dominicana; Perspectivas y Propuestas, octubre de 1979.

TABLA I-18  
Matrícula en las Escuelas Primarias y Secundarias  
 1961-1976  
 (en miles)

	<u>Enseñanza Primaria</u>			<u>Enseñanza Secundaria</u>		
	Total	Urbana	Rural	General a/	Técnica	Formación de Maestros
1961-62	509.9	144.7	365.2	28.1	...	0.3
1962-63	489.5	151.5	338.0	32.7	...	0.3
1963-64	452.1	158.0	294.1	42.8	...	0.4
1964-65	516.1	171.6	344.5	50.6	...	0.4
1965-66	557.3	185.1	372.2	56.3	...	0.4
1966-67	584.8	206.9	377.9	67.5	1.8	0.4
1967-68	649.1	238.9	410.2	76.1	2.5	0.5
1968-69	685.6	257.4	428.1	87.9	2.1	0.6
1969-70	726.4	278.3	448.1	97.5	6.6	0.5
1970-71	764.5	294.1	470.4	113.6	3.2	0.6
1971-72	820.2	329.5	490.7	126.8	3.6	0.6
1972-73	833.4	343.6	489.8	132.5	4.6	0.7
1973-74	837.0	348.4	488.6	135.8	...	0.8
1974-75	867.6	365.7	501.9	171.2	7.4	1.1
1975-76	903.5	373.6	529.9	180.1	5.3	1.4

a/ Inclusive el nivel intermedio

Fuente: Secretaría de Estado de Educación/Oficina Nacional de Estadística:  
 República Dominicana en Cifras. 1978.

TABLA I-19

Alcance del Sistema Educativo\*

	1960-61	1965-66	1970-71	1975-76	Tasa de Desarrollo (%)
Población, 5 a 14 años <u>a/</u>	881.2	1,052.0	1,240.9	1,477.1	
Matrícula primaria <u>a/</u>	502.6	557.3	764.5	903.5	3.5
Alcance en % <u>c/</u>	57.0	53.0	62.0	61.2	4.0
Población, 15 a 19 años <u>a/</u>	266.1	357.0	453.0	539.2	4.3
Matrícula secundaria <u>a/</u>	30.6	56.3	113.6	180.1	12.5
Alcance en % <u>c/</u>	11.0	16.0	23.0	33.4	
Población, 20 a 29 años <u>a/</u>	469.9	530.0	580.9	633.8 <u>b/</u>	2.3
Matrícula universitaria <u>a/</u>	3.4	7.1	23.5	36.0 <u>b/</u>	19.9
Alcance en % <u>c/</u>	0.7	1.3	4.0	5.7	

a/ En milesb/ Para 1973-1974c/ Estudiantes matriculados como porcentaje de la población en el grupo de edad especificado

\* Las cifras del alcance son aproximadas, con base en la información disponible sobre la población. La distribución por edades de los estudiantes primarios normalmente es de 6 a 12 años; de estudiantes secundarios, la distribución es de 13 a 18 años.

Fuente: Oficina Nacional de Estadística; Secretaría de Estado de Educación.

**TABLA I-20**  
**Tasas de Retención en la Enseñanza Primaria**  
**1960 - 1973**

(% de estudiantes que ingresaron al 1° grado y completaron el  
 6° grado)

	Total	Urbanos	Rurales
1960/61 - 1965/66	9.8	33.4	3.1
1961/62 - 1966/67	11.9	39.0	3.9
1962/63 - 1967/68	13.5	40.6	4.9
1963/64 - 1968/69	15.0	43.4	6.0
1964/65 - 1969/70	17.1	43.4	7.1
1965/66 - 1970/71	17.4	45.6	7.5
1966/67 - 1971/72	20.9	52.2	9.5
1967/68 - 1972/73	18.6	50.6	8.5

Fuente: Secretaría de Estado de Educación, Departamento de Estadística

TABLA I-21  
Población de 15 y más años de edad por situación de empleo y nivel de educación  
Santo Domingo  
 1977/78

	<u>Población Total</u>		<u>Población Económicamente Activa</u>						<u>Población Inactiva</u>	
	<u>Miles</u>	<u>%</u>	<u>Total Miles</u>	<u>%</u>	<u>Empleados</u>		<u>Desempleados</u>		<u>Miles</u>	<u>%</u>
			<u>Miles</u>	<u>%</u>	<u>Miles</u>	<u>%</u>	<u>Miles</u>	<u>%</u>	<u>Miles</u>	<u>%</u>
Total	641.7	100.0	362.2	100.0	274.5	100.0	87.7	100.0	279.5	100.0
Enseñanza primaria(Grados 1-6)	255.0	39.7	146.3	40.4	118.8	43.3	27.5	31.4	103.7	38.9
de los que: hasta 3er. grado	79.5	12.4	39.9	11.0	33.7	12.3	6.2	7.1	39.6	14.2
Enseñanza intermedia (grados 1-2)	126.8	19.8	71.9	19.9	55.4	20.2	16.5	18.8	54.9	19.6
Enseñanza secundaria (1º - 4º)	142.7	22.2	82.1	22.7	52.0	18.9	30.1	34.3	60.6	21.7
de los que:hasta 2do. grado	67.2	10.4	32.5	9.0	21.1	7.7	11.4	13.0	34.7	12.4
Enseñanza terciaria (grados 1-6)	34.5	5.4	24.0	6.6	16.4	6.0	7.6	8.7	10.5	3.8
de los que:hasta 3er grado	21.9	3.4	14.0	3.9	8.2	3.0	5.8	6.6	7.9	2.8
Analfabetos	56.8	8.9	23.3	6.4	19.1	6.9	4.2	4.8	33.5	12.0
Sin especificar	25.9	4.0	14.6	4.0	12.8	4.7	1.8	2.0	11.3	4.0

Fuente: Oficina Nacional de Estadística - Encuesta de la Situación del Empleo en Santo Domingo - agosto de 1977-enero de 1978.

TABLA I-22  
Población de 15 y más años de edad, por nivel de instrucción y sexo  
Santo Domingo  
 1977/78

	Total		Hombres		Mujeres	
	Miles	%	Miles	%	Miles	%
Total	<u>641.7</u>	<u>100.0</u>	<u>298.2</u>	<u>100.0</u>	<u>343.5</u>	<u>100.0</u>
Enseñanza primaria (grados 1-6) de los que hasta 3er.grado	255.0 79.5	39.7 12.4	121.2 30.7	40.6 10.3	133.8 48.8	39.0 14.2
Enseñanza intermedia (grados 1-2)	26.8	19.8	67.0	22.5	59.8	17.4
Enseñanza secundaria (grados 1-4) de los que hasta 2do.grado	142.7 67.2	22.2 10.4	62.6 28.9	21.0 9.7	80.1 38.3	23.3 11.1
Enseñanza terciaria (grados 1-6) de los que hasta 3er.grado	34.5 21.9	5.4 3.4	19.1 11.2	6.4 3.8	15.4 10.6	4.5 3.1
Analfabetos	56.8	8.9	17.3	5.8	39.5	11.5
Sin especificar	25.9	4.0	11.0	3.7	14.9	4.3

Fuente: Oficina Nacional de Estadística: Encuesta de la Situación del Empleo en Santo Domingo, agosto de 1977 - enero de 1978.

TABLA I-23  
Requerimiento y Déficit de Maestros de Enseñanza Primaria  
 1978 - 1983

	Población en edad es- colar (miles)	Relación alumnos/ maestros	Requeri- miento de maestros a/	Disponi- bilidad de maes- tros	De estos graduados ingresan al magisterio	Deficit
1978	1,020.8	50	20,415	6,519	1,152	13,896
1979	1,050.0	49	21,482	6,843	1,282	14,041
1980	1,079.8	48	22,496	7,364	1,351	14,451
1981	1,124.1	47	23,918	7,893	1,414	15,400
1982	1,128.4	46	24,530	8,432	1,512	15,429
1983	1,174.5	45	26,100	8,921	1,579	16,492

a/ Con base en una matrícula del 100 por ciento.

Fuente: Secretaría de Estado de Educación - Situación de la Educación Dominicana.  
 Perspectivas y Propuestas, octubre de 1979.

TABLA I-24

Número de Maestros de Enseñanza Primaria Graduados  
1968-1979

	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
Escuelas normales	140	190	448	303	298	261	370	263	869	568	745
Plan de bachilleres	235	145	77	115	68	82	146	500	193	271	422
Programa Gobierno/ UNSECO/UNICEF	59	232	169	526	218	235	241	579	-	-	-
Plan Piloto Oriente	-	-	-	484	-	-	-	-	-	-	-
Diversas escuelas	-	35	100	50	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>434</b>	<b>602</b>	<b>794</b>	<b>1478</b>	<b>584</b>	<b>578</b>	<b>757</b>	<b>1342</b>	<b>1062</b>	<b>839</b>	<b>1167</b>

Fuente: Secretaría de Estado de Educación - Situación de la Educación Dominicana.  
Perspectivas y Propuestas, Octubre 1979.

TABLA I-25

Composición Porcentual del PNB por Actividades Sectoriales  
(a precios actuales)

Sector	1960	1967	1973	1978
Primario	28.6	24.7	25.8	22.0
Secundario	20.3	22.4	23.6	27.4
Terciario	51.1	52.9	50.6	50.6
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Banco Central de la República Dominicana, Cuentas Nacionales.

TABLA I-26

Estructura de la Producción Industrial  
(en porcentajes)

Rubro	1968	1970	1973	1975	1976*	1977
Bienes de Consumo	80.0	77.2	71.8	71.5	71.9	71.2
Bienes Intermedios	17.5	19.2	23.6	24.4	23.8	24.4
Bienes de Capital	2.5	3.6	4.6	4.1	4.3	4.4
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

\* Cálculos preliminares

Fuente: Oficina Nacional de Estadística (ONE), Estadística Industriak de ka República Dominicana.

TABLA I-27

Proyectos Reales y Operativos

Programa de Inversiones

(en miles de pesos dominicanos)

Tipo de Inversión	No. de Proyectos	Total de Inversiones	Programa de Ejecución por Año					Otros años
			Antes de 1980	1980	1981	1982	Total	
Inversión Real	382	3,180,022	296,964	419,713	543,223	603,963	1,566,899	1,316,159
Inversión de Explotación	245	1,132,830	130,000	278,422	294,533	305,540	878,495	124,335
TOTAL	627	4,312,852	426,964	698,135	837,756	909,503	2,445,394	1,440,494

TABLA I-28

Programa de Inversiones por Sector/Institución  
(en miles de pesos dominicanos)

Sector Institución	Nº. de Proyectos	Monto Total	Antes de 1990	1980	1981	1982	Total Trienio	Otros Años
<b>Agropecuario</b>	<b>172</b>	<b>1,038,879</b>	<b>82,107</b>	<b>194,200</b>	<b>259,935</b>	<b>300,000</b>	<b>750,135</b>	<b>206,637</b>
SEA	116	341,735	30,088	60,784	96,873	95,351	253,008	58,639
DNP	5	250	85	60	60	45	165	.
BAGRICOLA	7	201,191	.	74,537	47,428	45,400	167,365	33,826
IAD	9	199,631	990	11,167	40,242	70,354	121,763	76,878
IDECCXP	1	3,176	.	1,008	1,059	1,109	3,176	.
ZOOXOM	4	113	28	62	23	.	85	.
INDRHI	29	277,783	50,916	39,912	61,920	87,741	189,573	37,294
CIDE	1	15,000	.	6,670	8,330	.	15,000	.
<b>Salud</b>	<b>58</b>	<b>276,054</b>	<b>48,078</b>	<b>60,234</b>	<b>67,566</b>	<b>71,951</b>	<b>199,751</b>	<b>28,225</b>
SEA	1	587	210	120	122	135	377	.
SNEM	3	22,140	15,010	2,804	2,163	2,163	7,130	.
CONAPOFA	3	3,240	517	1,796	927	.	2,723	.
IDSS	4	18,682	.	4,375	7,434	6,873	18,682	.
SESPAS	45	168,613	32,341	33,917	36,644	37,486	108,047	28,225
SEEBAC	2	62,792	.	17,222	20,276	25,294	62,792	28,225
<b>Educación</b>	<b>80</b>	<b>191,282</b>	<b>12,445</b>	<b>31,402</b>	<b>39,110</b>	<b>46,233</b>	<b>116,745</b>	<b>62,092</b>
SEEBAC	44	153,007	3,527	21,657	31,137	37,543	90,337	59,143
SEA	14	14,473	3,338	4,337	2,077	1,772	8,186	2,949
OIC	1	1,802	359	412	477	554	1,443	.
ZOOXOM	2	49	17	19	13	.	32	.
SESPAS	16	21,801	5,171	4,938	5,367	6,325	16,630	.
DNP	3	150	33	39	39	39	117	.
<b>Agua Potable y Alcantarillado</b>	<b>146</b>	<b>265,947</b>	<b>26,434</b>	<b>32,513</b>	<b>45,389</b>	<b>52,220</b>	<b>130,122</b>	<b>109,391</b>
INAPA	135	129,363	26,434	19,527	28,389	31,281	79,197	23,732
CAASID	10	135,584	.	11,986	17,000	20,939	49,925	85,659
CFI	1	1,000	.	1,000	.	.	1,000	.
<b>Vivienda</b>	<b>54</b>	<b>180,177</b>	<b>21,140</b>	<b>43,089</b>	<b>47,257</b>	<b>52,583</b>	<b>142,929</b>	<b>16,108</b>
INVI	53	175,177	21,140	43,089	44,757	50,083	137,929	16,108
CORDE	1	5,000	.	.	2,500	2,500	5,000	.
<b>Transporte</b>	<b>30</b>	<b>344,136</b>	<b>7,921</b>	<b>77,430</b>	<b>99,165</b>	<b>109,369</b>	<b>285,964</b>	<b>50,251</b>
SEOPEC	27	312,036	7,371	69,680	91,665	93,069	254,414	50,251
PR	3	32,100	550	7,750	7,500	16,300	31,550	.
<b>Energía</b>	<b>18</b>	<b>1,323,479</b>	<b>92,553</b>	<b>86,951</b>	<b>118,503</b>	<b>108,995</b>	<b>314,449</b>	<b>916,477</b>
CIDE	14	849,769	92,553	82,838	100,425	93,716	276,979	480,237
INDRHI	4	473,710	.	4,113	18,078	15,279	37,470	436,240

Continúa

TABLA I-28 (continuación)

Sector Institución	No. de Proyecto	Monto Total	Antes de 1980	1980	1981	1982	Total Trienio	Otros Años
<b>Industria</b>	<b>21</b>	<b>295,282</b>	<b>38,069</b>	<b>62,424</b>	<b>39,778</b>	<b>41,250</b>	<b>143,452</b>	<b>13,761</b>
CEA	3	72,483	23,471	39,627	4,592	3,732	47,951	1,061
CFI	8	54,798	10,438	12,156	14,586	17,618	44,360	.
SEIC	3	1,301	.	1,301	.	.	1,301	.
CORDE	7	66,700	4,160	9,340	20,600	19,900	49,840	12,700
<b>Turismo</b>	<b>3</b>	<b>118,000</b>	<b>36,923</b>	<b>20,000</b>	<b>22,815</b>	<b>22,022</b>	<b>64,837</b>	<b>16,240</b>
SETI	1	8,000	.	2,000	4,000	2,000	8,000	.
B. C.	2	110,000	36,923	18,000	18,815	20,022	56,837	16,240
<b>Otros</b>	<b>50</b>	<b>379,616</b>	<b>61,294</b>	<b>89,892</b>	<b>102,238</b>	<b>104,880</b>	<b>297,010</b>	<b>21,312</b>
OJDC	4	16,828	3,342	3,848	4,455	5,183	13,486	.
S. S.	1	1,100	100	800	200	.	1,000	.
CONAPOFA	1	433	240	136	57	.	193	.
S. B.	2	294	.	55	239	.	294	.
SEIC	8	6,313	1,060	2,953	1,300	1,000	5,253	.
SEF	2	4,123	75	1,385	998	990	3,373	675
PR	2	599	115	199	163	122	484	.
SEOPC	1	15,000	.	2,000	4,000	9,000	15,000	.
CORIDE	2	6,300	.	1,500	3,300	1,500	6,300	.
INDRHI	4	18,271	.	5,791	10,218	1,025	17,034	1,237
SEA	2	8,171	.	3,451	3,554	1,166	8,171	.
DNP	1	20	8	4	4	4	12	.
B. C.	1	231,000	50,000	55,000	60,000	66,000	181,000	.
SNEM	1	60	.	60	.	.	60	.
CFI	1	500	.	300	150	50	500	.
SEEBAC	2	1,562	.	1,482	40	40	1,562	.
CAASD	1	28	.	28	.	.	28	.
INESPRE	12	15,310	570	5,180	4,960	3,600	13,740	1,000
SLSPAS	2	53,704	5,784	5,720	8,600	15,200	29,520	18,400
<b>TOTAL</b>	<b>632</b>	<b>4,312,852</b>	<b>426,964</b>	<b>698,135</b>	<b>837,733</b>	<b>909,503</b>	<b>2,445,394</b>	<b>1,440,494</b>

TABLA I-29

Centros Urbanos en la República Dominicana:  
Población en 1970 y Jerarquía por Tamaño

1920 - 1970

	<u>1970</u>	<u>1960</u>	<u>1950</u>	<u>1935</u>	<u>1920</u>
1.- Santo Domingo	673,470	1	1	1	1
2.- Santiago	155,000	2	2	2	2
3.- San Fco.de Macoris	44,620	3	4	6	6
4.- San Pedro Macoris	43,010	5	3	3	3
5.- Barahona	37,260	7	6	8	8
6.- La Romana	36,720	4	8	5	-
7.- San Juan de la Maguana	32,965	6	10	14	18
8.- Puerto Plata	32,105	9	5	4	4
9.- La Vega	31,060	8	7	7	5
10.- San Cristobal	26,930	11	11	12	17
11.- Valverde	25,650	10	14	19	22
12.- M o c a	24,195	12	12	11	11
13.- B a n í	23,530	13	9	9	9
14.- Monseñor Nouel	22,020	15	19	24	27
15.- Higüey	17,995	16	15	18	13
16.- A z u a	13,880	14	13	10	7
17.- N a g u a	13,740	20	16	-	-
18.- Villa Altagracia	11,900	32	39	-	-
19.- Bajos de Haina	11,180	21	-	-	-
20.- Esperanza	10,530	30	-	-	-
21.- Hato Mayor	10,135	19	23	21	14
22.- Neyba	9,215	28	35	31	-
23.- El Seybo	8,960	25	27	20	16
24.- Salcedo	8,915	17	20	17	15
25.- San José de Ocoa	8,785	23	22	22	26
26.- Montecristi	8,475	22	21	13	12
27.- Vicente Noble	8,145	27	38	-	-
28.- Las Matas de Farfán	8,125	43	40	37	-
29.- Villa Vasquez(Lucas de P.)	7,920	24	28	-	-
30.- C o t u í	7,485	29	32	29	28
31.- Santiago Rodríguez	7,420	38	47	34	-
32.- Duvergé	7,375	18	18	16	19
33.- Sabana Grande de Boyá	6,720	47	57	-	-
34.- Sabana de la Mar	6,565	37	17	25	23
35.- Jarabacoa	6,445	42	30	-	-
36.- Sánchez	6,290	31	26	15	10
37.- Villa Bisonó	6,110	-	-	-	-
38.- Pimentel	6,050	26	24	23	25
39.- Dajabón	6,025	41	41	36	24
40.- Cabral	5,635	33	34	26	20
41.- Pedernales	5,240	57	-	-	-
42.- Samaná	5,080	36	31	27	21
43.- Jaragua	4,875	35	37	-	-
44.- Constanza	4,845	49	-	-	-
45.- Loma de Cabrera	4,690	46	51	-	-
46.- Padre Las Casas	4,675	48	55	-	-
47.- Imbert	4,665	56	43	30	-
48.- Tamboril	4,490	52	42	-	-

TABLA I-29 (continuación)

49.- Elías Piña	4,445	50	48	-	-
50.- Sosua	4,365	67	-	-	-
51.- Miches	4,180	44	44	-	-
52.- Enriquillo	3,950	39	33	28	-
53.- Tamayo	3,835	55	25	-	-
54.- Monte Plata	3,820	61	46	-	-
55.- Castañuelas	3,525	40	-	-	-
56.- Fantino	3,465	69	-	-	-
57.- Pepillo Salcedo	3,270	34	29	-	-
58.- El Cercado	3,220	58	49	-	-
59.- Castillo	3,150	59	50	-	-
60.- San José de las M.	3,120	54	45	35	-
61.- Nizeo	3,085	51	36	-	-
62.- Bayaguana	3,080	64	52	38	-
63.- El Valles	2,800	45	-	-	-
64.- Río San Juan	2,730	65	-	-	-
65.- Tenares	2,725	60	53	-	-
66.- Laguna Salada	2,670	62	-	-	-
67.- Paraiso	2,535	66	54	-	-
68.- Gaspar Hernández	2,440	68	-	-	-
69.- Yamasá	2,405	77	-	-	-
70.- La Descubierta	2,315	63	-	-	-
71.- Villa Tapia	2,275	84	-	-	-
72.- Luperón	2,220	72	56	-	-
73.- Jimaní	2,175	71	-	-	-
74.- Licey al Medio	2,130	53	-	-	-
75.- Villa Riva	2,075	85	58	-	-
76.- Oviedo	2,050	74	-	-	-
77.- Villa González	2,025	73	-	-	-
78.- Restauración	2,025	81	-	-	-
79.- Yaguate	2,010	79	-	-	-
80.- Monción	1,880	75	-	-	-
81.- Sab.Grande de Palenq.	1,880	-	-	-	-
82.- Cabrera	1,790	-	-	-	-
83.- Los Llanos	1,720	-	-	-	-
84.- Altavira	1,710	-	-	-	-
85.- Postrer Río	1,700	-	-	-	-
86.- San Rafael del Yuma	1,600	-	-	-	-
87.- Guayubín	1,490	-	-	-	-
88.- Cayetano Garmosén	1,460	-	-	-	-
89.- Hondo Valle	1,370	-	-	-	-
90.- Cevicos	1,320	-	-	-	-
91.- Guaymate	1,165	-	-	-	-
92.- Bánica	1,145	-	-	-	-
93.- Jánico	1,100	-	-	-	-
94.- Los Hidalgos	1,050	-	-	-	-
95.- Hostos	1,030	-	-	-	-

TABLA I-30

Centros Urbanos en la República Dominicana  
Tasas Promedio de Crecimiento Anual - 1960/70

	Crecimiento Anual Promedio	Tasa de Urbanización
1.- Villa Altagracia	11.0	
2.- Las Matas de Farfán	9.6	
3.- Sosúa	9.3	
4.- Esperanza	9.0	
5.- Villa Bisonó	8.8	
6.- Pedernales	8.7	
7.- Sabana Grande de Boyá	8.4	
8.- Nagua	8.3	
9.- Mantuano	7.8	
10.- Los Baños	7.7	
11.- Cabrera	7.5	
12.- Santiago Rodríguez	7.4	
13.- Monte Valle	7.3	
14.- Mayagüez	7.2	
15.- San Pedro de Macoris	7.0	
16.- Híbato	7.0	
17.- Jarabacoa	6.8	
18.- Villa Tapia	6.6	
19.- Villa Riva	6.4	
20.- Barahona	6.3	
21.- Santo Domingo	6.2	
22.- Monseñor Noel	6.2	
23.- Monte Plata	6.1	
24.- Bajío de Haina	6.1	
25.- El Seybo	6.1	
26.- Santiago	6.1	
27.- Dajabón	5.8	
28.- Puerto Plata	5.7	
29.- Sabana de la Mar	5.5	
30.- Higüey	5.5	
31.-	5.5	
32.-	5.5	
33.-	5.5	
34.-	5.5	
35.-	5.5	
36.-	5.5	
37.-	5.5	
38.-	5.5	
39.-	5.5	
40.-	5.5	
41.-	5.5	
42.-	5.5	
43.-	5.5	
44.-	5.5	
45.-	5.5	
46.-	5.5	
47.-	5.5	
48.-	5.5	
49.-	5.5	
50.-	5.5	
51.-	5.5	
52.-	5.5	
53.-	5.5	
54.-	5.5	
55.-	5.5	
56.-	5.5	
57.-	5.5	
58.-	5.5	
59.-	5.5	
60.-	5.5	
61.-	5.5	
62.-	5.5	
63.-	5.5	
64.-	5.5	
65.-	5.5	
66.-	5.5	
67.-	5.5	
68.-	5.5	
69.-	5.5	
70.-	5.5	
71.-	5.5	
72.-	5.5	
73.-	5.5	
74.-	5.5	
75.-	5.5	
76.-	5.5	
77.-	5.5	
78.-	5.5	
79.-	5.5	
80.-	5.5	
81.-	5.5	
82.-	5.5	
83.-	5.5	
84.-	5.5	
85.-	5.5	
86.-	5.5	
87.-	5.5	
88.-	5.5	
89.-	5.5	
90.-	5.5	
91.-	5.5	
92.-	5.5	
93.-	5.5	
94.-	5.5	
95.-	5.5	
96.-	5.5	
97.-	5.5	
98.-	5.5	
99.-	5.5	
100.-	5.5	

M.A.: Muy alta; A: Alta; M: Mediana; B: Baja; E: Estacionaria

TABLA I-30 (continuación)

46.-	Minayo	4.7		
47.-	Padre Las Casas	4.7		
48.-	La Vega	4.6		
49.-	Cayetano Germosén	4.6		
50.-	Restauración	4.5		
51.-	Rato Mayor	4.4		
52.-	San Juan de la Maguana	4.3		
53.-	Loma de Cabrera	4.2		
54.-	San Rafael del Yuma	4.1		
55.-	Baro San Juan	4.0		
56.-	Elíoches	4.0		
57.-	Palverde (Mao)	3.9		
58.-	Yaguajay	3.9		
59.-	Levicos	3.9		
60.-	Costos	3.9		
61.-	San José de Ocoa	3.8		
62.-	Gaspar Hernández	3.7		
63.-	El Cercado	3.7		
64.-	Castillo	3.7		
65.-	Paraiso	3.7		
66.-	Superón	3.7		
67.-	Cabral	3.7		
68.-	Monte Cristi	3.7		
69.-	Criedo	3.6		
70.-	Jimaní	3.6		
71.-	Villa González	3.6		
<hr/>				
72.-	Panación	3.7		
73.-	Salcedo	3.7		
74.-	Altagracia	3.7		
75.-	Miches	3.7		
76.-	Sanantón	3.6		
77.-	Laguna Salada	3.5		
78.-	San José de las Matas	3.5		
79.-	Tenares	3.5		
80.-	San Juan	3.5		
81.-	Villanueva	3.5		
82.-	Coatzen Río	3.5		
<hr/>				
83.-	Sabana Grande de Palenque	3.4		
84.-	Guayacán	3.4		
85.-	Viego	3.4		
86.-	Duvergé	3.4		
87.-	La Descubierta	3.4		
88.-	Neiba	3.4		
89.-	Enriquillo	3.3		

**TABLA I-31**  
**Estimado de la Población de la República Dominicana**  
**por Zonas, Provincias y Municipios**  
**1979-1980**

Provincia y municipio	Población estimada al 1º de julio					
	1979			1980		
	Total	Zona		Total	Zona	
		Urbana	Rural		Urbana	Rural
<b>TOTAL .....</b>	<b>5 275 410</b>	<b>2 616 767</b>	<b>2 658 643</b>	<b>5 430 879</b>	<b>2 751 923</b>	<b>2 678 956</b>
<b>Distrito Nacional .....</b>	<b>1 379 198</b>	<b>1 170 463</b>	<b>208 735</b>	<b>1 458 241</b>	<b>1 241 131</b>	<b>217 110</b>
<b>Azua .....</b>	<b>99 698</b>	<b>22 162</b>	<b>77 536</b>	<b>100 943</b>	<b>22 558</b>	<b>78 385</b>
Azua .....	62 144	13 740	48 404	62 505	13 987	48 518
Guayabal (D.M.) .....	5 663	1 330	4 333	3 903	902	3 001
Padre Las Casas .....	22 696	5 098	17 598	5 742	1 353	4 389
Peralta (D.M.) .....	5 356	1 108	4 248	23 312	5 188	18 124
Sabana Yegua (D.M.) ...	3 839	886	2 953	5 481	1 128	4 353
<b>Bahoruco .....</b>	<b>83 712</b>	<b>28 927</b>	<b>54 785</b>	<b>85 515</b>	<b>30 337</b>	<b>55 178</b>
Neiba .....	35 744	13 360	22 384	36 702	14 528	22 174
Galván (D.M.) .....	10 496	3 761	6 735	10 639	3 640	6 999
Los Ríos (D.M.) .....	4 747	1 736	3 011	4 819	1 820	2 999
Tamayo .....	22 615	5 914	16 701	23 108	6 171	16 937
Jaragua .....	10 110	4 156	5 954	10 247	4 178	6 069
<b>Barahona .....</b>	<b>151 841</b>	<b>91 104</b>	<b>60 737</b>	<b>156 596</b>	<b>95 243</b>	<b>61 353</b>
Barahona .....	83 392	62 900	20 492	86 556	66 090	20 466
Cabral .....	16 983	2 127	14 856	17 425	2 095	15 330
Enriquillo .....	12 858	4 168	8 690	12 864	4 179	8 685
Paraiso .....	7 631	3 304	4 327	7 674	3 368	4 286
Polo (D.M.) .....	9 721	5 466	4 255	9 813	5 715	4 098
Vicente Noble .....	21 256	13 139	8 117	22 264	13 776	8 488
<b>Bajabón .....</b>	<b>45 184</b>	<b>19 824</b>	<b>45 370</b>	<b>46 533</b>	<b>20 691</b>	<b>45 842</b>
Bajabón .....	22 157	8 280	13 877	22 753	8 717	14 036
Loma de Cabrera .....	24 023	6 695	17 308	24 119	6 920	17 199
Partido (D.M.) .....	5 550	1 784	3 766	5 735	1 862	3 873
Restauración .....	13 484	3 065	10 419	13 926	3 192	10 734

TABLA I-31 (continuación)

Provincia y municipio	Población estimada al 1º de julio					
	1979			1980		
	Total	Zona		Total	Zona	
		Urbana	Rural		Urbana	Rural
Duarte .....	246 594	85 909	160 685	251 340	89 329	162 011
San Francisco de Macorís .....	129 147	61 404	67 743	130 507	63 984	66 523
Arenoso (D.M.) .....	22 865	7 732	15 133	24 063	8 040	16 023
Castillo .....	19 609	4 268	15 341	19 630	4 391	15 239
Hostos (D.M.) .....	7 268	1 469	5 799	7 397	1 522	5 875
Pimental .....	17 587	7 290	10 297	17 808	7 415	10 393
Villa Riva .....	50 118	3 746	46 372	51 935	3 977	47 958
Elías Piña .....	67 005	12 672	54 333	68 335	13 285	55 050
Comendador .....	27 174	5 472	21 702	27 885	5 586	22 299
Banica .....	10 433	1 827	8 606	10 539	1 913	8 626
El Llano .....	7 903	1 520	6 383	8 122	1 727	6 395
Hondo Valle .....	11 837	2 590	9 247	11 943	2 753	9 190
Pedro Santana .....	9 658	1 263	8 395	9 846	1 306	8 540
El Seibo .....	141 769	47 703	94 066	142 482	49 464	93 018
El Seibo .....	64 140	14 980	49 160	64 184	15 721	48 463
El Valle .....	6 290	2 447	3 843	6 322	2 403	3 919
Hato Mayor .....	42 407	14 586	27 821	42 552	15 081	27 471
Miches .....	12 407	4 947	7 460	12 368	5 016	7 352
Sabana de la Mar .....	16 525	10 743	5 782	17 056	11 243	5 813
Españillat .....	149 445	43 311	106 134	150 361	44 965	105 396
Moca .....	100 885	36 836	64 049	101 415	38 279	63 136
Cayetano Germosen (D.M.) .....	10 883	2 247	8 636	11 298	2 345	8 953
Gaspar Hernández .....	27 931	3 359	24 572	27 822	3 462	24 360
Jose Contreras (D.M.) .....	9 746	869	8 877	9 826	879	8 947

TABLA I-31 (continuación)

Provincia y municipio	Población estimada al 1° de julio					
	1979			1980		
	Total	Zona		Total	Zona	
		Urbana	Rural		Urbana	Rural
Independencia .....	37 377	15 417	21 960	37 849	15 592	22 257
Jimaní .....	6 839	2 862	3 977	7 007	2 939	4 068
Duvergé .....	11 296	4 046	7 250	11 392	4 056	7 336
La Descubierta .....	4 418	2 485	1 933	4 414	2 497	1 917
Mella (D.M.) .....	9 561	4 008	5 553	9 717	4 054	5 663
Postrer Río (D.M.) .....	5 263	2 016	3 247	5 319	2 046	3 273
La Altagracia .....	104 445	31 582	72 863	106 372	33 076	73 296
Higüey .....	88 777	29 234	59 543	90 320	30 637	59 683
San Rafael del Yuma ...	15 668	2 348	13 320	16 052	2 439	13 613
La Romana .....	85 246	58 065	27 181	88 767	60 529	28 238
La Romana .....	61 445	56 236	5 209	63 764	58 615	5 149
Guaymate .....	23 801	1 829	21 972	25 003	1 914	23 089
La Vega .....	362 425	104 638	257 787	369 760	109 751	260 009
La Vega .....	190 829	47 304	143 525	194 508	49 328	145 180
Constanza .....	33 699	7 807	25 892	34 453	8 184	26 269
Jarabacoa .....	44 201	11 812	32 389	45 036	12 530	32 506
Maimón (D.M.) .....	6 675	1 883	4 792	6 813	2 019	4 794
Monseñor Nouel .....	87 021	35 832	51 189	88 950	37 690	51 260
María Trinidad Sánchez ..	100 437	31 627	68 810	100 743	33 271	67 472
Nagua .....	68 403	25 329	43 074	69 188	26 775	42 413
Cabrera .....	23 115	3 083	20 032	22 769	3 244	19 525
Río San Juan .....	8 919	3 215	5 704	8 786	3 252	5 534

TABLA I-31 (continuación)

Provincia y municipio	Población estimada al 1º de julio					
	1979			1980		
	Total	Zona		Total	Zona	
		Urbana	Rural		Urbana	Rural
Monte Cristi .....	79 355	29 097	50 258	80 288	29 566	50 722
Monte Cristi .....	11 681	8 940	2 741	11 863	8 871	2 992
Castañuelas .....	9 773	3 322	6 451	9 882	3 289	6 593
Guayubín .....	32 890	1 659	31 231	33 342	1 674	31 668
Las Matas de Santa Cruz (D.M.) .....	5 536	2 036	3 500	5 548	2 365	3 183
Pepillo Salcedo .....	6 033	3 073	2 960	6 000	3 049	2 951
Villa Vásquez .....	13 442	10 067	3 375	13 653	10 318	3 335
Pedernales .....	17 703	12 316	5 387	18 308	12 945	5 363
Pedernales .....	14 021	10 207	3 814	14 694	10 845	3 849
Oviedo .....	3 682	2 109	1 573	3 614	2 100	1 514
Peravia .....	152 341	51 784	100 557	154 664	53 708	100 956
Baní .....	85 030	36 020	49 010	86 374	37 504	48 870
Hizao (D.H.) .....	12 563	3 329	9 234	12 922	3 344	9 578
San José de Ocoa .....	54 748	12 435	42 313	55 368	12 860	42 508
Puerto Plata .....	215 337	73 655	141 682	217 794	76 906	140 888
Puerto Plata .....	66 148	41 994	24 154	67 277	43 680	23 597
Altamira .....	34 099	2 166	31 933	33 951	2 214	31 737
Juanico (D.H.) .....	5 597	2 210	3 387	5 598	2 307	3 291
Imbert .....	18 730	7 925	10 805	18 845	8 306	10 539
Los Hidalgos .....	17 266	982	16 284	17 363	974	16 389
Luperón .....	35 522	3 060	32 462	35 984	3 158	32 826
Sosúa .....	21 276	9 426	11 850	21 862	10 115	11 747
Villa Isabela (D.M.) ..	16 699	5 892	10 807	16 914	6 152	10 762
Salcedo .....	97 270	18 782	78 488	98 044	19 352	78 692
Salcedo .....	42 196	11 328	30 868	42 382	11 583	30 799
Tenares .....	25 755	3 292	22 463	25 741	3 350	22 391
Villa Tapia .....	29 119	4 162	25 157	29 921	4 419	25 502

TABLA I-31 (continuación)

Provincia y municipio	Población estimada al 1º de julio					
	1979			1980		
	Total	Zona		Total	Zona	
		Urbana	Rural		Urbana	Rural
Samaná .....	64 228	15 516	48 712	65 402	15 996	49 406
Samaná .....	37 218	6 473	30 745	37 875	6 626	31 249
Sanchez .....	27 010	9 043	17 967	27 527	9 370	18 157
San Cristóbal .....	408 228	121 160	287 068	417 475	127 620	289 855
San Cristóbal .....	100 891	32 996	67 895	102 937	34 279	68 658
Bajos de Haina (D.M.) .	43 705	19 638	24 067	46 169	20 776	25 393
Bayaguana .....	21 486	4 755	16 731	21 716	4 956	16 760
Cambita Garabito (D.M.)	27 766	8 481	19 287	27 785	8 933	18 852
Monte Plata .....	31 226	6 512	24 714	31 488	6 853	24 635
Sabana Grande de Boyá	32 508	13 216	19 292	32 962	14 042	18 920
Sabana Grande de Palen- que (D.M.) .....	5 117	1 946	3 171	5 101	1 953	3 148
Villa Altagracia .....	47 387	26 826	20 561	48 619	28 744	19 875
Yaguajay .....	24 327	2 846	21 481	24 567	2 942	21 625
Yamasá .....	73 813	3 944	69 869	76 131	4 142	71 989
San Juan .....	235 424	71 743	163 681	240 163	75 262	164 901
San Juan .....	134 166	40 175	93 991	137 235	42 147	95 088
Bohechío .....	9 039	2 870	6 169	9 149	3 010	6 139
El Cercado .....	25 156	7 892	17 264	25 483	8 279	17 204
Las Matas de Farfán ...	58 082	17 936	40 146	59 179	18 816	40 363
Vallejuelo .....	8 981	2 870	6 111	9 117	3 010	6 107
San Pedro de Macorís ....	157 281	84 266	73 015	163 709	89 442	74 267
San Pedro de Macorís ..	114 785	79 347	35 438	120 440	84 222	36 218
Los Llanos .....	34 959	3 438	31 521	35 759	3 682	32 077
Ramon Santana .....	7 537	1 481	6 056	7 510	1 538	5 972

TABLA I - 31 (continuación)

Provincia y municipio	Población estimada al 1º de julio					
	1979			1980		
	Total	Zona		Total	Zona	
		Urbana	Rural		Urbana	Rural
Sánchez Ramírez .....	121 795	19 449	102 346	123 365	20 379	102 986
Cotuí .....	86 828	11 489	75 339	88 050	11 994	76 056
Cevicos .....	15 734	1 418	14 316	15 601	1 425	14 176
Pantano .....	19 233	6 542	12 691	19 744	6 960	12 784
Santiago .....	505 083	283 160	221 923	518 339	296 303	222 036
Santiago .....	336 468	253 375	83 093	346 832	265 025	81 807
Bisno .....	27 120	13 409	13 711	28 808	14 499	14 309
Jánico .....	26 103	1 053	25 050	25 969	1 045	24 924
Licey al Medio (D.M.) ..	13 022	1 944	11 078	13 064	1 921	11 143
San José de las Matas ..	54 241	3 766	50 475	54 707	3 830	50 877
Tamboril .....	30 108	7 020	23 088	30 626	7 329	23 297
Villa González (D.M.) ..	18 021	2 593	15 428	18 333	2 654	15 679
Santiago Rodríguez .....	54 446	16 108	38 338	55 120	16 996	38 124
San Ignacio de Sabaneta ..	46 909	13 833	33 076	47 584	14 617	32 967
Los Almacigos (D.M.) ..	2 052	664	1 388	2 081	979	1 105
Monción .....	5 485	1 611	3 874	5 452	1 400	4 052
Valverde .....	92 533	56 327	36 206	94 371	58 226	36 145
Mao .....	57 560	36 287	21 273	59 220	37 522	21 698
Esperanza .....	24 371	16 821	7 550	24 569	17 432	7 137
Laguna Salada .....	10 602	3 219	7 383	10 582	3 272	7 310

TABLA II-1  
Diagnos 1974 Familias  
(en miles)

	NACIONAL			REGION O			REGION I			REGION II			REGION III			REGION IV			REGION V		
	Total	Urba- nas	Rura- les	Total	Urba- nas	Rura- les	Total	Urba- nas	Rura- les	Total	Urba- nas	Rura- les	Total	Urba- nas	Rura- les	Total	Urba- nas	Rura- les	Total	Urba- nas	Rura- les
<b>TOTAL</b>	962.8	428.9	533.8	289.1	192.9	96.2	95.1	27.9	67.2	242.9	102.7	140.2	191.1	47.0	134.1	52.2	17.4	34.8	102.4	41.1	61.3
<b>TIPO DE VI- VIENDA</b>																					
<b>Unidades para familias indi- viduales</b>	927.7	408.1	519.6	268.3	175.7	92.6	34.0	27.0	67.0	237.7	101.4	136.2	178.8	46.1	132.7	51.4	17.4	34.0	97.4	40.5	56.9
- Casas Es- tándar para familias in- dividuales	493.4	278.1	215.3	163.8	132.7	31.2	44.5	19.3	25.2	102.0	53.4	48.6	100.1	35.8	64.3	26.5	9.2	17.3	56.5	27.8	28.7
- Departamen- tos	17.8	17.4	.4	16.2	16.0	.2	---	---	---	1.5	1.3	.2	---	---	---	---	---	---	.1	.1	---
- Casas rús- ticas	406.4	106.3	300.2	82.4	21.9	60.6	49.1	7.7	41.4	131.7	46.1	85.6	78.5	10.3	68.2	24.4	7.9	16.5	40.2	12.4	27.8
- Casas im- provisadas	7.9	5.1	2.8	5.1	4.4	.6	.3	---	.3	1.7	.3	1.4	.1	---	.1	.3	.2	.1	.5	.1	.4
- Usos dis- cordes con prácticas ge- nerales	2.1	1.2	.9	.9	.8	.7	.1	---	.1	.8	.3	.4	.2	---	.2	.1	---	.1	.1	.1	---
<b>Viviendas co- lectivas</b>	23.9	16.4	7.5	18.7	15.8	2.9	.3	.3	---	.3	---	.3	.2	.2	---	.1	---	.1	4.1	---	4.1
- Bateys	7.2	.2	7.0	2.8	.2	2.6	---	---	---	.3	---	.3	---	---	---	.1	---	.1	---	---	---
- Hoteles/ Pensiones	1.2	.9	.3	.7	.5	.3	.2	.2	---	---	---	---	.2	.2	---	---	---	---	---	---	---
- Institu- ciones	.2	.2	.1	.1	.1	.1	.1	.1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
- Otras	15.2	15.1	.1	15.1	15.1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	.1	---	.1
<b>Desconocidas</b>	11.2	4.5	6.7	2.1	1.4	.7	.7	.6	.1	4.9	1.3	3.6	2.1	.7	1.4	.6	---	.6	.9	.6	.3

\*-- significa menos de 50 unidades

Nota: Los totales pueden no ser exactos debido a que se redondearon las cifras

TABLA II- 3  
La Población Marginal en Santo Domingo

1977

	No. de familias	No. Promedio de personas en la familia	% del No. total de familias en Sto. Dgo.	% de la Población total de Sto. Dgo.	% de Familias Marginales en Sto. Dgo.
1. Cuarterías (1)	47,377	5.0	23	23	34
2. Colonizaciones con acceso (2)	25,348	5.9	12	14	18
3. Colonizaciones sin acceso (3)	28,556	5.9	14	16	21
4. Colonizaciones aisladas (4,5)	16,951	5.5	8	9	12
5. Colonizaciones con servicios y colonizaciones mejoradas (5,7,8)	19,677	6.0	10	11	14
TOTAL	137,909	5.6	67	73	99

Fuente: PADCO, Inc. - Estudio Borrell.

TABLA II-4  
Distribución del Ingreso Familiar en 1977  
Santo Domingo  
 (por ciento)

Ingreso Mensual	Cuarterfas	Coloniza- ciones con acceso	Coloni- zaciones sin acceso	Coloniza- ciones aisladas	Colonizaciones con servicios y colonizaciones mejoradas	Por ciento total acumulado
0- 50	7	1	14	--	--	6.1
51-100	9	8	21	26	2	18.4
101-150	26	31	22	24	6	41.6
151-200	18	24	17	16	14	59.4
201-250	9	13	11	10	12	70.2
251-300	7	9	7	4	19	79.2
301-350	6	6	4	--	18	86.3
351-400	4	4	2	1	11	91.0
401-450	4	3	--	1	8	94.0
451-500	4	1	--	1	6	96.5
501-550	2	1	--	1	2	98.5
551+	--	--	--	2	4	100.0

Fuente: PADCO, Inc. - Estudio Borrell

**TABLA II-5**  
**Crecimiento Demográfico y Demanda de Viviendas**  
**1980 - 1990**

AÑO	POBLACION *			POBLACION NUEVA		FAMILIAS NUEVAS **	
	Total	Urbanas	Rural	Urbanas	Rural	Urbanas	Rural
1980	5,430,879	2,751,923	2,678,956				
1981	5,598,163	2,897,775	2,700,388	145,852	21,432	26,341	3,540
1982	5,773,348	3,051,357	2,721,991	153,582	21,603	27,737	3,567
1983	5,956,846	3,213,079	2,743,767	161,722	21,776	29,208	3,596
1984	6,149,089	3,383,372	2,765,717	170,293	21,950	30,755	3,525
1985	6,350,534	3,562,691	2,787,843	179,318	22,126	32,385	3,654
1990	7,513,481	4,612,326	2,901,155	1,049,635	113,312	189,567	18,714

\* Tasa de Incremento Anual Compuesta: Nacional:2,9; Urbana:5,3; Rural:8; Banco Mundial  
 \*\* Número Promedio de Personas en la Familia: Nacional:5,8; Urbanas:5,5; Rurales:6,1;  
 Banco Mundial.

TABLA II-6  
Población de Ingresos Bajos en Santo Domingo  
Crecimiento Demográfico y Demanda de Viviendas  
 1977-90

Tipo de Grupo	No. de Familias 1977	No. de Familias 1990	Familias Nuevas 1977-90
Cuarterías y traspacios	47,377	59,743	12,366
Colonizaciones con acceso	25,348	88,677	63,329
Colonizaciones sin acceso	28,556	125,213	108,262
Colonizaciones aisladas	16,951	31,823	14,872
Colonizaciones con servicios mínimos, colonizaciones mejo- radas y zonas en transición	19,677	25,184	5,507
TOTAL	137,909	330,640	204,336

Fuente: Estudio sobre el Desarrollo Urbano de Santo Domingo,  
PADCÓ, Inc. y Borrell y Cía, Banco Interamericano de  
Desarrollo, 1978.

TABLA II-7  
Inversiones en la Industria de la Construcción  
(millones de pesos doinicanos)

SECTOR	INVERSION ANUAL											
	1974		1975		1976		1977		1978			
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Público	105.3	39.4	153.4	40.4	152.6	40.7	146.2	35.6	77.2	32.0	634.7	37.0
Instituciones Autónomas	62.2	23.3	97.5	25.7	85.2	22.7	119.3	29.1	164.3	68.0	528.5	31.6
Privado	99.8	37.3	128.8	33.9	137.1	36.6	145.1	35.3	N.A.	N.A.	510.8	30.5
Oficioso	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
TOTAL	267.3	100.0	379.7	100.0	374.9	100.0	410.6	100.0	241.5	100.0	1,674.0	100.0

Fuente: Oficina Nacional de Presupuesto.

TABLA II-8

Industria de la Construcción: Coeficientes de Insumo por Tipo

Tipo de actividad	Mano de obra calificada y semicalificada	Mano de obra no calificada	Total de Mano de obra	Materiales Importados	Materiales Nacionales	Total de Materiales	Equipos	Ganancias, otros	Total
<b>Construcción</b>									
<b>Vivienda</b>									
IAV: 1966	22.2	8.6	30.8	17.2	45.8	63.0	3.4	2.8	100.0
1969	23.4	9.3	32.7	23.5	35.5	59.0	5.2	3.1	100.0
1972	24.1	9.8	33.9	30.2	26.5	56.7	6.1	3.3	100.0
INVI: 1973, 3.750 pesos por unidad	23.2	16.8	40.0	5.5	49.4	54.9	0.1	5.4	100.0
8.500 pesos por unidad	20.5	12.5	33.0	6.0	54.0	60.0	2.0	5.0	100.0
Sector privado 1972, 7.000 pesos por unidad	14.2	9.2	23.4	7.2	48.3	55.5	1.1	20.0	100.0
Sector privado 1973, 10.500 pesos por unidad	14.6	9.6	24.2	7.1	47.7	54.8	1.0	20.0	100.0
<b>Edificios no residenciales</b>									
<b>Industriales de escala mediana</b>									
Refinería de petróleo 1971-1972	13.2	6.8	20.0	23.2	28.8	52.0	10.0	18.0	100.0
Silo 1970	15.2	7.9	23.1	22.1	27.5	49.6	7.8	19.5	100.0
Museo 1972-1973	16.8	9.2	26.0	22.0	33.0	55.0	3.5	15.5	100.0
Estadio 1972-1973	15.8	12.2	28.0	18.0	37.0	55.0	2.8	14.2	100.0
Hoteles 1972-1973	23.2	7.7	30.9	29.6	19.5	49.1	2.0	18.0	100.0
<b>Carreteras (Contratistas privados)</b>									
Asfalto	13.0	13.0	26.0	10.0	14.0	24.0	40.0	10.0	100.0
Cemento	13.0	13.0	26.0	5.0	19.0	24.0	40.0	10.0	100.0
<b>Caminos secundarios (Gobierno)</b>									
De 6 metros de ancho	21.2	13.7	34.9	0.5	14.2	20.7	44.6	0.0	100.0
<b>Canales de Riego (Gobierno) 100%</b>									
Etapa 1 (excavaciones:45%)	23.0	6.0	29.0	6.0	15.0	21.0	50.0	0.0	100.0
Etapa 2 (revestimiento de cemento: 16%)	21.0	4.0	25.0	28.8	15.0	72.0	3.0	26.9	100.0
Etapa 3 (estructuras: 39%)	24.0	6.0	30.0	34.0	26.0	60.0	10.0	0.0	100.0

Continua

TABLA II-8 (continuación)

Industria de la Construcción: Coeficientes de Insumo por Tipo

Tipo de actividad	Mano de obra calificada y semicalificada	Mano de obra no calificada	Total de Mano de obra	Materiales Importados	Materiales Nacionales	Total de Materiales	Equipos	Ganancias, otros	Total
Canales de Riego (Particulares) 100%									
Etapa 1 (excavaciones:40%)	17.8	4.6	22.4	3.8	9.5	13.3	54.3	10.0	100.0
Etapa 2 (revestimiento de cemento: 25%) de densidad de capital	11.0	3.1	13.1	9.4	35.7	45.1	31.8	10.0	100.0
Etapa 2 (revestimiento de cemento) de densidad de mano de obra	28.6	7.2	35.8	9.4	35.7	45.1	9.1	10.0	100.0
Etapa 3 (estructuras: 35%)	23.3	5.8	29.1	29.3	22.5	51.8	9.1	10.0	100.0
Mantenimiento									
Carreteras									
1966			68.7	2.4	21.0	23.4	7.9		100.0
1969			56.2	8.9	29.0	37.9	5.9		100.0
1972			53.7	9.6	18.8	28.4	17.9		100.0
Caminos Secundarios									
1966			s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.		s.d.
1969			67.8	0.0	32.0	32.0	0.2		100.0
1972			67.8	1.7	30.3	32.0	0.2		100.0
Puentes									
1966			70.1	0.0	10.8	10.8	19.1		100.0
1969			66.6	0.1	33.0	33.1	0.3		100.0
1972			80.6	0.0	18.6	18.6	0.8		100.0
Canales									
1972			31.0	s.d.	s.d.	54.0	15.0		100.0
Reconstrucción de carreteras									
1966			62.9	1.4	29.4	30.8	6.3		100.0
1969			86.4	3.0	8.1	11.1	2.5		100.0
1972			41.2	19.1	24.7	44.0	14.8		100.0

Fuente: Entrevistas con SOPC y contratistas privados

Tomado de: Generación de Empleo Productivo y Crecimiento Económico.  
Organización Internacional del Trabajo, Ginebra, 1975 (ISBN 92-2-301069-3)

TABLA III-1

Reparación y Rehabilitación de Emergencia de Viviendas PVO  
Financiadas por la USAID

(287.000 pesos dominicanos)

Comunidad	Casas que deben repararse		Casas reparadas		Reparaciones en ejecución	
	Fase I	Fase II	Fase I	Fase II	Fase I	Fase II
CARE RD\$80.000	11/20/79 \$30,000	12/17/79 \$50,000				
1. Limonal	93	100	93	100	0	0
2. Sainagua & Malpiez	<u>60</u>	<u>125</u>	<u>60</u>	<u>125</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sub-Total	153	225	153	225	0	0
TOTAL		<u>378</u>		<u>378</u>		<u>0</u>
SSID - RD \$79,000	11/20/79 \$29,000	12/17/79 \$50,000				
1. Altos de Pundún	73	0	73	0	0	0
2. Mucha Agua	<u>0</u>	<u>152</u>	<u>0</u>	<u>140</u>	<u>0</u>	<u>12</u>
Sub-Total	73	152	73	140	0	12
TOTAL		<u>225</u>		<u>213</u>		<u>12</u>
<u>AIFLD - RD\$50,000 - 12/17/79</u>						
1. Sabana Palenque						
Azua	135	0	0	0	135	0
2. Dajabón	40	0	0	0	40	0
3. Jarabacoa	20	0	0	0	20	0
4. Yuna	<u>30</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30</u>	<u>0</u>
Sub-Total	225	0	0	0	225	0
TOTAL		<u>225</u>		<u>0</u>		<u>225</u>
<u>DDF - RD\$75,000 - 12/17/79</u>						
1. Baní	293	0	0	0	293	0
<u>Southern Baptist - RD\$3,000 - 11/20/79</u>						
1. Nigua	<u>22</u>	<u>0</u>	<u>22</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SUB-TOTALES	776	337	268	265	518	12
TOTALES		<u>1,143</u>		<u>613</u>		<u>530</u>

# ORGANIGRAMA FUNCIONAL INVI

CONSEJO DE DIRECTORES

DIRECCION GENERAL

DIRECCION DE SISTEMAS INTERNOS

DIRECCION DE INVESTIGACION Y DESARROLLO  
DIRECCION DE INGENIERIA  
DIRECCION DE OPERACIONES  
DIRECCION DE MANTENIMIENTO Y REPARACION

DIRECCION DE RECURSOS HUMANOS

DIRECCION DE LOGISTICA Y ALMACEN

DIRECCION DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

DIRECCION DE INGENIERIA

DIRECCION DE OPERACIONES

CONTABILIDAD GENERAL

CONTABILIDAD DE COSTOS

DIRECCION DE INVESTIGACION Y DESARROLLO  
DIRECCION DE INGENIERIA  
DIRECCION DE OPERACIONES

DIRECCION DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

DIRECCION DE SISTEMAS INTERNOS

CONTABILIDAD

DIRECCION DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

DIRECCION DE INGENIERIA

DIRECCION DE OPERACIONES

DIRECCION DE LOGISTICA Y ALMACEN

DIRECCION DE SISTEMAS INTERNOS

DIRECCION DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

DIRECCION DE SISTEMAS INTERNOS

DIRECCION DE INVESTIGACION Y DESARROLLO  
DIRECCION DE INGENIERIA  
DIRECCION DE OPERACIONES

DIRECCION DE INGENIERIA  
DIRECCION DE OPERACIONES  
DIRECCION DE MANTENIMIENTO Y REPARACION

DIRECCION DE LOGISTICA Y ALMACEN  
DIRECCION DE SISTEMAS INTERNOS  
DIRECCION DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

DIRECCION DE SISTEMAS INTERNOS  
DIRECCION DE INVESTIGACION Y DESARROLLO  
DIRECCION DE OPERACIONES

DIRECCION DE SISTEMAS INTERNOS  
DIRECCION DE INVESTIGACION Y DESARROLLO  
DIRECCION DE OPERACIONES