

GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA

VIVIENDA Y EDIFICACIONES

Plan Decenal de Viviendas 2022-2032



GESTIÓN
2020-2024

PDV
2022-2032



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA

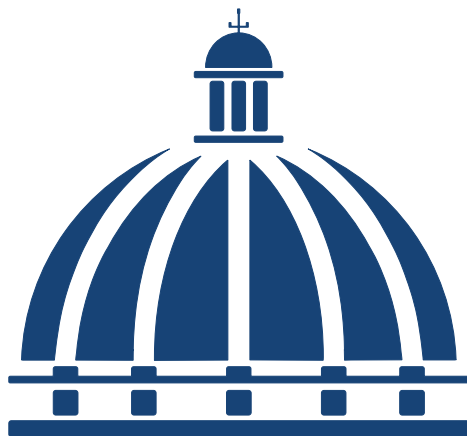


Plan Decenal de Viviendas 2022-2032



GESTIÓN
2020-2024





Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED)
Viceministerio de Políticas y Planificación de
Viviendas y Edificaciones

Plan Decenal de Viviendas (2022-2032)

GESTIÓN
2020-2024

CONDUCCIÓN GENERAL**Carlos Bonilla**

Ministro de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED)

CONDUCCIÓN ESTRATÉGICA**Ernesto Mejía**

Viceministro

Viceministerio de Políticas y Planificación
de Viviendas y Edificaciones**Ney García**

Viceministro

Viceministerio de la Vivienda, Hábitat
y Edificaciones**Vivian Reyes**

Viceministra

Viceministerio de Normas, Reglamentaciones y Tramitaciones

José Diéguez

Coordinador general

Viceministerio de Políticas y Planificación
de Viviendas y Edificaciones**Rafael Morel**

Coordinador general

Viceministerio de la Vivienda, Hábitat
y Edificaciones**CONDUCCIÓN TÉCNICA****Joan Guerrero**

Director

Dirección de Políticas de Viviendas
y Edificaciones**Guarionex Gómez**

Director

Dirección de Estadísticas
e Investigación**Maritza Pérez**

Encargada

Departamento de Diseño de Políticas
de Viviendas y Edificaciones**Vielyna Paulino**

Encargada

Departamento de Articulación de Políticas
de Viviendas y Edificaciones**EQUIPO TÉCNICO****Lisa Garó**

Encargada

Departamento de Estadística
e Investigación**Rita Martínez**

Encargada

Departamento de Identificación de
Terrenos**Stephanie Bayast**

Coordinadora

Departamento de Articulación de Políticas
de Viviendas y Edificaciones**Fiordalisa Mercedes**

Coordinadora

Dirección de Políticas de Viviendas y
Edificaciones**José Pichardo**

Analista

Departamento de Articulación de Políticas
de Viviendas y Edificaciones**Joanssette De la Cruz**

Analista

Departamento de Diseño de Políticas de
Viviendas y Edificaciones

Carlos Oliva

Analista

Departamento de Diseño de Políticas
de Viviendas y Edificaciones**Luis Jiménez**

Analista

Departamento de Estadística
e Investigación**Oscar García**

Encargado

Departamento Producción Social
del Hábitat**Carlos Hernández**

Fiscalizador

Departamento de Fiscalización
de Obras**Digna Ávila**

Directora

Dirección de Proyectos de Políticas
de Viviendas y Edificaciones**Edwin Asensio**Coordinador de Asistencia y AP
Viceministerio de Vivienda y Hábitat**Faurin Camacho**Coordinador de Planificación
Departamento de Formulación,
Monitoreo y Evaluación de PPP**Michael Lamarche**

Director

Dirección de Registro Inmobiliario
de Proyectos de Construcción**Maridalia Rodríguez**

Encargada

Departamento de Estadística
e Investigación**Carlos Arias**

Asesor

Viceministerio de Políticas y Planificación
de Viviendas y Edificaciones**Lester Silfa**

Director

Dirección de Construcción
y Mejoramiento**Clemente Portillo**

Encargado

Departamento de Reconstrucción
de Viviendas**Esther Peralta**

Encargada

División de Calificación de Viviendas
de Bajo Costo**Héctor Santos**Analista de Proyectos
Viceministerio de Vivienda y Hábitat**Rosivanna Ruiz**

Directora

Coordinación de Ejecución
de Obras**Isaías Rivera**

Paralegal

Dirección de Registro Inmobiliario
de Proyecto de Construcción**Héctor López**

Coordinador

Unidad Ejecutora de Proyectos (UEP)

FACILITADORES DEL PLAN ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL**Pedro Guerrero**Consultor
GRH**Ramón Rodríguez**Consultor
IDOM

EQUIPO CONSULTIVO**ACADEMIA**

Jaruselsky Pérez y Marcos Blonda de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) • Francisco Medina de la Universidad INCE • José Luis Cornelio y Mario Dalmasi de la Universidad Católica del Cibao (UCATECI) • César Espaillet de la Universidad Iberoamericana (UNIBE) • César Mercedes de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU) • Pablo Ruiz y Zulay Morales de la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD).

GOBIERNO CENTRAL

Isidro De la Cruz y Yohanna Hernández de la Dirección General de Bienes Nacionales (DGBN) • Carlos Williams, Jazmín Juan, José Lozada y Wildely Santos de la Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD) • Wandy Batista de la Corporación de Acueducto y Alcantarillado de la Romana (COAAROM) • Diana Vásquez y Ramón Santos de la Corporación de Acueductos y Alcantarillado de Boca Chica (CORAABO) • Santiago Rosario y Yoel Hernández de la Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Moca (CORAAMOCA) • Paul Estrella, Corporación de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Plata (CORAAPPLATA) • Félix Matos, Julio Peña y Wilson Cepeda de la Corporación de Acueducto y Alcantarillado de La Vega (CORAAVEGA) • Christian Fernán, Chrissalis Abreu, Emilia Evangelista y Pamela Michel de la Defensa Civil de la República Dominicana (DC) • Julio Castillo del Gabinete del Sector Agua • César Valentín y Elsa Santana del Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) • Clara Mosquea y Rhadamés Díaz del Ministerio de Energía y Minas (MEM) • David González, Diana Pérez, Juan Ruíz, Olga Rosario y Paola Rivas del Ministerio de Economía Planificación y Desarrollo (MEPyD) • Denisse Campusano, Juan Pilar y Rosanny Ventura del Ministro de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) • Carlos Taveras y Miguel Jiménez del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARENA) • Elizabeth Reyes del Ministerio de la Mujer República Dominicana (MMujer) • Suleyka Frías de la Unidad Técnica Ejecutora de Titulación de Terrenos de Estado (UTECT) • Tomasina Pascual del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).

GOBIERNO DESCENTRALIZADO

Carlos Delgado, Diógenes Corporán y Mariani Ortiz del Banco Central de la República Dominicana (BC) • Carlos Paulino y Juan Fernández del Centro de Operaciones de Emergencias (COE) • Alma Ferrera y Gisell Mateo del Consejo Nacional de Discapacidad (CONADIS) • Cecilia Muñoz y Orlando Beato del Consejo Nacional de la Persona Envejeciente (CONAPE) • Ader Luna, Aneudy Castillo, Enón Hernández, Iris Bloise, Iris Mateo, Maureen Fernández, Shanez Casado y Wellington Pérez de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) • Elvis Paniagua y Johnny Santana del Instituto de Desarrollo y Crédito Cooperativo (IDECOOP) • Arlene De Frías, Carlos Rijo, Inés Páez y Socorro De la Cruz de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SB) • Amarilis Taveras y Diego Guzmán de la Superintendencia de Electricidad (SIE) • Olga Nivar de la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV).



SECTOR JUDICIAL

Aleira Del Jesús, César Javier, Karina Pérez, Michael Campusano y Wilnellia Fabián de Registro Inmobiliario (RI).

SECTOR PRIVADO

Rosanna Ruíz, Dalma Hernández y Manuel González de la Asociación Dominicana de Bancos Múltiples Inc. (ABA) • Annerys Meléndez, Evelyn Rodríguez, Guido Rosario, Héctor Bretón, Jorge Montalvo, Jorge Ruíz, Julissa Burgos, Leandro Camilo y Santiago Colomé de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda (ACOPROVI) • Santiago Sicard, Diego Mera y Jesús Cornejo de la Asociación Dominicana de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (ADOSAFI) • Wendy Gómez y Belkys Cuello de la Asociación de Agentes y Empresas Inmobiliarias (AEI) • Andrés Torres, Pedro Jiménez, Luis Tejeda, Raymel Infante, Rafael Santos, Sandy Rodríguez y Yesenia Toribio de la Asociación de Promotores y Constructores de Viviendas del Cibao (APROCOVICI) • Maggi Frías, Mauricio Espinoza y Natalia Ulloa de IDOM • María Maldonado de Law Group • Alicia Vega, Cindy Pérez, Claudia Bonilla, Claudia Espinal, Cristina Ramírez, Genaro Ventura, Lucy Astwaad, Luis Vázquez, Maricarmen García, Chantal Suárez y Francina Jiménez, de la Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI) • Abel Castillo, Herly Valenzuela y Hjalmar Decena de la Sociedad de Arquitectos de la República Dominicana (SARD).

SECTOR SOCIAL

Carlos Marte de la Asociación para el Desarrollo de la Provincia Espaillat (ADEPE) • Ana Moyano e Yssamar Reyes de Arcoíris – Acción por el Desarrollo • Rosa Rivas, Arquitectura Sin Fronteras (ASF) • Roberto Carvajal de la Cámara Dominicana de Construcción (CADOCON) • Jenny Torres, Ricardo González, Ki Yoon Kim, Juan Corporán y Virginia Pastor de Ciudad Alternativa • Sócrates Peguero y Yuberki Matos de la Cooperativa de Producción Social de la Vivienda y el Hábitat (COOPHABITAT) • Betsaida Santana, Gina Vera y Jenry Farfán de Hábitat para la Humanidad • Elizabeth Félix y Segunda Heredia del Instituto Dominicano de Desarrollo Integral, Inc. (IDDI) • Jorge Fernández de TECHO República Dominicana.

ORGANISMOS TERRITORIALES

Andrés Bello y Wanda Alfau de la Federación Dominicana de Municipios (FEDOMU) • George Richardson y Melary Santana de la Liga Municipal Dominicana (LMD).



AGRADECIMIENTOS

El éxito en la formulación del Plan Decenal de Viviendas (2022-2032), solo puede explicarse por la calidad del equipo que ha colaborado durante todo este proceso en las diferentes etapas de su elaboración, y la colaboración interinstitucional de cientos de actores dispuestos y disponibles a trabajar en conjunto en aras de reducir el déficit habitacional en la República Dominicana.

Sería imposible para el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), lograr y llegar a donde estamos hoy, sin el trabajo, el compromiso y el esfuerzo de cada uno de los colaboradores y colaboradoras de las diferentes instituciones aquí representadas.

Agradecemos al Banco Interamericano de Desarrollo (BID), por ser el socio estratégico y apoyar en la formulación del Plan Decenal de Viviendas de la República Dominicana (2022-2032); al Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD), al Banco Central de la República Dominicana (BCRD), a la Oficina Nacional de Estadística (ONE), al Foro Ciudadano, a la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda (ACOPROVI), a la Asociación de Promotores y Constructores de Viviendas del Cibao (APROCOVICI) y a la empresa consultora IDOM, entre otras entidades, por las contribuciones técnicas realizadas para la elaboración del Plan Decenal de Viviendas (PDV), que permitieron un adecuado despliegue de las estrategias vertidas en este documento.

Felicitamos y agradecemos su ferviente compromiso, ya que, como resultado, hemos elaborado un Plan Decenal de Viviendas (PDV) que marcará un antes y un después en la sociedad dominicana en materia de vivienda, hábitat y edificaciones, dignificando la calidad de vida de todos los dominicanos y las dominicanas.

Índice

Siglas y acrónimos.....	16
Introducción.....	17
1. Marco conceptual y metodológico para la elaboración del Plan Decenal de Viviendas (PDV).....	19
1.1 Vivienda adecuada.....	19
1.2 Abordaje metodológico.....	21
1.3 Actualización metodológica de la medición del déficit habitacional en RD.....	23
1.4 Proceso del diagnóstico situacional del PDV.....	25
1.5 Definición de los lineamientos estratégicos y programáticos del PDV.....	25
1.6 Alineación estratégica del PDV con la planificación global.....	26
2. Análisis situacional de realidad habitacional en la República Dominicana....	27
2.1 Caracterización sociodemográfica y territorial.....	28
2.1.1 Estructura dinámica demográfica.....	28
2.1.2 Distribución de la población en los entornos urbanos y rurales.....	31
2.1.3 Parque habitacional.....	33
2.2 Déficit habitacional total.....	34
2.3 Rol de la política habitacional ante asentamientos humanos de personas damnificadas....	53
2.4 Perspectiva de la oferta.....	63
2.5 Políticas y programas gubernamentales.....	74
2.6 Perspectiva de la demanda.....	80
2.6.1 Brechas financieras de acceso a una vivienda.....	80
2.6.2 Sistemas de financiamiento.....	83
2.6.3 Entidades claves del mercado hipotecario.....	86
2.6.4 Mercado secundario de hipotecas.....	86
2.7 Análisis del marco normativo vinculado.....	87
2.8 Análisis de planes vinculados.....	98
3. Tendencias y buenas prácticas internacionales en materia habitacional.....	106
3.1 Política e instrumentos de vivienda en México.....	107
A. Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).....	109
B. Fondo Nacional de Habitaciones.....	109
C. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.....	110
D. Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS).....	111
E. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (desde 1976; última actualización en 2016).....	111
3.2 La política y los instrumentos de vivienda en Colombia.....	119
3.3 La Política y los Instrumentos de Vivienda en Chile.....	135
3.4 Modelos de subsidios focalizados e instrumentos de vivienda en Francia.....	151
3.5 Buenas prácticas sobre viviendas para migrantes irregulares.....	166
3.6 Ejemplo de buenas prácticas.....	167
3.7 Buenas prácticas sobre reglamentaciones de la vivienda turística.....	168
4. Análisis de los grupos de interés, problemáticas identificadas y expectativas	171
4.1 Diseño metodológico y priorización de partes interesadas.....	171
4.2 Identificación de actores claves para el Plan Decenal de Viviendas.....	172
4.3 Problemas identificados por las partes interesadas.....	177



4.4 Resumen problemáticas identificadas por los grupos de interés.....	178
4.5 Expectativas de los grupos de interés.....	184
5. Análisis PESTEL y FODA de la situación habitacional en República Dominicana.....	188
5.1 Matriz análisis PESTEL.....	188
5.2 Matriz FODA.....	190
5.3 Resumen del análisis FODA.....	191
6. Alineamiento estratégico superior.....	199
6.1 Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).....	199
6.2 Alineación con la Estrategia Nacional de Desarrollo (END).....	201
6.3 Denominación de resultados Plan Nacional Plurianual del Sector Público (PNPSP).....	203
7. Marco estratégico del Plan Decenal de Viviendas.....	205
7.1 Principios rectores y visión 2030.....	205
7.2 Ejes y objetivos estratégicos.....	206
7.3 Estrategias.....	208
8. Marco de resultados del Plan Decenal de Viviendas.....	222
8.1 Matriz de resultados, indicadores y metas.....	222
8.2 Matriz de Alineación Interna del Plan Decenal de Viviendas (PDV).....	230
8.3 Matriz de alineación de intervenciones según déficit.....	240
9. Abordaje metodológico del sistema de monitoreo y evaluación.....	244
9.1 Monitoreo y Evaluación de políticas públicas.....	245
9.2 Propuesta de sistema de evaluación para el Plan Decenal de Viviendas (PDV).....	246
10. Bibliografía.....	251

Índice de tablas

Tabla 1. Estimaciones de crecimiento poblacional en República Dominicana.....	28
Tabla 2. Población total de República Dominicana según región.....	29
Tabla 3. Población total según provincia.....	30
Tabla 4. Comparativo de población urbana y rural en países de Centroamérica y el Caribe.....	32
Tabla 5. Déficit habitacional por tipo de déficit, 2018.....	35
Tabla 6. Déficit habitacional por zona de residencia.....	35
Tabla 7. Déficit cualitativo absoluto y relativo por provincia, 2018.....	36
Tabla 8. Déficit cuantitativo absoluto y relativo por provincia, 2018.....	37
Tabla 9. Distribución porcentual déficit cualitativo y cuantitativo por provincia.....	38
Tabla 10. Distribución porcentual del déficit habitacional cualitativo por grupos socioeconómicos, según zona de residencia, 2018.....	39
Tabla 11. Distribución porcentual del déficit habitacional cuantitativo por grupos socioeconómicos, según zona de residencia, 2018.....	39
Tabla 12. Distribución porcentual del déficit habitacional cualitativo.....	44
Tabla 13. Distribución del déficit habitacional cuantitativo.....	44
Tabla 14. Perfil de desastres hidrológicos/meteorológicos de República Dominicana..	54
Tabla 15. Recuento viviendas con deficiencias irrecuperables y cantidad fenómenos naturales por Provincias CNPV 2002-2010.....	56
Tabla 16. Eventos hidrológicos tomados en cuenta para el estudio damnificados en República Dominicana.....	56
Tabla 17. Recuento de proyectos habitacionales provistos por el INVI, por provincia y familias. Periodo 2004-2010.....	58
Tabla 18. Cantidad de soluciones Habitacionales reparadas por emergencia dentro del programa de Mejoramiento Urbano.....	59
Tabla 19. Proyectos habitacionales paliativos.....	59
Tabla 20. Recuentos de Albergues levantados (Estudio Damnificados), año 2015.....	60
Tabla 21. Cantidad de familias según albergue 2016.....	61
Tabla 22. Unidades de viviendas registradas por municipio de la Región Metropolitana, 2019 v 2021.....	64
Tabla 23. Obras destinadas a vivienda según situación en el mercado, 2019 v 2021.....	64
Tabla 24. Obras destinadas a viviendas que están en oferta por municipio, 2019 v 2021.....	65
Tabla 25. Distribución de unidades registradas por pisos, 2019 v 2021.....	66
Tabla 26. Distribución de unidades registradas por área individual (m). 2019 v 2021..	66
Tabla 27. Distribución de unidades de vivienda registradas.....	66
Tabla 28. Obras destinadas a viviendas que están en oferta por precio de venta.....	67
Tabla 29. Obras que están vendidas, separadas o reservadas por cantidad de habitaciones.....	69

Tabla 30. Factores de ponderación para construcción de viviendas.....	69
Tabla 31. Variación porcentual de los factores para construcción de viviendas, República Dominicana.....	69
Tabla 32. Variación porcentual en el índice de precios de las viviendas, República Dominicana	70
Tabla 33. Saldos de cartera del sector de la construcción por sociedad financiera	73
Tabla 34. Relación del gasto de consumo e ingreso disponible por quintil de ingreso per cápita..	80
Tabla 35. Tiempo estimado para completar inicial según quintiles de ingresos (Inicial: 20 % valor de la vivienda).....	81
Tabla 36 . Tiempo estimado para completar inicial según quintiles de ingresos (Inicial: 10 % valor de la vivienda).....	82
Tabla 37. Tiempo estimado para completar inicial según quintiles de ingresos(Inicial: 5 % valor de la vivienda).....	82
Tabla 38. Brecha de ingresos para financiamiento (1.6 M).....	83
Tabla 39. Saldos de cartera para compra y remodelación de vivienda por sociedad.....	85
Tabla 40. Criterios de selección de casos buenas prácticas internacionales.....	107
Tabla 41. Matriz de priorización de partes interesadas.....	172

Índice de gráficos

Gráfico 1. Rangos de edad según la población total de República Dominicana.....	29
Gráfico 2. Distribución porcentual de la población total dominicana que reside en áreas urbanas, según regiones de desarrollo, 2020	33
Gráfico 3. Evolución del parque habitacional ocupado y número de hogares, 2010-2018.....	34
Gráfico 4. Porcentaje de viviendas con inodoro no compartido.....	41
Gráfico 5. Porcentaje de viviendas con letrina no compartida.....	41
Gráfico 6. Porcentaje de viviendas sin servicio sanitario.....	42
Gráfico 7. Porcentaje de viviendas con agua del acueducto.....	42
Gráfico 8. Porcentaje de viviendas con agua procedente de ríos, arroyos, manantiales o canales.....	43
Gráfico 9. Porcentaje de viviendas con agua de un camión tanque.....	43
Gráfico 10. Porcentaje de viviendas con paredes resistentes.....	45
Gráfico 11. Porcentaje de viviendas con paredes de madera.....	46
Gráfico 12. Porcentaje de viviendas con paredes de tabla de palma.....	47
Gráfico 13. Porcentaje de viviendas con techos resistentes.....	48
Gráfico 14. Porcentaje de viviendas con techos de zinc.....	49
Gráfico 15. Porcentaje de viviendas con pisos revestidos de material durable.....	50
Gráfico 16. Porcentaje de viviendas con pisos de tierra.....	51
Gráfico 17. Perfil desastres en República Dominicana 2000-2016.....	55
Gráfico 18. Precio promedio en RD\$ por m ² de construcción unidades registradas.....	68
Gráfico 19. Variación porcentual de los costos de construcción de vivienda por nivel económico, 2019-2021, edificaciones de la Región Norte de la República Dominicana.....	70
Gráfico 20. Préstamos a la construcción por parte de las sociedades financieras, cifras en millones RD\$, al 30 de junio de 2022.....	72
Gráfico 21. Saldos de cartera del sector de la construcción por tipo de sociedad financiera, cifras en millones RD\$ al 31 de diciembre de 2021.....	73
Gráfico 22. Préstamos para compra y remodelación de vivienda otorgados por parte de las sociedades financieras, cifras en millones RD\$ al 30 de junio del 2022.....	84
Gráfico 23. Saldos de cartera para la compra y remodelación de vivienda por tipo de sociedad financiera, cifras en millones RD\$ al 31 de diciembre del 2021.....	84
Gráfico 24. Imágenes de información mensual del RUV.....	117
Gráfico 25. Valor de los desembolsos para compra de vivienda en Colombia (2022).....	130
Gráfico 26. Distribución de los APL por contribuidor (en %).....	161
Gráfico 27. Partes interesadas en el Plan Decenal de Viviendas (PDV)	171



Índice de ilustraciones

Ilustración 1.	Configuración del déficit habitacional.....	24
Ilustración 2.	Esquema sobre las fases para la formulación del PDV.....	26
Ilustración 3.	Los siete elementos de la vivienda adecuada.....	40
Ilustración 4.	Viviendas plurifamiliares de concreto en Ciudad Juan Bosch.....	45
Ilustración 5.	Vivienda con paredes de madera en la provincia Monte Cristi.....	46
Ilustración 6.	Viviendas con paredes de tabla de palma en Moca.....	47
Ilustración 7.	Viviendas con techos de concreto en Puerto Plata.....	48
Ilustración 8.	Viviendas con techos de zinc en San Francisco de Macorís.....	49
Ilustración 9.	Vivienda con pisos revestidos de material durable en provincia Duarte.....	50
Ilustración 10.	Viviendas con pisos de tierra en la provincia Elías Piña.....	51
Ilustración 11.	Componentes de la vulnerabilidad según Wilches Chaux.....	53
Ilustración 12.	Localización de albergues analizados.....	60

Siglas y acrónimos

BCRD	Banco Central de la República Dominicana
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CENSO 2010	IX Censo Nacional de Población y Viviendas de 2010
CENSO 2002	VIII Censo Nacional de Población y Viviendas de 2002
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CELADE	Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía
CESCR	Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
ENCOVI	Encuesta Nacional de Condiciones de Vida
END	Estrategia Nacional de Desarrollo
ENHOGAR	Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples
ENFT	Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo
ENCFT	Encuesta Nacional Continua de Fuerza de Trabajo
MIVHED	Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones
MEPyD	Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo
MINURVI	Asamblea General de Ministros y Altas Autoridades de la Vivienda y el Desarrollo Urbano de América Latina y el Caribe
ODH	Oficina de Desarrollo Humano
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
ONE	Oficina Nacional de Estadística
ONU	Organización de las Naciones Unidas
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
PNPSP	Plan Nacional Plurianual del Sector Público



Introducción

La Constitución dominicana en su artículo 59 consagra el derecho a la vivienda: «*Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda*».

El Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), como órgano de planificación, dirección, coordinación y ejecución de la función administrativa del Estado, establecerá políticas, programas y proyectos, diseñará las estrategias e instrumentos en materia de producción de viviendas, hábitats y asentamientos humanos dignos, vinculando los sectores productivos públicos, privados y sociales para la formulación e implementación de políticas públicas de vivienda y hábitat.

En consecuencia, el MIVHED, en cumplimiento del artículo 25 de la Ley 160-21, ha liderado la elaboración del Plan Decenal de Viviendas (PDV), el cual es un instrumento de política de largo plazo, que, a través de la implementación de un conjunto de programas, proyectos, normas, herramientas, y demás soluciones necesarias para hacer frente a los múltiples factores que provocan el déficit habitacional, así como aprovechando las oportunidades del entorno y los avances tecnológicos, busca la reducción gradual del déficit habitacional en la República Dominicana.

Este plan sectorial, es un hito en la historia del país, ya que por años el sector vivienda y el país en general, careció de una política integrada y de largo plazo para abordar una problemática tan compleja como la habitacional, privándose de un desarrollo coordinado, estable y sostenible de los asentamientos humanos, en especial, de aquellos más vulnerables.

La confección del PDV ha sido realizada en colaboración con entidades y organismos del ámbito público, privado y social, tanto a nivel nacional como internacional, con el propósito de que cuente con un carácter integral, holístico y representativo de los actores claves, partes interesadas y la sociedad en general, con la visión unánime de proveer viviendas dignas para toda la población dominicana.

Este documento, está sintetizado en nueve apartados, a saber: i) marco conceptual y metodológico para la elaboración del PDV, ii) análisis de la realidad habitacional del país y estudio de los asentamientos humanos, iii) tendencias y buenas prácticas internacionales en materia habitacional, iv) análisis de los grupos de interés, problemáticas identificadas y expectativas del sector vivienda, v) un análisis PESTEL de la situación habitacional del país, que permitiese conocer las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas del sector, vi) alineamiento estratégico superior, vii) marco estratégico del PDV, viii) marco de resultados del PDV; y finalmente, xix) abordaje metodológico del sistema de monitoreo y evaluación.



Marco conceptual y metodológico para la elaboración del Plan Decenal de Viviendas (PDV)



I. Marco conceptual y metodológico para la elaboración del Plan Decenal de Viviendas

A continuación, se presenta el marco conceptual bajo el cual se construye el Plan Decenal de Viviendas (PDV), el cual se sustenta en consensos internacionales, principalmente el «*Derecho humano a la vivienda adecuada*», así como la vinculación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Nueva Agenda Urbana. Al mismo tiempo, si bien se antepone la mirada de la vivienda como un derecho, se destaca la vinculación e importancia del sector vivienda y construcción con objetivos de desarrollo económico.

El marco internacional de los derechos humanos reconoce el derecho de cada individuo a un nivel de vida adecuado, y uno de los elementos que reconoce como integrante de esta condición es el derecho a una vivienda adecuada.

En este sentido, la Nueva Agenda Urbana (NAU), instrumento que permite operacionalizar y poner acento en los elementos urbanos que inciden en los Objetivos de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, incluye el reconocimiento del derecho a una vivienda adecuada y el mejoramiento de los asentamientos precarios como elementos fundamentales para el cumplimiento de los derechos humanos y como condición ineludible para el desarrollo urbano sostenible.

Una vivienda adecuada garantiza la mejora progresiva de las condiciones de vida de sus habitantes y el disfrute de otros derechos económicos, sociales y culturales.

I.1 Marco conceptual de la vivienda adecuada

La vivienda como concepto ha evolucionado y se ha transformado, desde su reconocimiento en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, como un derecho y como parte esencial de condiciones de vida dignas.

Esta declaración establece en su artículo 25 que: «*Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud, el bienestar y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad (art. 25 de la DUDH)*».

Posteriormente, la promulgación en 1966 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reafirma esto al establecer en su artículo once (II) párrafo uno (I) el derecho a un nivel de vida adecuado, que incluye los derechos a la alimentación y a la protección contra el hambre, a una *vivienda adecuada*, al agua y al vestido.

Por su parte, la Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat I) de 1976 reconoce la necesidad de generar acciones para mejorar las condiciones y servicios básicos de los asentamientos humanos.

En Hábitat II (1996) se estableció el compromiso de los Gobiernos para lograr el pleno goce del derecho a la vivienda adecuada identificándola como un componente fundamental para satisfacer las crecientes necesidades de la urbanización. Finalmente, en Hábitat III (2016), junto con la promulgación de la Nueva Agenda Urbana (NAU), se colocó a la *vivienda adecuada en el centro del desarrollo sostenible* como un instrumento para lograr la urbanización incluyente, planificada y sostenible, y una fuerza transformadora para afrontar retos como el cambio climático, la pobreza, la exclusión y la desigualdad¹.

La Constitución dominicana, en su artículo 59, consagra el derecho a la vivienda y establece de forma taxativa: *«Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda»*.

La Ley 01-2012, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo (END), en el eje dos (2) postula la construcción de una sociedad con igualdad de derechos y oportunidades, en la que toda la población tiene garantizada educación, salud, vivienda digna y servicios básicos de calidad, y que promueve la reducción progresiva de la pobreza y la desigualdad social y territorial. En este eje estratégico, el objetivo general 2.5 dice: *«Vivienda digna en entornos saludables»*.

El objetivo general 2.5 posee dos objetivos específicos, el 2.5.1 donde se lee: *«Facilitar el acceso de la población a viviendas económicas, seguras y dignas, con seguridad jurídica y en asentamientos humanos sostenibles, socialmente integrados, que cumplan con los criterios de adecuada gestión de riesgos y accesibilidad universal para las personas con discapacidad físico-motora»*; y el objetivo específico 2.5.2: *«Garantizar el acceso universal a servicios de agua potable y saneamiento, provistos con calidad y eficiencia»*.

Igualmente, la Ley 160-21 plantea como principio en su artículo tres (3) inciso uno (1): *«Acceso a la vivienda»*. La ley se fundamenta en la obligación constitucional que tiene el Estado de garantizar el acceso a la vivienda y hábitat dignos, y asegurar su protección en situaciones de contingencias ambientales y antropogénicas.

Esta misma Ley, en el artículo 17, establece siete (7) criterios de la vivienda digna que son los siguientes:

I. Seguridad jurídica de la tenencia

La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales o temporales. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas gozan de seguridad que les garantice una protección legal.

¹ Vivienda y ODS en México. ONU Hábitat / Infonavit, pág. 17, párrafo 3.



2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura

Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deben tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía eléctrica, instalaciones sanitarias y de aseo, eliminación de desechos, drenaje y servicios de emergencia.

3. Gastos soportables

Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberán ser de un nivel que no impidan ni comprometan el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.

4. Habitabilidad

Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar la seguridad física de los ocupantes.

5. Asequibilidad

La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a recursos adecuados para conseguir una vivienda digna.

6. Lugar

La vivienda debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, acceso a educación técnica, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales, y no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.

7. Adecuación cultural

La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan, deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

Estos criterios son a su vez los mismos que se han formulado por ONU Hábitat, y la Nueva Agenda Urbana (NAU) y en la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible para definir la vivienda adecuada.

1.2 Abordaje metodológico

El proceso para el abordaje metodológico utilizó como guía lo estipulado en el [Sistema Nacional de Planificación e Inversión Pública \(SNPIP\)](#), que marca los detalles del proceso, tanto en los lineamientos técnicos como en las etapas, proceso participativo, y en la alineación con los demás instrumentos de planeación.

La Ley 498-06 define los niveles jerárquicos de planes, en cuatro niveles:

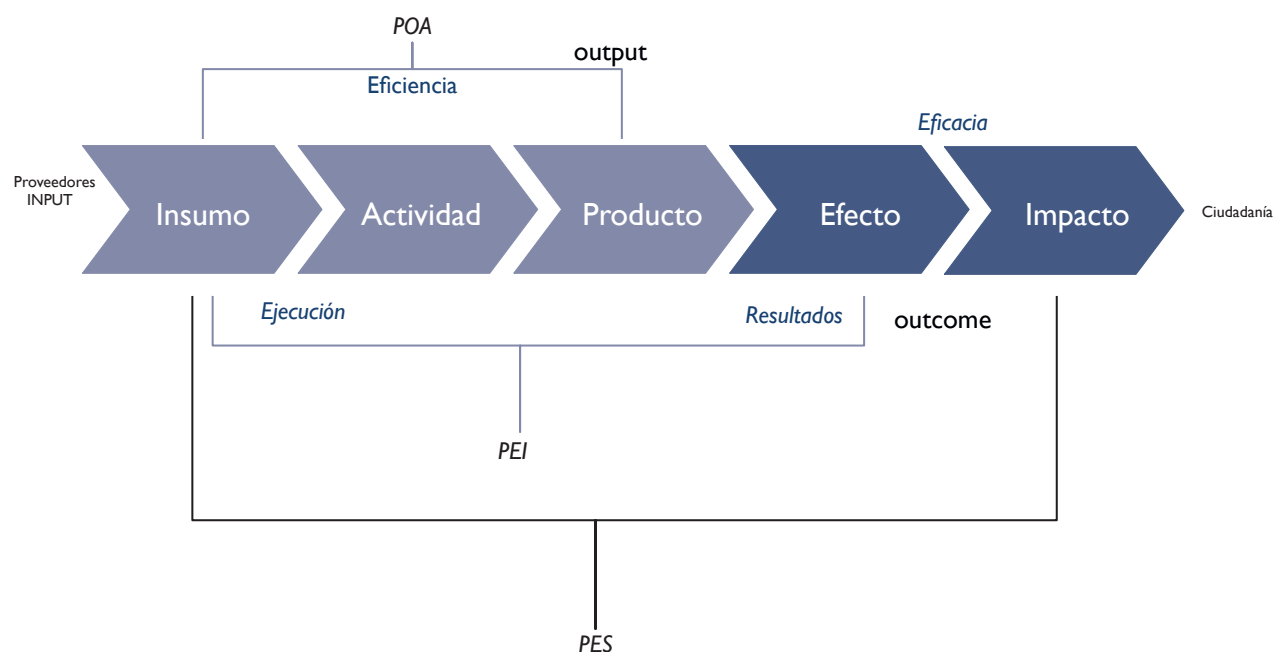
- a) **Estrategia de Desarrollo** que definirá la imagen-objetivo del país a largo plazo y los principales compromisos que asumen los Poderes del Estado y los actores políticos, económicos y sociales del país, tomando en cuenta su viabilidad social, económica y política.
- b) **Plan Nacional Plurianual del Sector Público** que, con base en los lineamientos de la Estrategia de Desarrollo, así como en la política fiscal y el marco financiero del Presupuesto Plurianual elaborados por la Secretaría de Estado de Finanzas ², contendrá los programas y proyectos prioritarios a ser ejecutados por los organismos del sector público no financiero y los respectivos requerimientos de recursos.
- c) **Planes regionales** que expresarán las orientaciones del Plan Nacional Plurianual del Sector Público en los ámbitos regionales del país e incluirá la participación de los ayuntamientos de los municipios y del Distrito Nacional.
- d) **Planes estratégicos sectoriales e institucionales a mediano plazo**, que expresarán las políticas, objetivos y prioridades a nivel sectorial e institucional. Los planes estratégicos institucionales deberán estar compatibilizados con los respectivos planes sectoriales que los comprenden.

Acorde con estos lineamientos del Sistema Nacional de Planificación e Inversión Pública (SNPIP), el Plan Decenal de Viviendas (PDV) es un plan sectorial, el cual está alineado a la Estrategia Nacional de Desarrollo y fundamentado en la planeación por resultado y la cadena de valor (**Figura 1**), acorde a los requerimientos del SNPIP de la República Dominicana. El mismo supone una gestión eficiente, eficaz y con mecanismos de control interno y social, a través de un sistema robusto de monitoreo y evaluación, partiendo de:

- La planeación y administración estratégica de la gestión.
- Formulación de planes operativos.
- La formulación de presupuesto por resultado.
- Establecimiento de un sistema de monitoreo y evaluación, retroalimentación y mejora continua.
- Diseño y rediseño de procesos que aseguren la eficiencia de la gestión, así como la entrega oportuna de servicios y satisfacción de los usuarios. Estructuras funcionales que faciliten y agilicen la toma de decisiones.
- Mejoramiento de las competencias del personal.

La cadena de valor tiene como fundamento asegurar la eficiencia y eficacia en la producción de los bienes y/o servicios de una institución pública, que, en el marco de este Plan Decenal de Viviendas, debe prestar el sector para garantizar la satisfacción de la demanda de vivienda de la sociedad dominicana.

²Actual Ministerio de Hacienda de la República Dominicana.

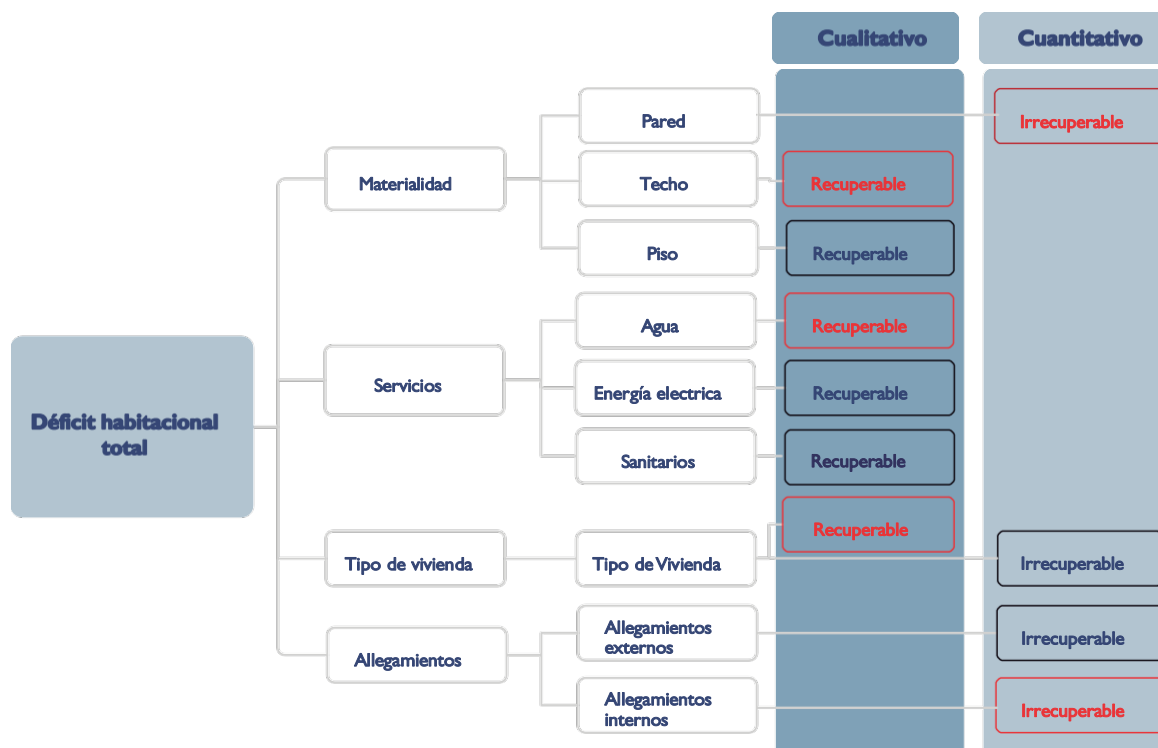
Figura I. Cadena de valor y planeación por resultado del sector público

I.3 Actualización metodológica de la medición del déficit habitacional en RD

Los aspectos metodológicos de la medición del déficit habitacional se abordan ampliamente en el documento “*Déficit Habitacional en la República Dominicana, 2018: actualizado a la metodología 2022*” (MIVHED, 2022), documento que recoge los resultados del proceso desarrollado para actualizar la metodología de la medición del déficit habitacional, en el marco de la Ley 160-21, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones, como entidad rectora.

En este apartado, solo expondremos a grandes rasgos los cambios implementados a fines de orientar al lector sobre la base de cálculo utilizada como sustento técnico para diagnosticar y dimensionar la realidad habitacional del país.

El déficit habitacional puede ser caracterizado como el conjunto de necesidades habitacionales insatisfechas de una población, incluyendo: (1) la carencia absoluta de vivienda; (2) la carencia de una vivienda de uso exclusivo y bajo condiciones seguras de tenencia; y (3) la incapacidad de acceder a una vivienda adecuada (ONU-HÁBITAT). El mismo está estructurado por la suma de las dimensiones cualitativa y cuantitativa de cada vivienda, con sus respectivos componentes (o sub-dimensiones), indicadores y variables las cuales, en sus categorías se clasifican en aceptables, recuperables o irrecuperables, constituyéndose estas dos últimas en viviendas en déficit cualitativo o cuantitativo, respectivamente, según se presenta en la siguiente ilustración:

Ilustración 1. Configuración del déficit habitacional

Las cuadrículas rojas representan los elementos que sufrieron modificaciones en la actualización metodológica 2022, los cuales se resumen por componentes como sigue:

- **Materialidad:** en la variable pared, se penaliza el uso del material “Tabla de Palma”, clasificándose como material no apto ni durable (irrecuperable), incorporando además en la misma clasificación: Zinc y Cartón, Playwood o Materiales de Desechos”, visibilizando su vulnerabilidad. También, para la variable techo, se reclasifica la categoría “Cana”, como “aceptable”.
- **Servicios básicos:** El servicio de agua se penaliza (a recuperable) cuando está dispuesto en el patio de la vivienda y por lo tanto no circula dentro de la vivienda.
- **Tipo de vivienda:** Se despenaliza (de recuperable a aceptable) la vivienda compartida con negocio y se penaliza la vivienda en construcción (recuperable).
- **Alagamientos:** En el alagamiento interno, tras corroborarse estadísticamente la no pertinencia de algunos filtros utilizados en la metodología anterior (2018), tales como la exclusión de núcleos secundarios para “otros parientes” y “otros no parientes”; y la “tasa de dependencia económica, estos fueron eliminados, ya que partían de la premisa errónea de que el déficit atendible, necesariamente era aquel que cuya dependencia económica no

era alta (igual o mayor a 3). Además, se ajustó el punto de corte de la tasa de hacinamiento, utilizando como referencia el consenso más reciente en el seno de la CEPAL, es decir, más de tres personas por cuarto (CEPAL, 2017).

I.4 Proceso del diagnóstico situacional del PDV

La formulación del Plan Decenal de Viviendas (PDV) estuvo sustentada en el diagnóstico situacional del sector vivienda, proceso que sirvió de insumo fundamental, de este ejercicio se identificaron y definieron sus lineamientos estratégicos y programáticos para los próximos diez (10) años. El diagnóstico situacional se elaboró considerando los siguientes aspectos:

1. Indagación de experiencias modélicas en el plano internacional en materia de desarrollo de vivienda.
2. Realización de consultas y análisis de las necesidades y expectativas de los grupos claves de interés en torno al desarrollo habitacional, que también sirvió de referente para la definición de los nuevos lineamientos estratégicos y programáticos del PDV.
3. Elaboración de un documento en el que se analizó y evaluó la situación del desarrollo habitacional de la República Dominicana.
4. La elaboración de un análisis del marco normativo que regula el desarrollo habitacional del país, orientado a identificar posibles brechas normativas
5. La realización de un análisis de las fuerzas impulsoras y restrictivas, externas e internas del sector vivienda, donde se identificaron las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas de dicho sector, su priorización, y la definición de estrategias para optimizar las fortalezas, superar las debilidades, aprovechar las oportunidades y evitar o minimizar el impacto de las amenazas.

El resultado del análisis de las fuerzas también se convirtió en un insumo fundamental para la formulación del Plan Decenal de Viviendas (PDV).

I.5 Definición de los lineamientos estratégicos y programáticos del PDV

Considerando los fundamentos del Plan Decenal de Viviendas (PDV) y los resultados del análisis situacional del sector vivienda, se definió el marco estratégico principios rectores. En el mismo se definieron los ejes y objetivos, así como las estrategias del PDV, a partir de los cuales se elaboró la tabla de resultados de impacto, indicadores y metas al 2032.

Asimismo, se identificaron programas y proyectos que reflejasen el conjunto de servicios terminales e intermedios que debe entregar o generar el Plan Decenal de Viviendas para alcanzar los resultados propuestos.

I.6 Alineación estratégica del PDV con la planificación global

Para asegurar y asumir los compromisos del Plan Decenal de Viviendas (PDV) con la planificación global, en el abordaje metodológico de dicho plan, se consideró su articulación con la Estrategia Nacional de Desarrollo (END), el Plan Nacional Plurianual del Sector Público (PNPSP) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Esto significa que el PDV incorpora, en sus resultados, indicadores y metas, los compromisos que le devienen de la planificación global indicada.

La **Ilustración 2** refleja de manera resumida las fases que se siguieron para la formulación del PDV:

Ilustración 2. Esquema sobre las fase para la formación del PDV

Fundamento, abordaje, estructura metodológica general del Plan Decenal de Viviendas, 2023 - 2032			
1	2	3	4
Fundamentos del Plan Decenal de Viviendas	Análisis situacional del Plan Decenal de Viviendas	Lineamientos estratégicos y programáticos del Plan Decenal de Viviendas	Alineamiento estratégico del Plan Decenal de Viviendas con la planificación global
I.1 Planeación por resultado.	2.1 Consulta y análisis de las necesidades y expectativas de los grupos de interés en relación al desarrollo habitacional en RD.	3.1 Marco estratégicos institucional (visión y principios rectores).	4.1 Estrategia Nacional de Desarrollo (END).
I.2 Cadena de valor pública.	2.2 Experiencias modélicas internacionales en materia vivienda.	3.2 Ejes y objetivos estratégicos.	4.2 Plan Nacional Plurianual del Sector Público (PNPSP).
I.3 Requerimiento metodológico del Sistema Nacional de Planificación e Inversión Pública en RD.	2.3 Análisis situacional de la realidad habitacional de la República Dominicana.	3.3 Definición de las estrategias.	4.3 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).
	2.4 Estudio prospectivo del desarrollo habitacional.	3.4 Tabla de resultados de impacto y efecto, indicadores y metas al 2023.	
	2.5 Análisis del marco normativo.	3.4 Tabla de resultados de impacto y efecto, indicadores y metas al 2023.	
	2.6 PESTEL y análisis FODA.	3.5 Programas y proyectos del Plan Decenal de Viviendas.	
		3.6 Diseño del Sistema de Monitoreo y Evaluación (SME).	





Análisis situacional de realidad habitacional en la República Dominicana



2. Análisis situacional de realidad habitacional en la República Dominicana

2.1 Caracterización sociodemográfica y territorial

2.1.1 Estructura y dinámica demográfica

La información del CENSO 2010, con relación a las actualizaciones y estimaciones demográficas realizadas por la Oficina Nacional de Estadística (ONE), refleja que la población total de República Dominicana para el año 2022 asciende a los 10,621,938 habitantes³, siendo el 49.91 % hombres y el 50.09 % mujeres.

En los últimos treinta años, el crecimiento de la población total de República Dominicana ha sido sostenido, destacando el periodo de crecimiento del año 2000 a 2010, donde la población ascendió de 8,397,802 a 9,478,612 habitantes, siendo la tasa de crecimiento de este periodo igual a 1.14, tal como se resume en la **Tabla 1**.

Tabla 1. Estimaciones de crecimiento poblacional en República Dominicana

AÑO	POBLACIÓN	TASA MEDIA DE CRECIMIENTO
2000	8,397,802	-
2010	9,478,612	1.14
2020	10,448,499	0.93
2030	11,253,284	0.72

Fuente: Estimaciones Proyecciones de Población Volumen I 1950 - 2100 (ONE, 2015)

A pesar de que en las últimas dos décadas la tasa bruta de natalidad presenta una disminución ligera y constante, el crecimiento de la población ha sido positivo.

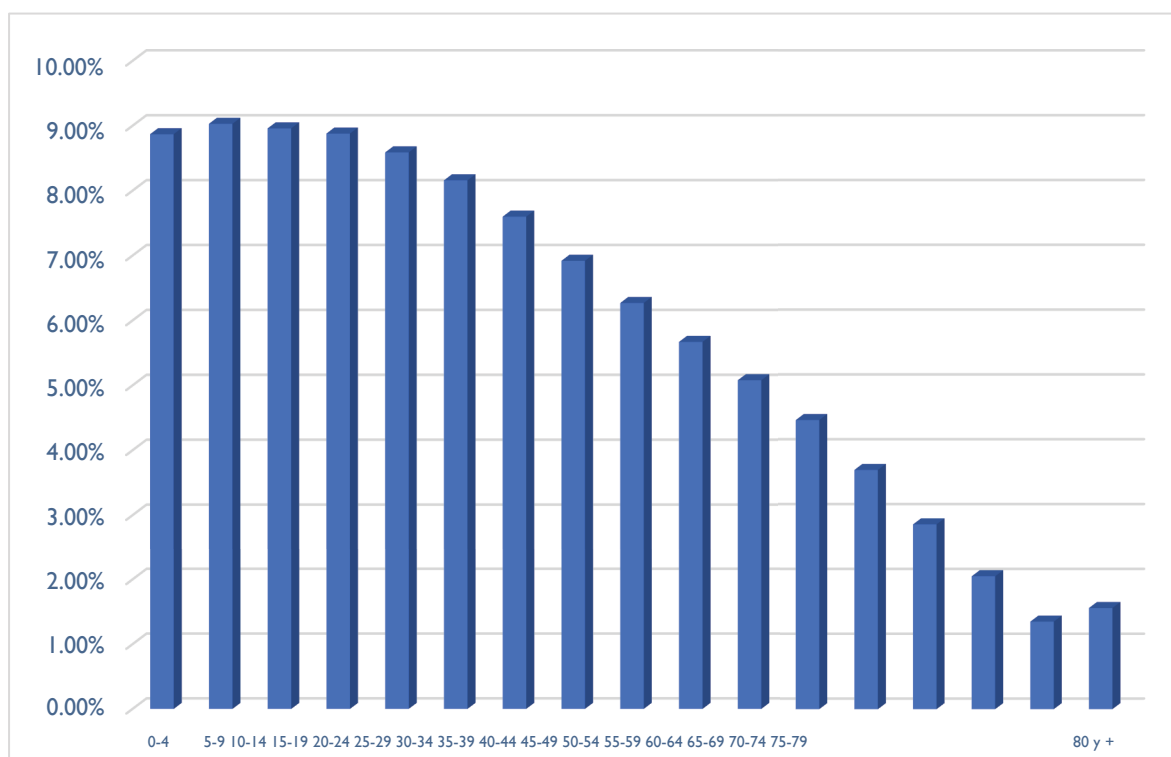
Conforme con estimaciones de la ONE, en toda República Dominicana, la mayor proporción de la población se encuentra en los rangos de edad entre los 5 y 19 años, como se muestra en la **Gráfico 1**; dato relevante, puesto que en las últimas dos décadas la tasa bruta de natalidad presenta una disminución ligeramente constante, y que la esperanza de vida de los dominicanos y dominicanas ha aumentado alrededor de dos años en promedio.

En otras palabras, la población del país es eminentemente joven; pues, en la estructura poblacional, poco más del 50 % del total de la población está por debajo de los 29 años.

³ Según las proyecciones de la ONE para este año la población sería de 10,621,938.

Fuente: <https://www.one.gob.do/media/c2bh3ckv/cuadro-estimaciones-y-proyecciones-poblaci%C3%B3n-total-por-a%C3%B1o-seg%C3%BA-sexo-edad-2000-2030.xlsx>



Gráfico I. Rangos de edad según la población total de República Dominicana

Fuente: Encuesta Nacional Continua de Fuerza de Trabajo (ENCFT) 2020, Banco Central

Respecto a la distribución de la población, esta se concentra hacia regiones donde se emplazan las áreas urbanas, como lo es el caso de Cibao Norte, Ozama Metropolitana y Valdesia. De manera general, la distribución de la población total nacional, respecto a las regiones, es como se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 2. Población total de República Dominicana según región

NOMBRE DE REGIÓN	POBLACIÓN EN 2020	% DEL TOTAL
Región Metropolitana	3,949,189	37.8 %
Región Cibao Norte	1,618,235	15.5 %
Región Cibao Sur	737,546	7.1 %
Región Cibao Nordeste	644,318	6.2 %
Región Cibao Noroeste	417,674	4.0 %
Región Valdesia	1,111,524	10.6 %
Región Enriquillo	383,603	3.7 %
Región del Valle	285,138	2.7 %
Región Yuma	719,511	6.9 %
Región Higuamo	581,761	5.6 %
Total	-	100 %

Fuente: Oficina Nacional de Estadística, Población 2015 - 2020

En relación con la información de la **Tabla 2**, en la Región Ozama o Metropolitana se concentra la mayor proporción de la población (37.8 %), seguido de Cibao Norte (15.5 %), Valdesia (10.6 %), Cibao Sur (7.1 %), Yuma (6.9 %), Noroeste (4 %), Higuamo (5.6 %), Cibao Nordeste (6.2 %), Enriquillo (3.7 %) y El Valle (2.7 %). En la siguiente tabla se desagregan la población total estimada de cada región y sus provincias para el 2020.

Tabla 3. Población total estimada según provincia en 2020

NOMBRE DE REGIÓN	PROVINCIA	POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA
Cibao Noroeste	Santiago Rodríguez	57,266
	Valverde	176,720
	Dajabón	66,467
	Monte Cristi	117,221
Cibao Norte	Puerto Plata	333,221
	Santiago	1,045,169
	Españat	239,845
Cibao Sur	Sánchez Ramírez	151,978
	La Vega	411,290
	Monseñor Nouel	174,278
El Valle	Elías Piña	63,402
	San Juan	221,736
Enriquillo	Independencia	58,424
	Pedernales	34,997
	Bahoruco	101,005
	Barahona	189,177
Higuamo	Monte Plata	191,033
	Hato Mayor	85,762
	San Pedro De Macorís	304,966
Nordeste	María Trinidad Sánchez	141,097
	Samaná	112,160
	Hermanas Mirabal	92,148
	Duarte	298,913
Ozama o Metropolitana	Distrito Nacional	1,043,186
	Santo Domingo	2,906,003
Valdesia	San Cristóbal	637,429
	Peravia	34,997
	San José de Ocoa	54,405
	Azua	222,256
Yuma	La Altagracia	353,406
	La Romana	272,597
	El Seibo	93,508

Fuente: Oficina Nacional de Estadística, población 2015 - 2020.



2.1.2 Distribución de la población en los entornos urbanos y rurales

Conocer la distribución geográfica de la población implica asegurar la adecuada y coordinada planificación del territorio, esto incluye tanto la asignación de suelo, como el establecimiento de mecanismos de cooperación intermunicipal apropiados.

En el ámbito urbano y las grandes aglomeraciones esto es crucial, ya que en ciudades como *Santo Domingo y Santiago de los Caballeros*, el área urbanizada (según ejercicio del equipo de consultores con imágenes de satélite para la detección de áreas edificadas de diferentes periodos), ha desbordado los límites políticos administrativos de la ciudad original, lo que ha conllevado a la ocupación de municipios adyacentes, donde se deben proveer servicios urbanos como drenaje, agua potable y electricidad, así como equipamientos que satisfagan las necesidades de los actuales y nuevos habitantes.

En las regiones del Caribe y Centroamérica, se destacan capitales nacionales, como la ciudad de Guatemala, San Salvador, San José, Managua y Ciudad de Panamá, las cuales han desbordado sus límites administrativos. Tegucigalpa es la única capital nacional de esta región contenida en un municipio. (Agustín & Acero, 2018)

La definición de lo urbano y lo rural presenta diferencias entre países, debido a la gran heterogeneidad demográfica, socioeconómica y político administrativa que estos presentan. Tal es el caso de países como Guatemala y Honduras, en donde se clasifican como urbanos los asentamientos humanos con una población superior a 2,000 habitantes con acceso a infraestructura básica como agua corriente y electricidad.

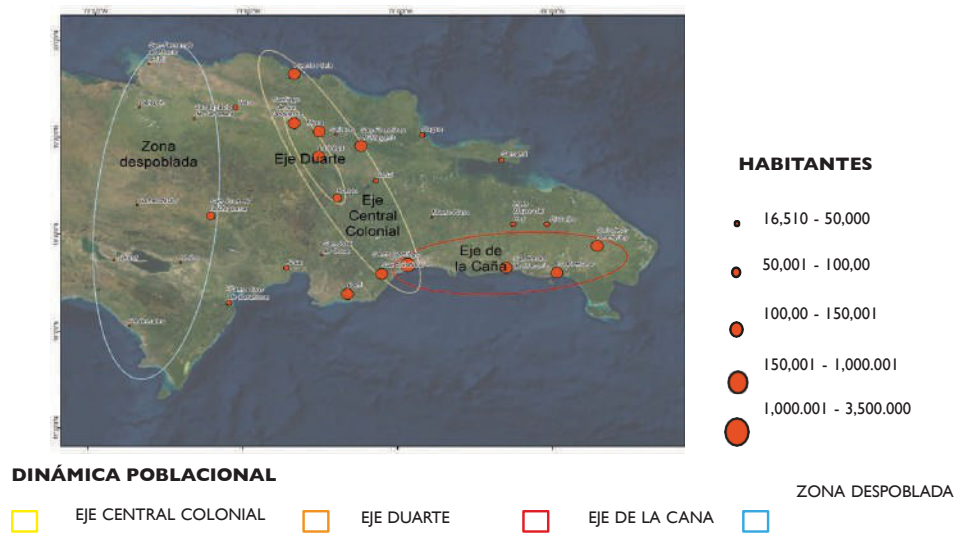
En Nicaragua y Panamá, este umbral se reduce a 1,500 y 1,000 habitantes, respectivamente, en tanto que en Costa Rica y El Salvador definen las áreas urbanas como aquellas en las que los residentes viven dentro de los límites municipales (cantones o cabeceras municipales), independientemente del tamaño de la población. (Agustín & Acero, 2018)

En este último grupo de países podemos incluir a la República Dominicana, en donde, oficialmente, *la población urbana está conformada por las personas que habitan en las cabeceras de los municipios o distritos municipales*, mientras que el resto de la población que no reside en estas áreas es considerada población rural. La no existencia de un consenso internacional puede ser un motivo de incompatibilidad a la hora de hacer las comparaciones entre los datos. (Hábitat III, 2016)

Esta aceleración en el crecimiento urbano en las regiones de Centroamérica y el Caribe se reproduce también en la República Dominicana, en donde se está dando un despoblamiento de las zonas fronterizas con Haití, así como de las ciudades periféricas a los ejes de desarrollo en la zona norte de la Región Este y una concentración en las regiones metropolitanas. Uno de los elementos que inciden en esta dinámica es el de las migraciones internas y externas, especialmente a partir de la década de 1980 y hasta la actualidad. (Hábitat III, 2016)

Las áreas que reciben nueva población corresponden con el denominado eje central colonial (*Puerto Plata, Santiago, La Vega y Santo Domingo*), donde se ha concentrado históricamente el grueso de la población del país. Así mismo, se ha reactivado el eje de la Caña, constituido por *Santo Domingo, San Pedro de Macorís y La Romana*, que se extiende hasta *Punta Cana*, lo que incluye la ciudad de *Higüey*. Finalmente, el corredor Duarte se ha visto influido por la migración interna, especialmente las ciudades de *La Vega, Bonao y Santiago*.

Mapa I. Dinámica poblacional en República Dominicana



Fuente: Elaborado por IDOM con información de Hábitat III.

Según estimaciones del Banco Mundial, en promedio, 82.5 % de los dominicanos viven en ciudades, dato que resulta relevante, pues se sitúa como uno de los países centroamericanos con mayor concentración de población en núcleos urbanos, tan solo por debajo de Bahamas y Puerto Rico, pero por encima de Costa Rica.

A continuación, se presenta un comparativo entre distintos países de Centroamérica y el Caribe en relación con su composición urbana y rural:

Tabla 4. Comparativo de población urbana y rural en países de Centroamérica y el Caribe

PAÍS	PORCENTAJE DE POBLACIÓN RURAL	PORCENTAJE DE POBLACIÓN URBANA
Bahamas	16.8 %	83.2 %
Costa Rica	19.2 %	80.8 %
Cuba	22.8 %	77.2 %
República Dominicana	17.5 %	82.5 %
Guatemala	48.2 %	51.8 %

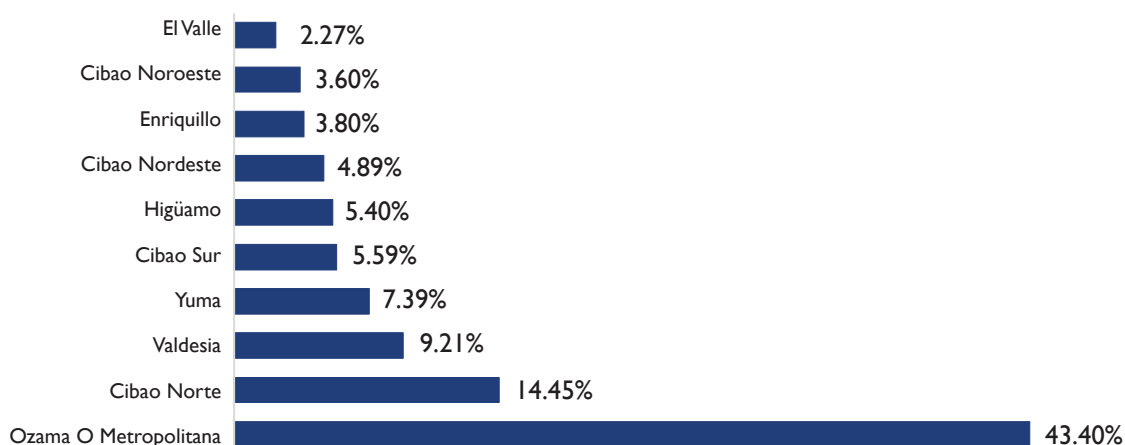


PAÍS	PORCENTAJE DE POBLACIÓN RURAL	PORCENTAJE DE POBLACIÓN URBANA
Honduras	41.6 %	58.4 %
Haití	42.9 %	57.1 %
Nicaragua	41.0 %	59.0 %
Panamá	31.6 %	68.4 %
Puerto Rico	6.4 %	93.6 %

Fuente: Banco Mundial, 2022

Como se muestra en el **Gráfico 2**, en la Región Ozama o Metropolitana se concentra la mayor proporción de la población que reside en áreas urbanas (43.40 %), seguido de Cibao Norte (14.45 %), Valdesia (9.21 %), Yuma (7.39 %), Cibao Sur (5.59 %), Higüamo (5.40 %), Cibao Nordeste (4.89 %), Enriquillo, Cibao Noroeste y El Valle, con 3.80 %, 3.60 % y 2.27 %, respectivamente.

Gráfico 2. Distribución porcentual de la población total dominicana que reside en áreas urbanas, según regiones de desarrollo, 2020



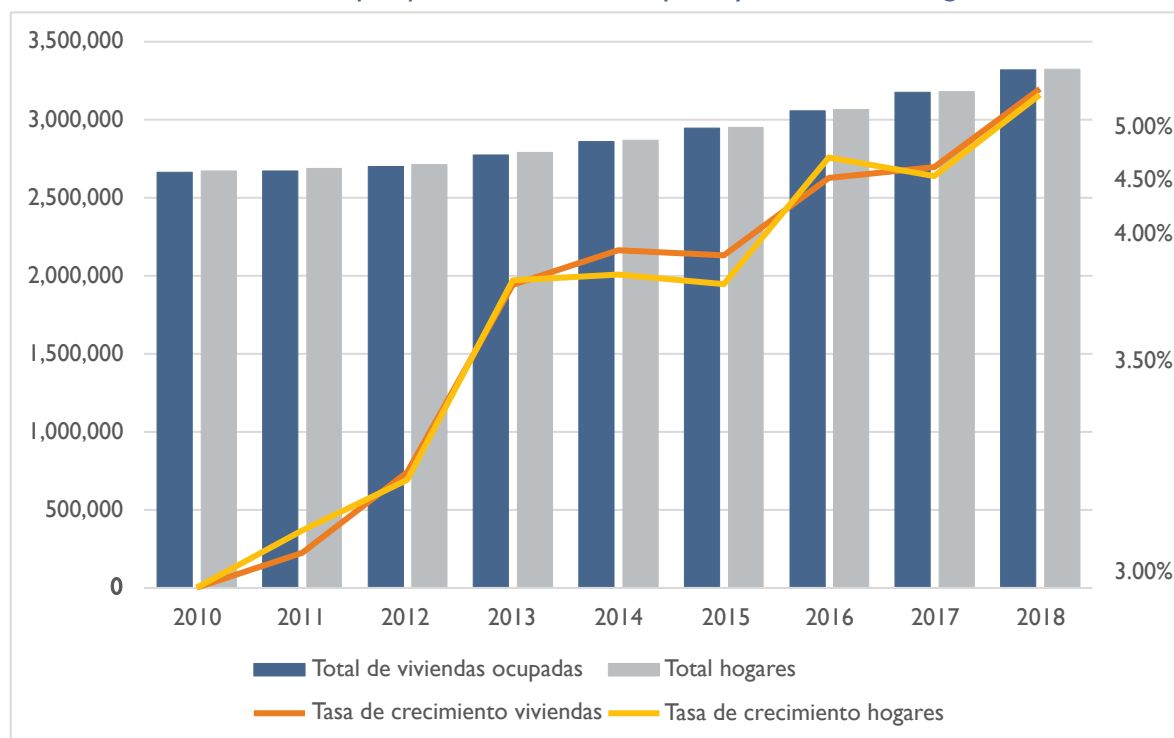
Fuente: «Informe descriptivo: Características sociodemográficas y económicas de la población que reside en la zona urbana de República Dominicana, 2020», proporcionado por el MIVHED.

Destaca el hecho de que en las principales localidades del país el porcentaje de población urbana está por encima del 80 % respecto al total de la población.

2.1.3 Parque habitacional

El parque habitacional de la República Dominicana, para el año 2018, comprende un total de 3,320,743 de viviendas particulares ocupadas, en las que habitan 3,323,635 de hogares.

Como se muestra en el **Gráfico 3**, el número de viviendas aumentó desde 2010 a una tasa media de crecimiento anual del 2.8 %, de modo similar, aumentó el número de hogares en términos de crecimiento medio anual (2.77 %), observándose una relación de 1.01 viviendas por cada nuevo hogar. Lo que significaría que la producción de nuevas viviendas sólo ha alcanzado para cubrir la formación de nuevos hogares para el periodo de análisis.

Gráfico 3. Evolución del parque habitacional ocupado y número de hogares, 2010-2018

Fuente: CENSO 2010, ENFT de 2011 a 2014, ENCFT de 2015 a 2017 y ENHOGAR 2018

2.2 Déficit habitacional total

La estimación del déficit habitacional no es un simple número o un indicador con fines estadísticos, es en realidad un instrumento de política que permite orientar las acciones de la política pública en materia de vivienda, con un fin ulterior de garantizar el derecho de acceder a una vivienda digna.

Esta premisa conllevó una actualización de la metodología de medición del déficit habitacional (MIVHED, MEPyD y ONE, 2022), basada en la Encuesta Nacional de Hogares y Propósitos Múltiples del año 2018 (ENHOGAR, 2018) de la Oficina Nacional de Estadística (ONE), en virtud de que, además de contener las variables y categorías de la metodología anterior permite desagregar los indicadores del déficit hasta provincias e incluir otras variables de interés que amplían y/o caracterizan con mayor profundidad la realidad habitacional en República Dominicana, acorde a los principios orientadores de la Ley 160-21, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED).

En ese sentido, el déficit habitacional total de la República Dominicana para 2018, de acuerdo con la referida metodología actualizada en el año 2022, es de 1,464,995 viviendas, lo que corresponde a un 44.1 % del parque habitacional del país.



En 2018, el déficit cualitativo fue de 1,071,380 viviendas, equivalente al 32.3 % del parque habitacional del país, mientras que el déficit cuantitativo fue de 393,083 viviendas, que corresponde a 11.8 % del parque habitacional, como se muestra en la **Tabla 5**. De igual manera, el 73.2 % del déficit habitacional total corresponde al déficit cualitativo, mientras que el 26.8 % se debe al déficit cuantitativo.

Tabla 5. Déficit habitacional por tipo de déficit, 2018

TIPO DE DÉFICIT	ABSOLUTO	PORCENTAJE DEL DÉFICIT TOTAL	RELATIVO
Cualitativo	1,071,380	73.16 %	32.26 %
Cuantitativo	393,083	26.84 %	11.84 %
Total	1,464,463	100.0 %	44.10 %

Fuente: Estadísticas de Déficit Habitacional, ENHOGAR, 2018.

El déficit cualitativo en la zona urbana asciende a 795,398 viviendas, equivalente al 24 % del total del parque habitacional del país, mientras que en la zona rural es de 275,983 viviendas, que corresponde al 8.5 % del parque habitacional, como se muestra en la **Tabla 6**.

En cuanto al déficit cuantitativo, en la zona urbana este equivale a 281,553 viviendas, que corresponde al 8.5 % del parque habitacional, y a 111,530 viviendas en la zona rural, correspondiente al 3.4 % del parque habitacional.

Tabla 6. Déficit habitacional por zona de residencia según tipo (absoluto y relativo), año 2018

TIPO DE DÉFICIT	ZONA				TOTAL	
	Urbana		Rural		Absoluto	Relativo
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo		
Cualitativo	795,398	23.95 %	275,983	8.31 %	1,071,380	32.26 %
Cuantitativo	281,553	8.48 %	111,530	3.36 %	393,083	11.84 %
Total	1,076,951	32.43 %	387,513	11.67 %	1,464,463	44.10 %

Fuente: Estadísticas de Déficit Habitacional, ENHOGAR, 2018.

2.2.1 Análisis por provincias

La distribución del déficit cuantitativo y cualitativo por provincia se muestra en la **Tabla 7** y **Tabla 8**, tanto en valores absolutos, es decir, número de viviendas, como por porcentaje respecto del parque habitacional total.

Los resultados indican que las provincias de Santo Domingo, Distrito Nacional, San Cristóbal, Santiago y Azua cuenta con el mayor número de hogares con déficit habitacional cualitativo; mientras que las provincias con el mayor déficit cuantitativo en cuanto a número de hogares son Santo Domingo, Distrito Nacional, Santiago, La Altagracia y La Romana.

Tabla 7. Déficit cualitativo absoluto y relativo por provincia, 2018

PROVINCIA	ABSOLUTO	RELATIVO
	Déficit cualitativo	
Total nacional	1,071,380	32.26 %
Santo Domingo	251,700	7.58 %
Distrito Nacional	90,979	2.74 %
San Cristóbal	82,171	2.47 %
Santiago	51,306	1.55 %
Azua	43,767	1.32 %
San Juan	43,450	1.31 %
Barahona	38,204	1.15 %
San Pedro de Macorís	35,451	1.07 %
La Vega	34,577	1.04 %
La Altagracia	34,481	1.04 %
Puerto Plata	32,181	0.97 %
Duarte	31,015	0.93 %
La Romana	30,515	0.92 %
Monte Plata	29,334	0.88 %
Peravia	26,693	0.80 %
Valverde	21,188	0.64 %
Monte Cristi	20,370	0.61 %
Españat	18,803	0.57 %
Bahoruco	16,814	0.51 %
Sánchez Ramírez	16,600	0.50 %
María Trinidad Sánchez	14,595	0.44 %
El Seibo	13,177	0.40 %
San José de Ocoa	11,999	0.36 %
Samaná	11,593	0.35 %
Monseñor Nouel	11,582	0.35 %
Hato Mayor	10,931	0.33 %
Elías Piña	10,304	0.31 %
Independencia	10,251	0.31 %
Dajabón	9,060	0.27 %
Pedernales	6,325	0.19 %
Santiago Rodríguez	6,136	0.18 %
Hermanas Mirabal	5,828	0.18 %

Fuente: Estadísticas de Déficit Habitacional, ENHOGAR, 2018.



Tabla 8. Déficit cuantitativo absoluto y relativo por provincia, 2018

PROVINCIA	ABSOLUTO	RELATIVO
	Déficit cuantitativo	
Total nacional	393,083	11.84 %
Santo Domingo	61,198	1.84 %
Distrito Nacional	41,063	1.24 %
Santiago	37,852	1.14 %
La Altagracia	27,798	0.84 %
La Romana	17,675	0.53 %
San Pedro de Macorís	17,156	0.52 %
Puerto Plata	14,711	0.44 %
La Vega	13,999	0.42 %
San Juan	13,353	0.40 %
San Cristóbal	13,431	0.40 %
Barahona	12,709	0.38 %
Monte Plata	11,988	0.36 %
Bahoruco	9,184	0.28 %
Azua	9,078	0.27 %
Españat	8,795	0.26 %
Duarte	8,704	0.26 %
Valverde	7,952	0.24 %
Peravia	7,773	0.23 %
Hato Mayor	6,598	0.20 %
María Trinidad Sánchez	6,416	0.19 %
El Seibo	5,947	0.18 %
Monte Cristi	5,902	0.18 %
San José de Ocoa	5,172	0.16 %
Elías Piña	4,728	0.14 %
Sánchez Ramírez	4,383	0.13 %
Independencia	4,323	0.13 %
Samaná	3,456	0.10 %
Monseñor Nouel	3,216	0.10 %
Dajabón	2,532	0.08 %
Hermanas Mirabal	2,436	0.07 %
Pedernales	2,316	0.07 %
Santiago Rodríguez	1,239	0.04 %

Fuente: Estadísticas de Déficit Habitacional, ENHOGAR, 2018.

Ese análisis indica que las provincias con mayor déficit cualitativo relativo son Azua, Pedernales, Barahona, Independencia y Elías Piña. Igualmente, las provincias con mayor déficit cuantitativo relativo son Bahoruco, Elías Piña, Independencia, La Altagracia y San José de Ocoa.

Tabla 9. Distribución porcentual déficit cualitativo y cuantitativo por provincia, respecto del total de viviendas de cada provincia, 2018

PROVINCIAS	DÉFICIT CUALITATIVO	DÉFICIT CUANTITATIVO
Azua	63.70 %	13.21 %
Bahoruco	54.47 %	29.75 %
Barahona	61.19 %	20.36 %
Dajabón	41.28 %	11.54 %
Distrito Nacional	24.07 %	10.86 %
Duarte	30.44 %	8.54 %
El Seibo	44.66 %	20.16 %
Elías Piña	60.01 %	27.54 %
Españat	25.71 %	12.02 %
Hato Mayor	36.36 %	21.95 %
Hermanas Mirabal	20.82 %	8.70 %
Independencia	60.49 %	25.51 %
La Altagracia	30.13 %	24.29 %
La Romana	32.46 %	18.80 %
La Vega	27.43 %	11.10 %
María Trinidad Sánchez	30.31 %	13.32 %
Monseñor Nouel	20.33 %	5.64 %
Monte Cristi	51.82 %	15.01 %
Monte Plata	49.65 %	20.29 %
Pedernales	61.79 %	22.62 %
Peravia	42.91 %	12.49 %
Puerto Plata	29.69 %	13.57 %
Samaná	34.94 %	10.42 %
San Cristóbal	47.06 %	7.69 %
San José de Ocoa	54.71 %	23.58 %
San Juan	59.85 %	18.39 %
San Pedro de Macorís	32.27 %	15.54 %
Sánchez Ramírez	34.48 %	9.10 %
Santiago	14.29 %	10.54 %
Santiago Rodríguez	33.11 %	6.69 %
Santo Domingo	29.74 %	7.23 %
Valverde	36.26 %	13.61 %

Fuente: Estadísticas de Déficit Habitacional, ENHOGAR, 2018.

2.2.2 Análisis por grupos socioeconómicos

El 87 % del déficit cualitativo en el país está concentrado en hogares de grupos socioeconómicos medio bajos, bajo y muy bajo, como se muestra en la **Tabla 10**.



En las zonas urbanas, el déficit cualitativo en esos grupos socioeconómicos representa el 84.2 %, mientras que en la zona rural asciende a 95 %.

Tabla 10. Distribución porcentual del déficit habitacional cualitativo por grupos socioeconómicos, según zona de residencia, 2018

DÉFICIT HABITACIONAL CUALITATIVO	GRUPOS SOCIOECONÓMICOS					
	Alto	Medio y medio alto	Medio bajo	Bajo	Muy bajo	Total
Total nacional	3.13 %	9.88 %	21.97 %	32.07 %	32.95 %	100.0 %
Urbana	3.90 %	11.86 %	25.13 %	31.35 %	27.77 %	100.0 %
Rural	0.89 %	4.17 %	12.88 %	34.16 %	47.90 %	100.0 %

Fuente: Estadísticas de Déficit Habitacional, ENHOGAR, 2018.

De manera similar, el 93.4 % del déficit cuantitativo en el país está concentrado en los grupos socioeconómicos medio bajo, bajo y muy bajo.

En las zonas urbanas, el 91.7 % de este déficit se encuentra en dichos grupos socioeconómicos, mientras que en las zonas rurales los grupos socioeconómicos medio bajo, bajo y muy bajo concentran el 97.7 % del déficit cuantitativo.

Tabla 11. Distribución porcentual del déficit habitacional cuantitativo por grupos socioeconómicos, según zona de residencia, 2018

DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO	GRUPOS SOCIOECONÓMICOS					
	Alto	Medio y Medio Alto	Medio Bajo	Bajo	Muy bajo	Total
Total nacional	0.39 %	6.17 %	15.09 %	25.38 %	52.97 %	100.0 %
Urbana	0.47 %	7.80 %	18.52 %	26.41 %	46.81 %	100.0 %
Rural	0.21 %	2.05 %	6.45 %	22.79 %	68.50 %	100.0 %

Fuente: Estadísticas de Déficit Habitacional, ENHOGAR, 2018.

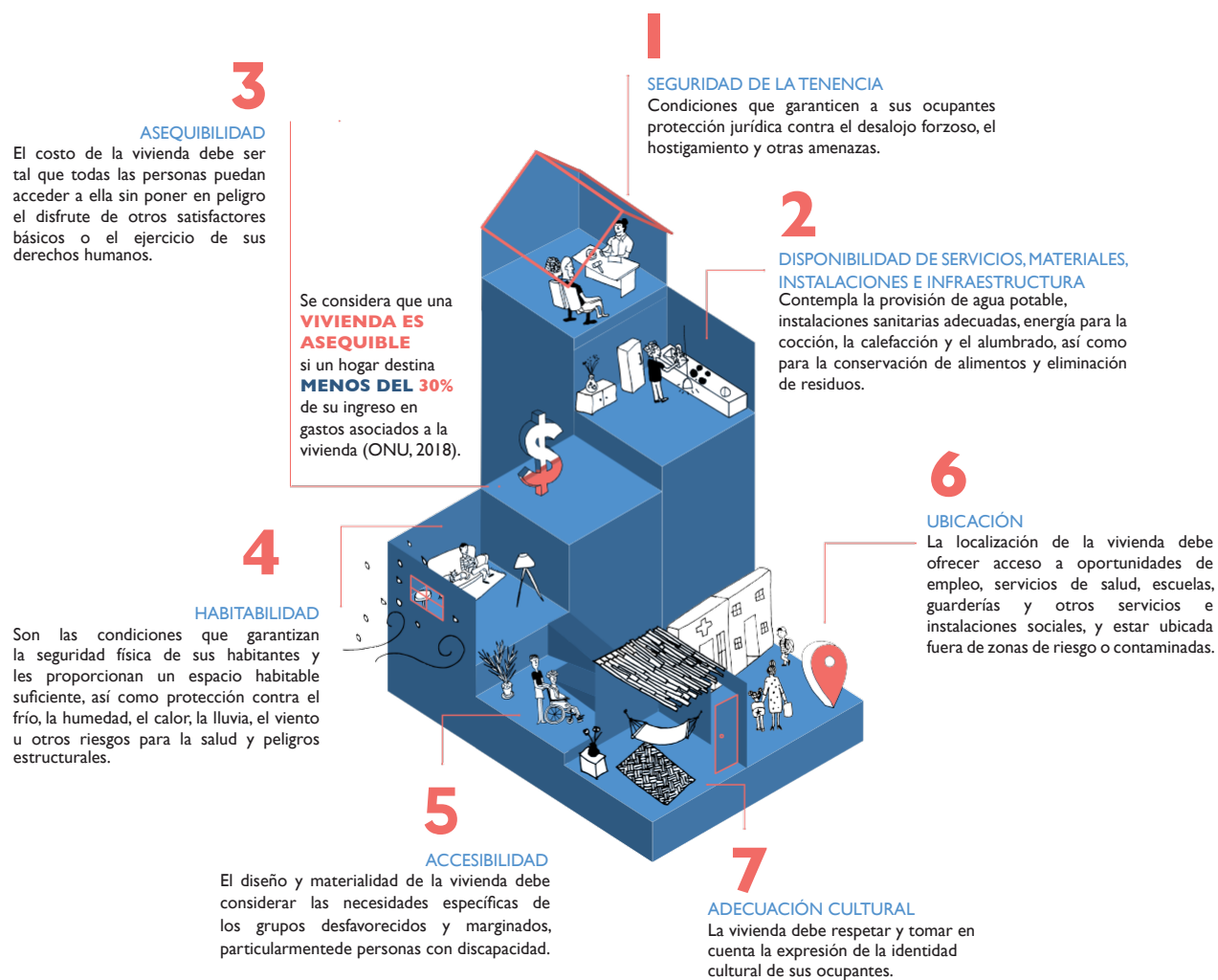
2.2.3 Análisis por componentes

De acuerdo con ONU Hábitat, la vivienda se reconoce como un derecho en diversos instrumentos internacionales, como la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y debe cumplir una serie de condiciones particulares para ser considerada como vivienda adecuada:

- ✓ Seguridad en la tenencia
- ✓ Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura
- ✓ Asequibilidad
- ✓ Habitabilidad
- ✓ Accesibilidad
- ✓ Ubicación
- ✓ Adecuación cultural

Ilustración 3. Los siete elementos de la vivienda adecuada

Los siete elementos de la vivienda adecuada



Fuente: ACNUDH y UN-Habitat, 2010.

Dentro de la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, se contempla la *provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas*, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos. Se considera que una vivienda tiene acceso a un saneamiento adecuado cuando cumple estos criterios:

- ✓ Conexión directa al alcantarillado público
- ✓ Conexión directa a pozo séptico



- ✓ Letrinas de sifón (poor flushlatrine)
- ✓ Letrina de pozo con mejorada ventilación
- ✓ Letrina de pozo con losa

Las características a nivel provincial del acceso a saneamiento se presentan desde el **Gráfico 4** al **Gráfico 9**:

Gráfico 4. Porcentaje de viviendas con inodoro no compartido

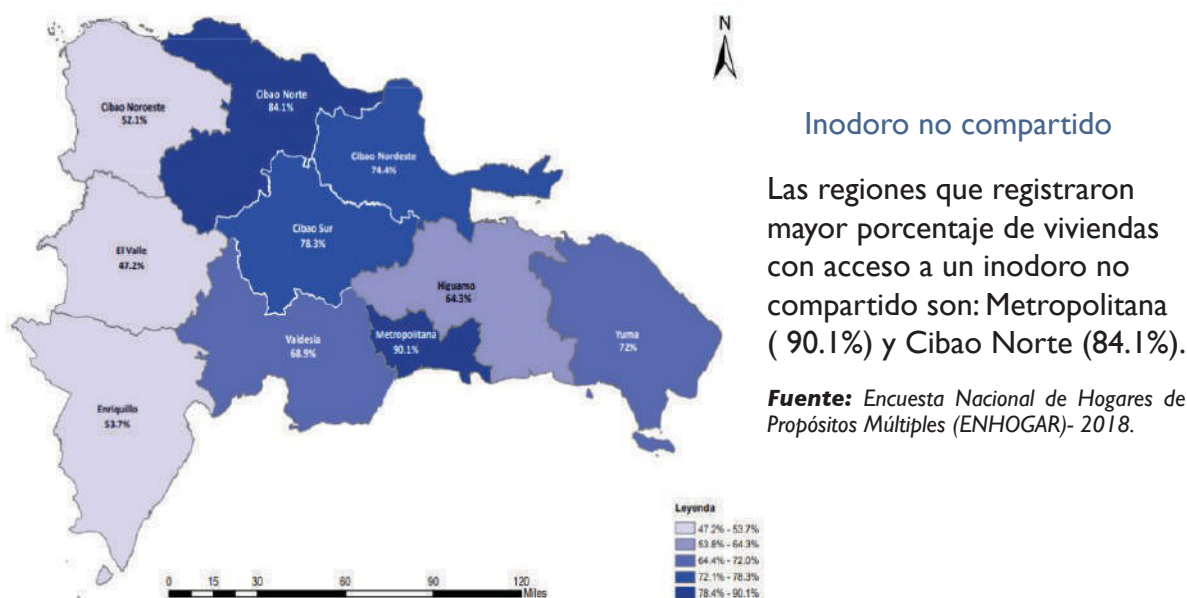


Gráfico 5. Porcentaje de viviendas con letrina no compartida

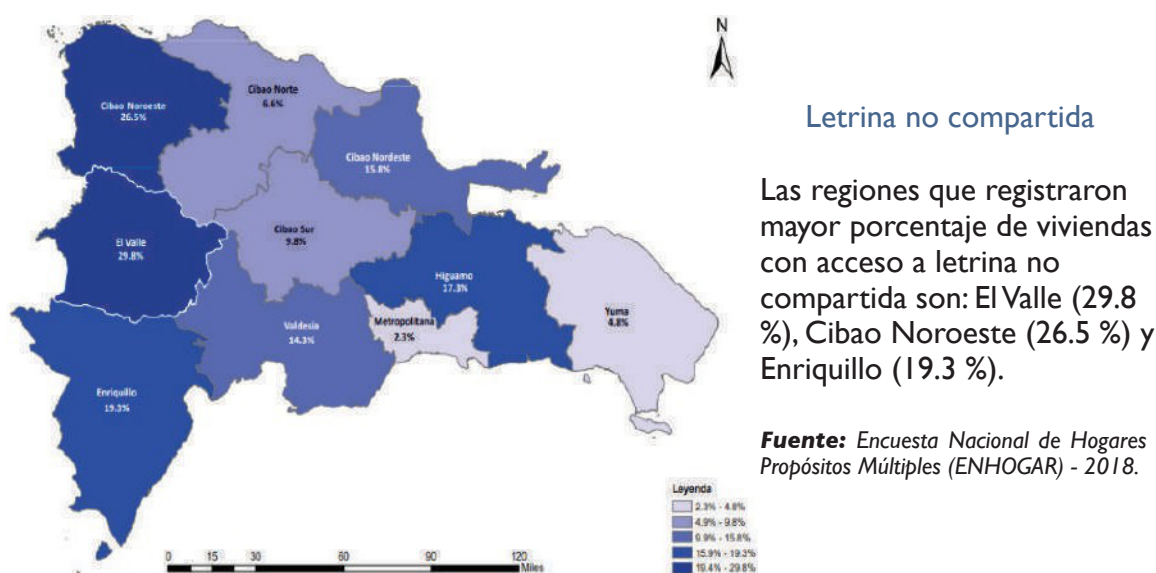
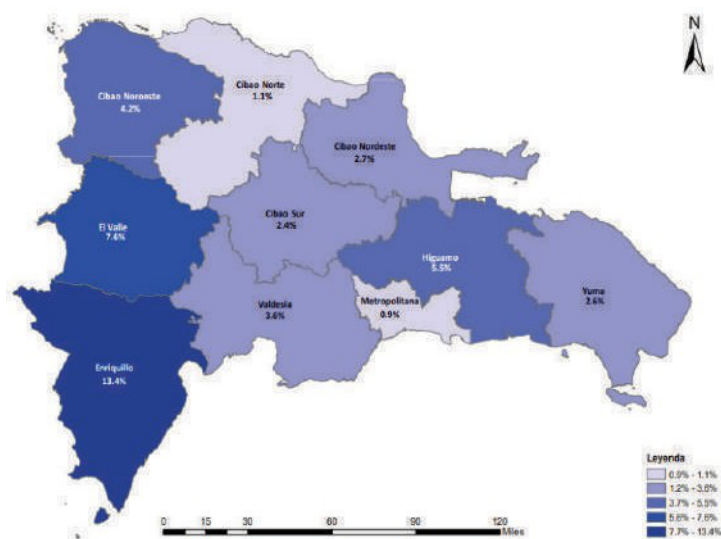


Gráfico 6. Porcentaje de viviendas sin servicio sanitario**Viviendas sin servicio sanitario**

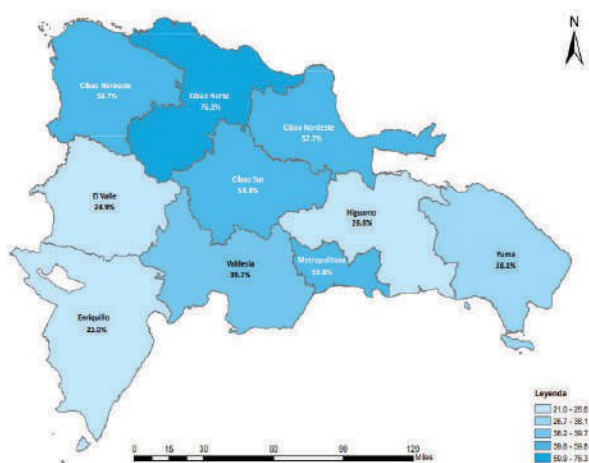
Las regiones que registraron mayor porcentaje de viviendas sin servicio sanitario son: Enriquillo (13.4 %), El Valle (7.6 %) e Higüamo (5.5 %).

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (ENHOGAR)- 2018.

Se considera que una vivienda cuenta con acceso a agua potable, si cuenta con una cantidad suficiente de agua para el uso de la familia. Una cantidad suficiente es por lo menos de **20 litros por persona diarios**.

Los siguientes criterios son utilizados para determinar el acceso a agua potable:

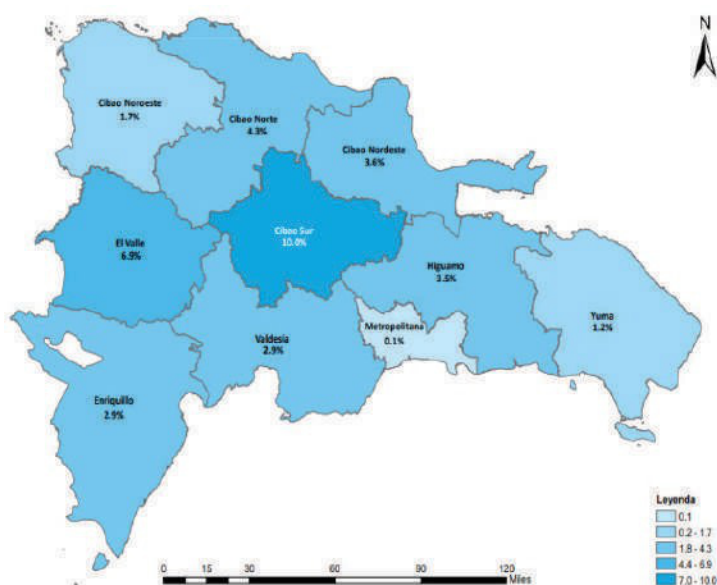
- Conexión de acueducto a la vivienda o lote
- Pozo de agua
- Ducto público que beneficie a no más de 5 viviendas
- Pozo profundo protegido
- Fuente de agua protegida
- Recolección de agua de lluvia

Gráfico 7. Porcentaje de viviendas con agua del acueducto**Viviendas con agua del acueducto**

Las regiones que registraron mayor porcentaje de viviendas con acceso a agua del acueducto son: Cibao Norte (76.3 %), Metropolitana (59.8 %) y Cibao Nordeste (57.7 %).

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (ENHOGAR)- 2018.

Gráfico 8. Porcentaje de viviendas con agua procedente de ríos, arroyos, manantiales o canales

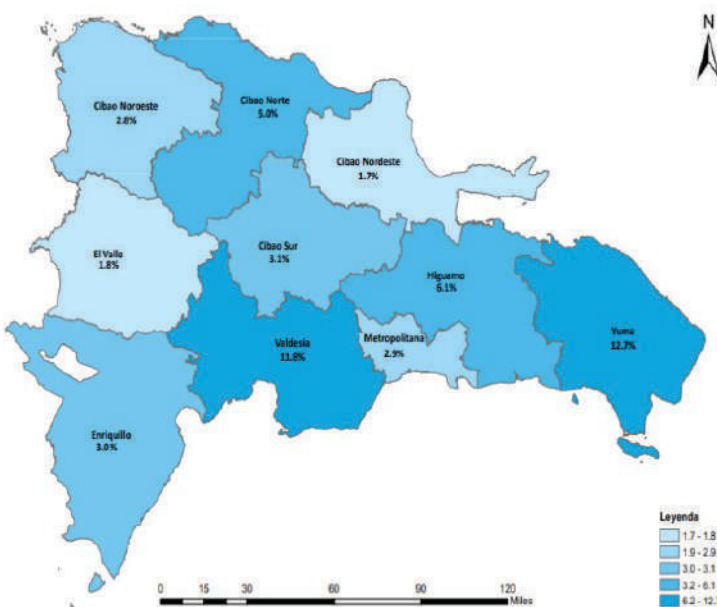


Agua procedente de corrientes fluviales

Las regiones que registraron mayor porcentaje de viviendas con acceso a agua desde cursos naturales y canales son: Cibao Sur (10 %) y El Valle (6.9 %).

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (ENHOGAR)- 2018.

Gráfico 9. Porcentaje de viviendas con agua de un camión tanque



Viviendas con agua de camión tanque

Las regiones que registraron mayor porcentaje de viviendas que tienen que adquirir agua de un camión tanque son: Yuma (12.7 %) y Valdesia (11.8 %).

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (ENHOGAR)- 2018.

En cuanto a los componentes del déficit cualitativo, la **Tabla 12** indica que las deficiencias en acceso a servicios básicos representan el 31.6 % del déficit, siendo el acceso a agua el subcomponente de mayor peso, seguido de acceso a sanitarios y energía eléctrica.

Tabla 12. Distribución porcentual del déficit habitacional cualitativo y sus componentes por zona de residencia, 2018

DÉFICIT HABITACIONAL		ZONA		TOTAL
		Urbana	Rural	
Materialidad recuperable	Techo	0.63 %	0.16 %	0.79 %
	Piso	0.40 %	0.48 %	0.88 %
Índice de materialidad		1.03 %	0.63 %	1.65 %
Servicios básicos recuperable	Acceso a agua	20.60 %	6.98 %	27.58 %
	Servicio sanitario	8.44 %	2.54 %	10.98 %
	Energía eléctrica	0.35 %	0.84 %	1.19 %
Índice servicios básicos		23.48 %	8.10 %	31.58 %
Índice tipo de vivienda recuperable		0.29 %	0.14 %	0.44 %
Déficit cualitativo total		23.95 %	8.31 %	32.26 %

Fuente: ENHOGAR, 2018, recuperado de «Déficit Habitacional República Dominicana 2018», Viceministerio de Políticas de Vivienda y Edificaciones, 2022.

En cuanto a los componentes del déficit cuantitativo, la **Tabla 13** muestra que 348,227 viviendas en este déficit se deben a viviendas nuevas requeridas para reemplazar viviendas irrecuperables, lo que equivale al 88.9 % del déficit cuantitativo, mientras que el resto de se debe a viviendas nuevas requeridas por motivos de allegamiento externo (viviendas que faltan a los hogares secundarios) e interno (núcleos familiares que puedan ser identificados a lo interno del hogar y que representan por sí solos un requerimiento habitacional).

Tabla 13. Distribución del déficit habitacional cuantitativo y sus subcomponentes por zona de residencia, 2018

SUBCOMPONENTES DÉFICIT CUANTITATIVO	ZONA				TOTAL	
	Urbana		Rural			
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Viviendas nuevas para allegados externos	2,633	0.10 %	262	0.01 %	2,895	0.09 %
Viviendas nuevas para allegados internos	33,599	1.01 %	8,362	0.25 %	41,961	1.26 %
Viviendas nuevas para reemplazar viviendas irrecuperables	245,319	7.39 %	102,908	3.10 %	348,227	10.49 %
Déficit cuantitativo total	281,551	8.50 %	111,532	3.36 %	393,083	11.84 %



2.2.4 Materialidad de las viviendas

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Hogares 2018, respecto a los tipos de viviendas, la vivienda independiente representó el 76.4 % del total de tipologías a nivel nacional, seguida del apartamento y pieza en cuartería, en tanto que la vivienda compartida con negocio representa el 2.1 % del total. Adicionalmente a estas tipologías, existen diferencias entre las características estructurales de la vivienda, se incluyen aspectos de los materiales de construcción como paredes, techo y pisos, que hacen más vulnerables a la población que utiliza materiales menos duraderos.

A continuación, se presenta una síntesis para detectar las diferencias de materialidad de las viviendas que existe entre regiones administrativas:

Gráfico 10. Porcentaje de viviendas con paredes resistentes

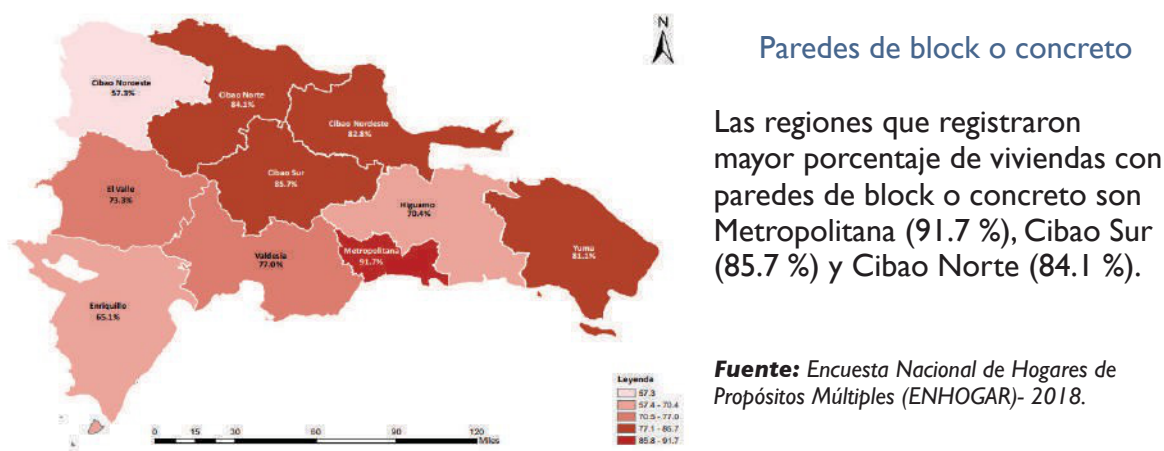
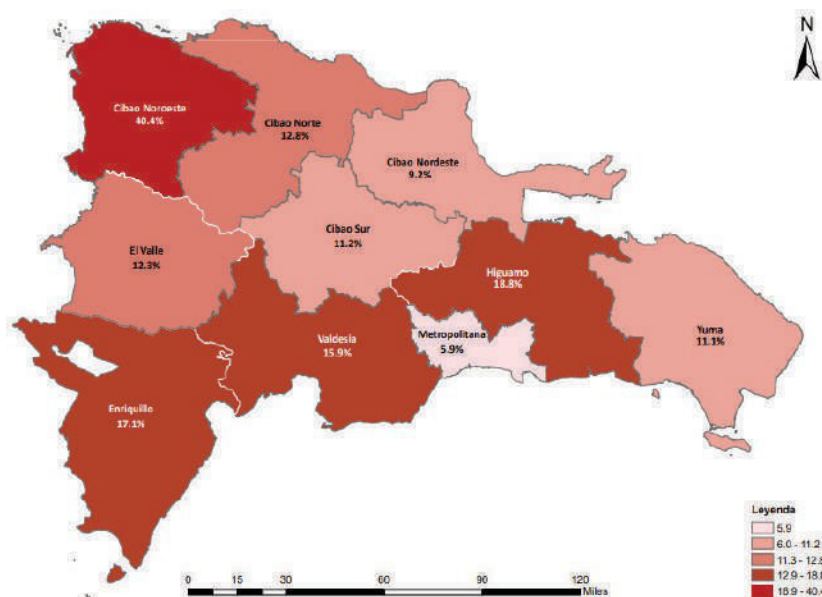


Ilustración 4. Viviendas plurifamiliares de concreto en Ciudad Juan Bosch



Fuente: IDOM, 2022.

Gráfico 11. Porcentaje de viviendas con paredes de madera**Paredes de madera**

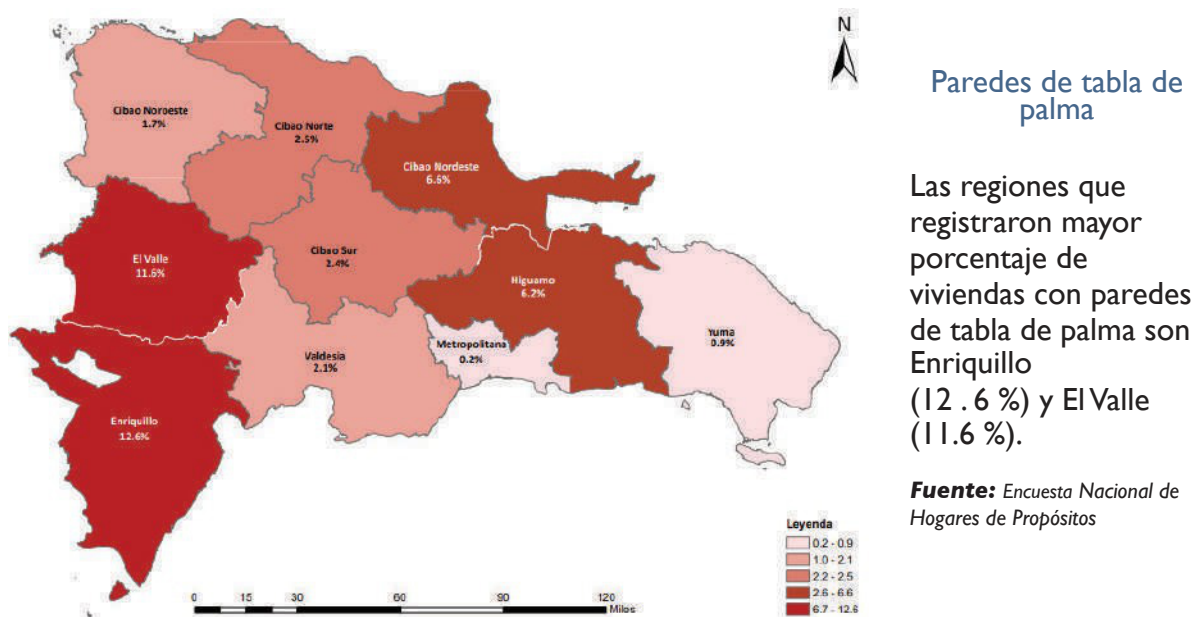
Las regiones que registraron mayor porcentaje de viviendas con paredes de madera son Cibao Noroeste (40.4 %), Higuamo (18.8 %) y Enriquillo (17.1 %).

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (ENHOGAR)- 2018.

Ilustración 5. Vivienda con paredes de madera en la provincia Monte Cristi

Fuente: IDOM, 2022.



Gráfico 12. Porcentaje de viviendas con paredes de tablas de palma**Ilustración 6.** Viviendas con paredes de tabla de Cotuí

Fuente: MIVHED, 2022.

Gráfico 13. Porcentaje de viviendas con techos resistentes

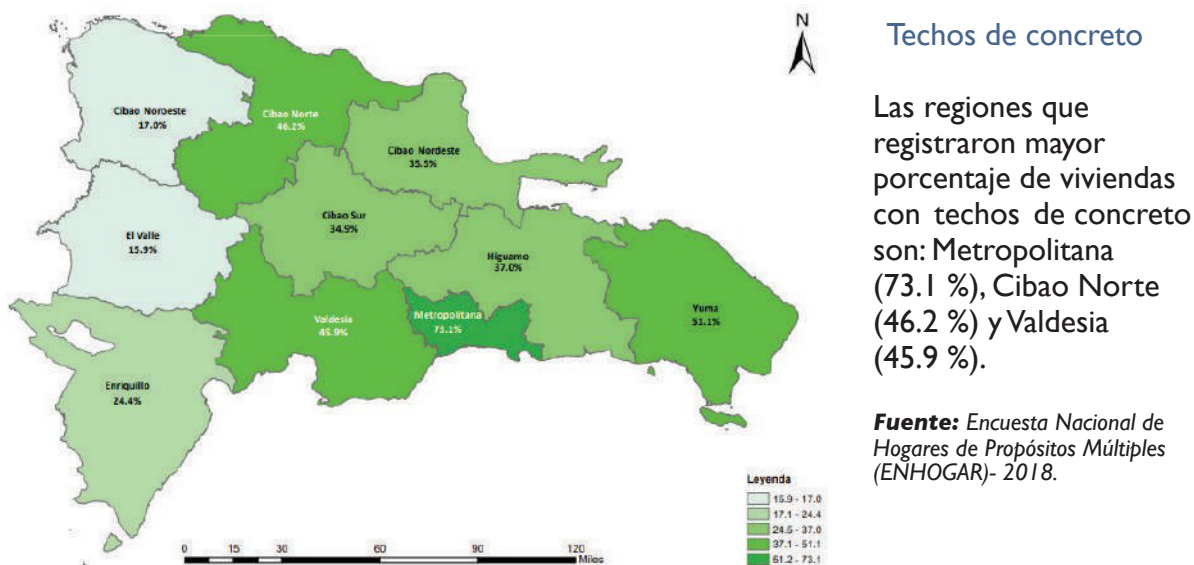
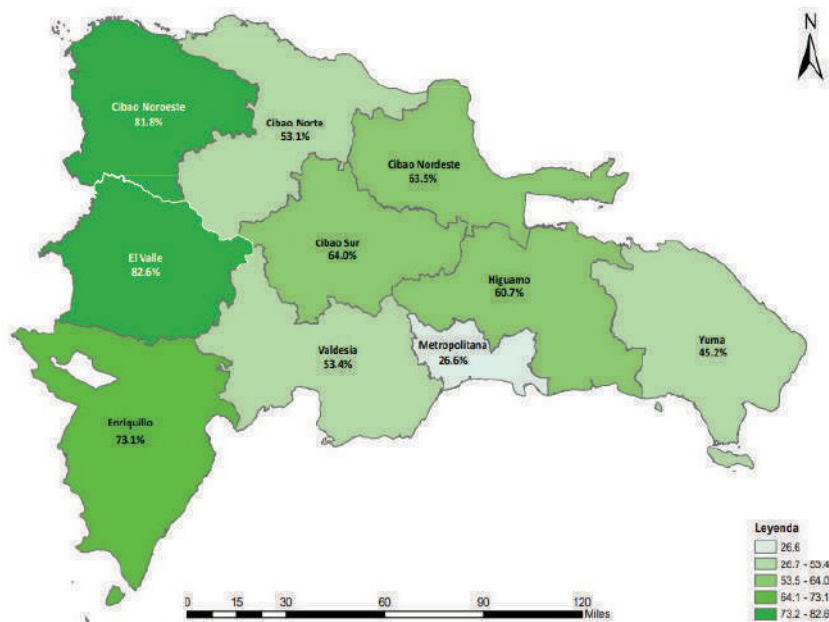


Ilustración 7. Viviendas con techos de concreto en Puerto Plata

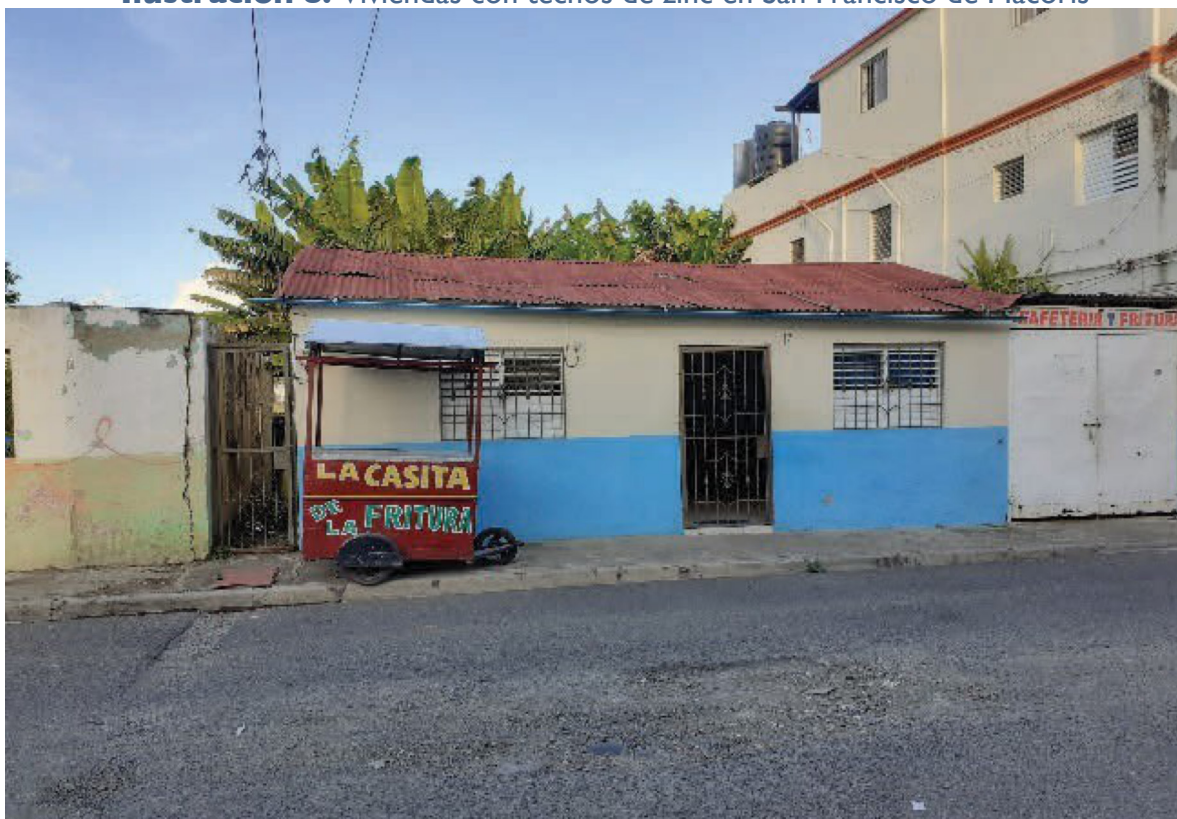


Fuente: IDOM, 2022.

Gráfico 14. Porcentaje de viviendas con techos de zinc**Techos de zinc**

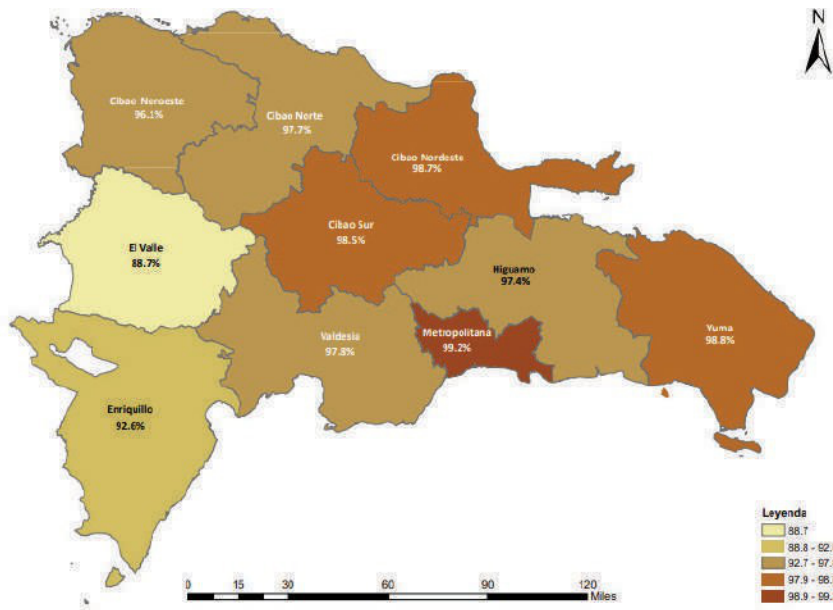
Las regiones que registraron mayor porcentaje de viviendas con techos de zinc son: El Valle (82.6 %), Cibao Noroeste (81.8 %) y Enriquillo (73.1 %).

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (ENHOGAR)- 2018.

Ilustración 8. Viviendas con techos de zinc en San Francisco de Macorís

Fuente: IDOM, 2022.

Gráfico 15. Porcentaje de viviendas con pisos revestidos de material durable



Pisos revestidos de material durable

Las regiones que registraron mayor porcentaje de viviendas con piso revestido de material durable son: Metropolitana (99.2 %), Yuma (98.8 %) y Cibao Nordeste (98.7 %).

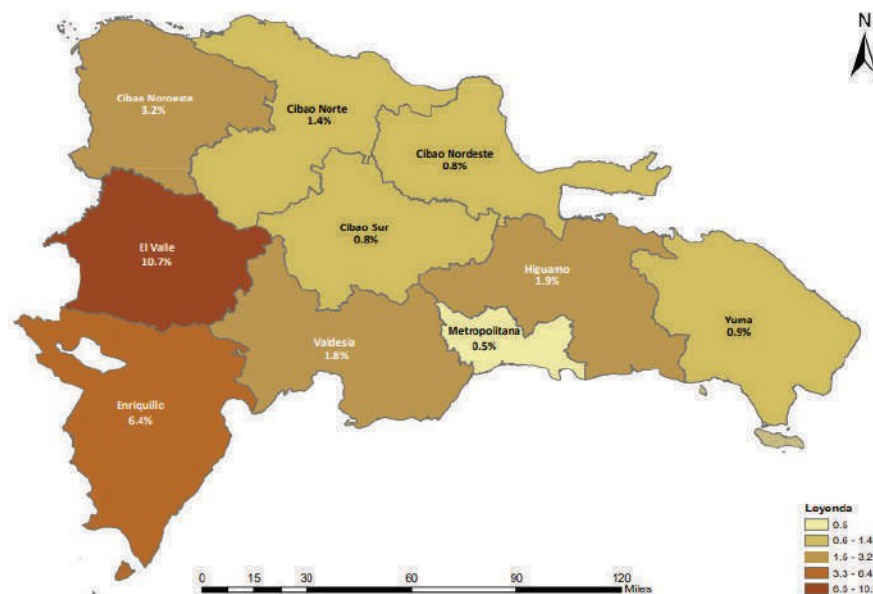
Fuente: Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (ENHOGAR)- 2018.

Ilustración 9. Vivienda con pisos revestidos de material durable en provincia Duarte



Fuente: IDOM, 2022.



Gráfico 16. Porcentaje de viviendas con pisos de tierra**Pisos de tierra**

Las regiones que registraron mayor porcentaje de viviendas con pisos de tierra son: El Valle (10.7 %), Enriquillo (6.4 %) y Cibao Noroeste (3.2 %).

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (ENHOGAR)- 2018.

Ilustración 10. Vivienda con piso de tierra en la provincia Elías Piña

Fuente: GCPS, 2019.

MENSAJES CLAVE

El parque habitacional de la República Dominicana (RD) para 2018 comprendió un total de 3,320,743 viviendas particulares ocupadas en las que habitaban 3,323,635 de hogares, de los cuales 59.5 % correspondían a grupos socioeconómicos medio bajo, bajo y muy bajo.

En términos absolutos, el déficit habitacional de RD para 2018 fue de 1,464,995 viviendas, equivalente al 44.1 % del parque habitacional del país. El 73 % del déficit habitacional se encontraba en zonas urbanas y el 27 % en zonas rurales.

Las provincias de Santo Domingo, Distrito Nacional, San Cristóbal, Santiago y La Altagracia presentaron un mayor déficit habitacional en términos de número viviendas.

No obstante, el análisis del déficit habitacional total de cada provincia en el país, en función del total de unidades habitacionales, mostró que las provincias con mayor déficit relativo eran Elías Piña, Independencia, Pedernales, Bahoruco y Barahona. En ese mismo sentido, las provincias con menor déficit relativo eran Santiago, Monseñor Noel, Hermanas Mirabal, Distrito Nacional y Santo Domingo.

Específicamente, el déficit cualitativo para el año 2018 fue de 1,073,372 viviendas, equivalente al 32.3 % del parque habitacional del país, mientras que el cuantitativo ascendió a 391,623 viviendas, equivalente al 11.8 % del parque habitacional.

En ese contexto, el déficit cualitativo representó el 73.3 % del déficit habitacional, mientras que el 26.7 % corresponde al déficit cuantitativo. Las deficiencias de acceso a servicios básicos representaron un mayor porcentaje (39.9 %) del déficit cualitativo, siendo el acceso al agua el subcomponente de mayor peso, seguido de acceso a servicios sanitarios y a energía eléctrica.

En cuanto al déficit cuantitativo, el 88.9 % correspondía a viviendas nuevas para reemplazar viviendas irrecuperables, mientras que el resto se debe a requerimientos de vivienda por allegamiento.



2.3 Rol de la política habitacional ante asentamientos humanos de personas damnificadas

Los asentamientos humanos precarios han provocado que ante fenómenos hidrológicos comunidades sean damnificadas y, por ende, formen parte del déficit habitacional⁴.

Para las Ciencias Humanas, los desastres no son fenómenos naturales. De acuerdo con Claude Gilbert, los diferentes abordajes del concepto de desastre podrían ser agrupados en tres principales paradigmas, que, para estos fines del presente diagnóstico, se utiliza el paradigma del desastre como expresión social de la vulnerabilidad. (Marchezini, 2014)⁵.

Wilches Chaux, clasifica distintas formas o niveles de vulnerabilidad que se pueden enfrentar en una sociedad y que influyen en que un fenómeno natural sea o no desastre (**Ilustración II**) (Thomas, 1992).

Ilustración II. Componentes de la vulnerabilidad según Wilches Chaux

FÍSICA	Grandes contingentes de población en zonas de riesgo físico. Condición suscitada en parte por pobreza y falta de opciones para una ubicación menos riesgosa.
ECONÓMICA	Problema de la dependencia económica nacional. Ausencia de adecuados presupuestos públicos, etc. Existe una relación inversa entre ingresos per cápita y el impacto de los fenómenos físicos extremos.
SOCIAL	Se refiere al bajo grado de organización y cohesión interna de comunidades bajo riesgo que impide su capacidad de prevenir, mitigar o responder a situaciones de desastre.
POLÍTICA	Algo grado de centralización en la toma de decisiones. Debilidad en los niveles de autonomía de decisión en los niveles regionales, locales y comunitarios que impide mayor adecuación de acciones a los problemas sentidos en estos niveles territoriales.
TÉCNICA	Inadecuadas técnicas de construcción de edificios e infraestructura básica utilizadas en zonas de riesgo.
IDEOLÓGICA	Forma en que se concibe el mundo y el medioambiente que habitan y con el cual interactúan. La pasividad, el fatalismo, la prevalencia de mitos, etc., aumentan la vulnerabilidad, limitando su capacidad de actuar frente a los riesgos que presenta la naturaleza.
CULTURAL	Forma en que los individuos se ven ellos mismos en la sociedad. Además, el papel que juegan los medios de comunicación en la consolidación de imágenes estereotipadas o en la transmisión de información desviarte sobre el medioambiente y los desastres (potenciales o reales).
EDUCATIVA	Ausencia en los programas de educación de elementos que instruyen sobre el entorno que habitan los pobladores, su equilibrio o desequilibrio, etc. Grado de preparación que recibe la población sobre formas de en caso de amenaza u ocurrencia de situaciones de desastre.
ECOLÓGICA	Forma en que los modelos de desarrollo se fundamentan en la dominación por destrucción de las reservas del ambiente. Esto conduce a unos ecosistemas altamente vulnerables, incapaces de autoajustarse para compensar los efectos de la acción humana, y altamente riesgosos para las comunidades.
INSTITUCIONAL	Reflejada en la obsolescencia y rigidez de las instituciones, especialmente las jurídicas, donde la burocracia, la prevalencia de la decisión política, el dominio de los criterios personalistas, etc., impiden respuestas adecuadas y ágiles a la realidad existente.

Fuente: Construcción equipo CA en base a Wilcox Choux (1988) citando en (Lavel Thomas,)

⁴Recuperado de: Las Marcas de la Política Habitacional, Ciudad Alternativa, 2018.

⁵Los otros dos paradigmas son: 1) El paradigma que comprende el desastre como un agente externo amenazante 2) Concibe el desastre como un estado de incertidumbres creado por las propias instituciones. La incertidumbre, para este abordaje, sería producida por las sociedades complejas, a partir de las disfunciones resultantes de las frágiles articulaciones entre las especialidades científicas, creando vacíos de representaciones y prácticas capaces de reducir los riesgos, lo que ocurriría tanto en los gobiernos democráticos como en los autoritarios Gilbert (1998) citado en Marchezini (2014).

Victor Marchezini plantea que los desastres no son más que el producto de los procesos sociales, históricos y territorialmente circunscritos, que pasan a ser revelados cuando esta crisis crónica (por ejemplo, la pobreza estructural) se torna aguda, debido a la interacción con un fenómeno natural y a las nuevas circunstancias que este escenario presenta, o como las respuestas políticas a ellas (Marchezini, 2014).

Estas circunstancias extremas demandan del Estado técnicas para gestionar los escenarios de crisis, conocidas como Situación de Emergencia o Estado de Calamidad Pública (Marchezini, 2014).

De cara a identificar la población que se encuentra en condición de damnificados tras el paso de algún fenómeno hidrológico, se exponen los resultados de un trabajo a profundidad realizado desde Ciudad Alternativa, teniendo como antecedente el trabajo impulsado desde Oxfam en República Dominicana. Estos trabajos se realizaron en los albergues: Alfa IV y Alfa V, en San Cristóbal; Barrio George, en La Romana; y Barrio George, en Consuelo (Verdeja, 2014).

2.3.1 Panorama general: fenómenos y asentamientos vulnerables

En la República Dominicana, durante los años 2000 al 2016, se registraron alrededor de 38 desastres naturales relacionados con algún fenómeno hidrológico, causando daños tanto a personas y daños materiales (**Tabla 14**).

Tabla 14. Perfil de desastres hidrológicos/meteorológicos de República Dominicana 2000-2016

TIPO DE DESASTRE	SUB TIPO	CANTIDAD	TOTAL DE MUERTES	TOTAL PERSONAS AFECTADAS	DAÑO TOTAL (US\$)
Inundación	--	3	6	6,600	500
	Inundación costera	1	9	65,003	42,620
	Inundación repentina	3	4	46,950	0
	Inundación ribereña	13	733	1,872,377	54,605
Tormenta	Ciclón tropical	18	226	285,842	519,710
	Total	38	978	2,276,772	617,435

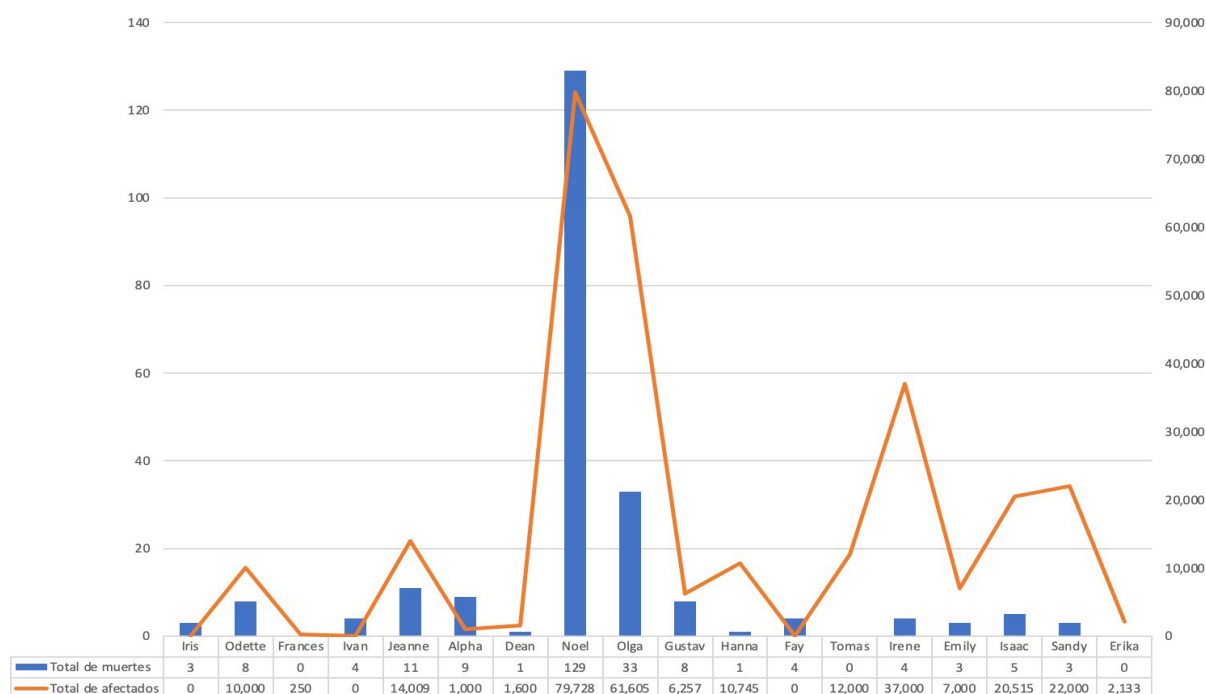
Creado: 13 de septiembre 2017

Fuente: EM-DAT: The Emergency Events Database - Université catholique de Louvain (UCL) - CRED, D. Guha-Sapir - www.emdat.be, Brussels, Belgium.

Según el Banco Mundial, los países de ingresos bajos tienen el 70 % de los puntos más expuestos a desastres y destaca que entre 1995 y 2014, el 89 % de las muertes producidas por tormentas se registraron en países de ingresos bajos (Mundial, 2015).

En el caso de República Dominicana, las provincias ubicadas en las regiones de las zonas sur y fronterizas concentran elevados niveles de pobreza y de déficit habitacional, y, además, son zonas tradicionalmente afectadas por fenómenos naturales. Lo anterior implica que la región sur del país requiere una mejor y más eficiente estrategia de prevención y mitigación ante desastres.



Gráfico 17. Perfil desastres en República Dominicana 2000-2016

Fuente: Elaboración equipo CA en base a EM-DAT: The Emergency Events Database - Université catholique de Louvain (UCL) - CRED, D. Guha-Sapir - www.emdat.be, Brussels, Belgium.

Según Centre for Research on the Epidemiology of Disasters, entre los años 2000-2015 fallecieron 226 personas tras el paso de tormentas tropicales o huracanes en la República Dominicana. Por esta misma causa, han sido afectadas unas 285,842 personas (**Gráfico 17**).

Un total de 18 fenómenos naturales dejaron afectadas unas 278 localidades. El mayor número de personas aquejadas en ese período fue en 2007, tras el paso de las tormentas Noel y Olga. Para 2015, por primera vez, 2,100 personas quedaron sin hogar.

Las 272 localidades identificadas han sido impactadas de 3 (mínimo) a 12 (máximo) por los 18 fenómenos contabilizados (Disaster, 2009).

Las zonas más afectadas por estos fenómenos cuentan con importantes porcentajes de viviendas en condición irrecuperable. El caso de Pedernales presenta la peor situación, pues esta provincia ha sido afectada por 11 tormentas, y las viviendas cuyas estructuras son irrecuperables han pasado de 26.90 % en 2002 a 30.96 % en el 2010.

Tabla 15. Recuento viviendas con deficiencias irreversibles y cantidad fenómenos naturales por Provincias CNPV 2002-2010

PROVINCIAS	CANTIDAD FENÓMENOS	% VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS IRRECUPERABLES	
	TOTAL I8	2002	2010
Azua	11	26.52 %	17.75 %
Barahona	12	24.41 %	17.13 %
Pedernales	11	26.90 %	30.96 %
Peravia	12	14.43 %	11.46 %
Puerto Plata	11	16.55 %	10.92 %
San Cristóbal	10	15.82 %	10.82 %
Monte Plata	10	20.21 %	11.20 %
Santo Domingo	12	13.16 %	10.65 %

Fuente: Construcción propia a partir de (Disaster, 2009) y CNPV 2002 y CNPV 2010

2.3.2 De lo temporal a lo permanente: Duraderamente provisional

Los resultados del estudio «*Damnificados en República Dominicana: duraderamente provisional*», presentado por Ciudad Alternativa, ilustran con claridad la situación de las personas que se encuentran en calidad de damnificadas. Fueron identificados un total de 21 asentamientos que funcionaron como «albergues» y que alojan personas desplazadas de los fenómenos David, George, Olga y Noel.

Tabla 16. Eventos hidrológicos tomados en cuenta para el estudio damnificados en República Dominicana

AÑO	NOMBRE DEL EVENTO	TOTAL DE MUERTES	TOTAL AFECTADOS	DAÑOS TOTALES (US\$)
1979	David y Federico	1,400	1,554,000	1,500,000
1998	George	347	975,595	1,981,500
2007	Noel	129	79,728	77,700
2007	Olga	33	61,605	45,000

Fuente: Elaboración equipo CA en base a EM -DAT: The Emergency Events Database - Université catholique de Louvain (UCL) - CRED, D. Guha-Sapir - www.emdat.be, Brussels, Ralnuim

De los 21 alberges identificados, se realizó un trabajo con mayor profundidad y detalle en cuatro: Alfa IV y Alfa V, en San Cristóbal; Barrio George, en La Romana; y Barrio George, en Consuelo. En muchos de los casos, las personas residen en viviendas precarias, reconstruidas por las mismas familias. En estos cuatro alberges se levantaron 169 casos, de los cuales el 55.6 % son casas, el 28.4 % son casas improvisadas y el 8.3 % son ranchos, las demás son casas en barracones, apartamentos o piezas (Torres, 2015).



Ante la no reubicación de esas familias, éstas buscaron soluciones particulares, ubicándose en espacios sin las condiciones necesarias y levantando viviendas improvisadas divididas por materiales de poca resistencia.

Un elemento importante para destacar es que el 52 % de los casos levantados son viviendas consideradas como propias y el 40 % son cedidas o prestadas. Solo el 30 % de los casos, en los que consideran que las viviendas son propias, cuentan con un título de propiedad.

En lo que respecta al tema de agua, el 51 % de las viviendas cuenta con acceso sin deficiencias, mientras que el 49 % cuenta con el servicio de manera deficiente. Se considera que el servicio de agua es sin deficiencia cuando el mismo es del acueducto dentro de la vivienda y los demás tipos de accesos son deficientes. El 56.6 % de las viviendas invierten una hora para abastecerse del líquido, seguido por el 17 % que invierte dos horas.

Alfa IV es el refugio que presenta la peor situación, pues debe invertir entre 3 a 6 horas para abastecerse del líquido. La recolección de desechos sólidos es deficiente. La forma de deshacerse de ellos, por lo general, es gestionada por las personas que residen en la zona. La mayoría de las personas la queman o la colocan en contenedores en un lugar abierto y, en menor medida, es recogida por los ayuntamientos (solo en Consuelo y el sector George, en La Romana). En Alfa IV y Alfa V, usualmente queman los desechos sólidos y disponen de ellos en cualquier lugar.

En lo que respecta a la disposición de excretas, en el 57.9 % de los casos las instalaciones sanitarias están ubicadas dentro de las viviendas, mientras que el 39.2 % están fuera. El 2.9 % restante no especificó la ubicación de las instalaciones. Para el depósito de las excretas se utilizan, en su mayoría (76.8 %), depósitos tipo pozo ciego o sépticos. La presencia de tubería pública para tales fines es mínima, lo que puede significar un riesgo importante en temas de salud por los entes contaminantes dispersos y cercanos a corrientes de agua subterránea (Torres, 2015).

Es importante tener en cuenta que las familias residentes en los albergues estudiados partían de una condición de pobreza y de vivir en asentamientos con vulnerabilidad física y económica, por lo cual su condición previa de vulnerabilidad convirtió los eventos naturales en desastres. Asimismo, las personas damnificadas que residen en zonas de alto riesgo (a orillas de ríos o cañadas), se encuentran en espacios donde son más comunes los deslizamientos de tierra o sus viviendas son construidas con materiales de poca resistencia. Estas situaciones han llevado a que el efecto de los fenómenos naturales haya sido mayor.

En las zonas estudiadas, la presencia de aguas estancadas y la acumulación de basura son focos contaminantes con los que conviven las comunidades en lo cotidiano, donde también existe deficiencia en la recogida de basura y el saneamiento. Este es un elemento presente en la mayoría de las zonas estudiadas con principal énfasis en Alfa IV y Consuelo.

2.3.3 Contenido e implementación de políticas

a) Familias damnificadas reubicadas en viviendas

El estudio exploratorio «*Situación de las políticas públicas de reconstrucción de vivienda en comunidades damnificadas por fenómenos hidrometeorológicos en la República Dominicana para el período 1979-2013*» aporta información importante sobre las familias que han sido afectadas por fenómenos naturales y que han sido reubicadas por el Estado dominicano (Verdeja, 2014).

En dicha investigación se hace referencia a un informe elaborado por el anterior Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), ahora Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), con relación a las ejecutorias en el período 2004-2010, donde se identifican 18 proyectos habitacionales destinados a la reubicación de personas damnificadas como consecuencia de la ocurrencia de fenómenos naturales (**Tabla 17**).

El total de beneficiarios de estos proyectos asciende a 5,391 personas, sin embargo, ninguno de los proyectos reportados para entonces por el INVI fue dirigido a atender a las más de 2,000 familias levantadas de los 11 albergues (Verdeja, 2014).

Tabla 17. Recuento de proyectos habitacionales provistos por el INVI, por provincia y familias (período 2004-2010)

NOMBRE DEL PROYECTO	MUNICIPIOS	PROVINCIA	FAMILIAS REUBICADAS
Invi-Villa Progreso	Sabana Yegua	Azua	64
Invi-Villa Progreso	Bonao	Monseñor Nouel	208
Invi-Villa Progreso	San Cristóbal	San Cristóbal	416
Invi-Villa Progreso	Ranchito	La Vega	144
Invi-Villa Progreso	Matancita	Nagua	206
Invi-Villa Progreso	San Cristóbal	San Cristóbal	160
Invi-Villa Progreso	El Cerro	Baní	94
Invi-Villa Progreso	Villa Altagracia (Pucela S.A. y Tormes)	Villa Altagracia	100
Invi-Villa Progreso	Piedra Blanca	Monseñor Nouel	64
Invi-Villa Progreso	Sabana Larga	San José de Ocoa	64
Invi-Villa Progreso	Arroyo Palma	San José de Ocoa	96
Invi-Villa Progreso	Duey Hig ey	La Altagracia	79
Invi-Villa Progreso	La Herradura	Santiago	512
Invi-Villa Progreso	La Secadora	Constanza	96
Invi-Villa Progreso	María Auxiliadora	Santo Domingo	19
Viviendas rurales en todo el país			621
Viviendas madera y zinc en todo el país			2,336

Fuente: VERDEJA, Andrea: *Situación de las políticas públicas de reconstrucción de vivienda en comunidades damnificadas por fenómenos hidrometeorológicos en la República Dominicana (1979-2013)*, Oxfam y Ciudad Alternativa, Santo Domingo, 2013.



b) Reparaciones por emergencias

El Sistema de Indicadores Sociales de la República Dominicana (SISDOM) ofreció en el período 2000-2013, datos sobre las 13,467 reparaciones realizadas por emergencia, con la particularidad de que todas esas reparaciones se concentraron en los años 2004 y 2007. (**Tabla 18**).

Tabla 18. Cantidad de soluciones habitacionales reparadas por emergencia dentro del programa de Mejoramiento Urbano

TOTAL	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Reparaciones emergencias	...	...	...	...	5,094	...	...	8,373	0	0	0	0	...

Fuente: Ciudad Alternativa, 2017

c) Proyectos paliativos ejecutados: La Barquita, Boca de Cachón, la Mesopotamia y Villa Progreso

El Gobierno dominicano, durante el período 2013-2016, desarrolló proyectos de reubicación de asentamientos humanos y comunidades en extrema pobreza afectadas por inundaciones y desastres naturales (**Tabla 19**).

Tabla 19. Proyectos habitacionales paliativos: por unidades habitacionales e inversión estimada (Período 2013-2016)

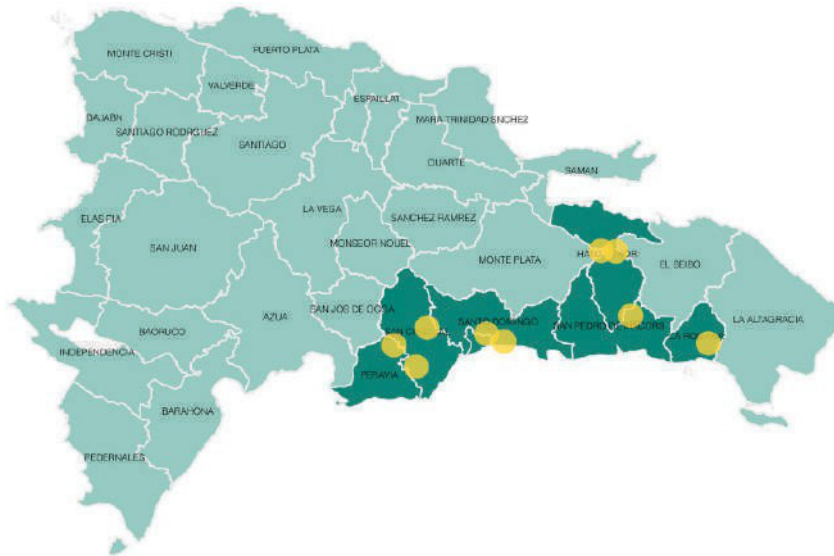
NOMBRE PROYECTOS		CANTIDAD	INVERSIÓN ESTIMADA
Proyectos familias riesgo alto	La Barquita	1,766	RD\$ 4,394.0 millones
	La Mesopotamia	600	RD\$ 386.2 millones
	Boca de Cachón	560	RD\$ 1,032 millones
	Villa Progreso Tipo C	104	RD\$ 11.9 millones

Fuente: Ciudad Alternativa, 2017

2.3.4 Albergues sin solución habitacional alternativa

A raíz de los fenómenos hidrológicos David, Federico, George, Noel y Olga, existe un conjunto de asentamientos humanos empobrecidos ubicados en albergues temporales. (**Ilustración 12**).

Ilustración 12. Localización de albergues analizados



Elaboración equipo CA

Existen casos como el del albergue INVI I de Canta La Rana en Santo Domingo Este, que acogió una fracción de los damnificados en 1979 a causa del ciclón David, donde reside una población en condición de damnificada casi por cuatro décadas (Torres, 2015).

La revisión documental indica que hasta el momento no se han ejecutado programas o proyectos habitacionales dirigidos a estas comunidades, ni planes de corto o mediano plazo al respecto (**Tablas 20 y 21**).

Tabla 20. Recuentos de albergues levantados (estudio Damnificados), año 2015

ALBERGUE	LUGAR	FENÓMENO NATURAL	NÚMERO DE FAMILIAS	OBSERVACIONES
Alfa IV	San Cristóbal	-	214	Familias viven en edificios viejos del Instituto Agrario Dominicano y barrancones construidos por ellos.
Alfa V	San Cristóbal	-	Entre 14 ó 15	Familias ubicadas en pabellones divididas por cartón, piedra o sábanas. Sólo existen dos baños para todas las familias.
Barrio George	La Romana	Ciclón George	714	Más de 17 años en condición de albergue



ALBERGUE	LUGAR	FENÓMENO NATURAL	NÚMERO DE FAMILIAS	OBSERVACIONES
Barrio George Consuelo	San Pedro de Macorís	Ciclón George	500	Más de 17 años en condición de albergue
INVI I	Los Alcarrizos	Ciclón David	286	Desde 1979 en condición de albergue
La Marina	Los Mameyes	-	-	Las tuberías de los baños de los pisos superiores inundan de materia fecal a los pisos inferiores
Los Multi	Carretera a Sabana de la Mar, Hato Mayor	Ciclón George	250	Más de 17 años en condición de albergue

Fuente: Elaborado en base a estudio *Damnificados en República Dominicana: Duraderamente provisional, Ciudad Alternativa*,

Tabla 21. Cantidad de familias según albergue 2016

ALBERGUE	CANTIDAD DE FAMILIAS QUE SE ALOJAN
Alfa IV	214
Alfa V	15
Alfa VI	30
La Romana	714
Consuelo	230
INVI	286
Los Mameyes	22
Hato Mayor	250
Multi Sabana de la Mar	30
Total	1791

Fuente: Elaboración equipo CA en base a estudios *Damnificados en República Dominicana: Duraderamente provisional, Ciudad Alternativa*, año 2015.

2.3.5 Resumen de hallazgos

Los asentamientos humanos empobrecidos presentan un panorama de extrema exclusión y vulnerabilidad, podrían considerarse como el rostro del déficit habitacional. Dentro de los hallazgos del estudio realizado encontramos:

- a) Las carencias habitacionales afectan, sobre todo, a los sectores más empobrecidos, como las provincias Elías Piña y Monte Plata.
- b) En adición a las condiciones de pobreza, la vulnerabilidad ante la ocurrencia de fenómenos naturales es otro factor de peso que afecta, en especial, a las provincias de la parte suroeste del país.
- c) El impacto de los fenómenos naturales en zonas de alta vulnerabilidad y en exclusión social es preponderante: en un período de 15 años (2001-2015) se reportaron 226 personas fallecidas y 285,842 desplazadas. Desde el año 2011 en adelante, el número de afectados directos se ha incrementado. Las viviendas en condición de irrecuperables son una característica común y mayoritaria en las zonas afectadas.
- d) El paso de lo temporal a lo permanente ha conllevado que familias tengan de 15 a 30 años residiendo en comunidades que utilizaron como refugio. La mayor parte de los residentes en los 21 albergues, distribuidos en 11 comunidades, habitan en viviendas precarias reconstruidas por ellas mismas.
- e) La situación de indigencia varía según el albergue: mientras que en el sector George (72.7 %) y en el de Consuelo (58.6 %) las casas son el principal tipo de albergue, en La Marina (83.3 %) son casas improvisadas catalogadas como viviendas irrecuperables. El sector Alfa IV registró un 27.5 % de albergues de tipo ranchos.
- f) La gente ha ido estableciendo estos asentamientos como su hábitat permanente, adecuando sus viviendas, haciendo mejoras mínimas en saneamiento y acceso al lugar donde residen. En el 52 % de los casos levantados, las viviendas son consideradas como propias, mientras que un 40 % son cedidas o prestadas. De los que consideran las viviendas como propias, el 30 % dice poseer un título de propiedad, la mayoría de estas ubicadas en el sector George.
- g) Los servicios a los que tienen acceso las personas damnificadas en albergues son sumamente precarios: en cuanto al agua, casi la mitad tiene acceso deficiente a este servicio (49 %); sobre los desechos sólidos, el servicio es deficiente en todos los albergues levantados; y acerca de la disposición de excretas, se utiliza mayormente pozos ciegos o sépticos (76.8 % de los casos).
- h) La presencia de aguas estancadas y la acumulación de basura son focos frecuentes de contaminantes con los que conviven las comunidades estudiadas en lo cotidiano.



La situación de vulnerabilidad aún no ha encontrado una política pública adecuada y eficaz que con acciones concretas dé respuestas a la interacción de los fenómenos naturales y las circunstancias de vulnerabilidad de muchas familias dominicanas.

2.4 Perspectiva de la oferta

2.4.1 Análisis de la oferta actual

El análisis de la oferta actual se refiere a las viviendas que actualmente se encuentran disponibles para venta, que recientemente han sido vendidas, separadas o reservadas, o bien, que se hallan en proceso de desarrollo y estarán disponibles para su venta en un período de tiempo cercano. En otras palabras, la oferta actual corresponde a las viviendas que pueden ser adquiridas por la población para satisfacer la demanda de vivienda existente.

En ese sentido, se analiza la oferta actual en términos del volumen que representa en número de viviendas, en cuanto a su situación en el mercado y sus características por área individual, número de habitaciones, precio de venta y ubicación.

El Banco Central estima que en la actualidad se encuentran en oferta alrededor de 35,000 viviendas en todo el país⁶, únicamente se encontró información detallada para algunos municipios de la Región Metropolitana que comprende el Gran Santo Domingo y Distrito Nacional, no así para otras provincias del país. Por lo tanto, existe una brecha de información en cuanto a la oferta de vivienda en la República Dominicana, que deberá atenderse a medida que se implementa una nueva política a nivel nacional.

2.4.2 Tamaño de la oferta en la Región Metropolitana

El Registro de Oferta de Edificaciones (ROE) elaborado por la Oficina Nacional de Estadística (ONE), en el segundo semestre del año 2021 informó que existían 22,682 unidades de viviendas registradas en las distintas categorías de la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de la República Dominicana, que comprenden los municipios de Santo Domingo Guzmán, Santo Domingo Este, Santo Domingo Oeste, Santo Domingo Norte y Los Alcarrizos (**Tabla 22**).

Comparativamente, en el segundo semestre de 2019, existía un total de 16,056 unidades registradas en la oferta, es decir, casi 41 % menos que en 2021.

En 2021, el 48 % de las unidades de vivienda en oferta se encontraban en Santo Domingo Guzmán y el 22.6 % en Santo Domingo Este, mientras que el resto se ubicaba en los otros municipios de la Región Metropolitana.

⁶ <https://www.bancentral.gov.do/a/d/5354>.

En 2019, el 30.5 % de las unidades se localizaba en Santo Domingo Norte, mientras que en 2021 esa proporción descendió al 6.1 %. Además, mientras en 2019 existían solo 24 unidades registradas en Los Alcarrazos, en 2021 se contabilizaron 1,378, lo que sugiere que el desarrollo de vivienda en dicho municipio se ha incrementado considerablemente.

Tabla 22. Unidades de viviendas registradas por municipio de la Región Metropolitana, 2019 v 2021

MUNICIPIO	PERÍODO 2-2019		PERÍODO 2-2021	
	Unidades	% de unidades	Unidades	% de unidades
Santo Domingo Guzmán	5,173	32.2 %	10,896	48.0 %
Santo Domingo Este	5,913	36.8 %	5,134	22.6 %
Santo Domingo Oeste	41	0.3 %	3,025	13.3 %
Santo Domingo Norte	4,905	30.5 %	2,249	9.9 %
Los Alcarrazos	24	0.1 %	1,378	6.1 %
Total	16,056	100.0 %	22,682	100.0 %

Fuente: Registro de Oferta de Edificaciones 2-2019, 2-2021, ONE.

En el mercado de las obras destinadas a viviendas (**Tabla 23**), se tiene que, en el segundo semestre de 2021, el 36.5 % de las unidades se encontraba en oferta inmediata, es decir, área de construcción vendible de las edificaciones o cantidad de unidades de viviendas disponibles para la venta al momento de la captura de datos, y el 20.7 % estaban vendidas, separadas o reservadas, mientras que el 17.1 % de las unidades no eran comercializables.

Sólo el 0.8 % de las unidades estaba dispuesto como oferta futura, es decir, área de construcción vendible o cantidad de unidades de viviendas que estarán disponibles luego del momento de la captura de datos. En contraste, en el segundo semestre de 2019, el 62.7 % de total de las unidades estaba dispuesto como oferta inmediata, es decir, casi dos veces más que en 2021.

Tabla 23. Obras destinadas a vivienda según situación en el mercado, 2019 v 2021

SITUACIÓN EN EL MERCADO	PERÍODO 2-2019		PERÍODO 2-2021	
	Unidades	% de unidades	Unidades	% de unidades
Oferta inmediata	10,072	62.7 %	8,282	36.5 %
Oferta futura	91	0.6 %	190	0.8 %
Vendidas, separadas o reservadas	4,301	26.8 %	4,690	20.7 %
No comercializables	880	5.5 %	3,888	17.1 %
Sin información	712	4.4 %	5,632	24.8 %
Total	16,056	100.0 %	22,682	100.0 %

Fuente: Registro de Oferta de Edificaciones 2-2019, 2-2021, ONE



En relación con la distribución de las unidades en oferta inmediata o futura por municipio (**Tabla 24**), en 2021 el 57.3 % de las unidades se encontraba en el municipio de Santo Domingo Guzmán y el 25.4 % en el municipio de Santo Domingo Este; mientras que el resto, es decir, 17.4 % estaba distribuido en la Región Metropolitana. En el año 2019, el 42.6 % de las unidades en oferta se localizaba en Santo Domingo Norte, en comparación con el 5 % en 2021, y que en el municipio de Los Alcarrizos el número de unidades registradas en oferta aumentó de 0 a 486 entre 2019 y 2021.

Tabla 24. Obras destinadas a viviendas que están en oferta por municipio, 2019 v 2021

MUNICIPIO	PERÍODO 2-2019		PERÍODO 2-2021	
	Unidades	% de unidades	Unidades	% de unidades
Santo Domingo de Guzmán	3,169	31.2 %	4,853	57.3 %
Santo Domingo Este	2,661	26.2 %	2,149	25.4 %
Santo Domingo Oeste	7	0.1 %	557	6.6 %
Santo Domingo Norte	4,326	42.6 %	427	5.0 %
Los Alcarrizos	0	0.0 %	486	5.7 %
Total	10,163	100.0 %	8,472	100.0 %

Fuente: Registro de Oferta de Edificaciones 2-2019, 2-2021, ONE.

2.4.3 Tipologías de viviendas en la Región Metropolitana

En cuanto a las tipologías por cantidad de pisos, en el segundo semestre del año 2021, casi el 40 % de las unidades se encontraba en edificaciones de tres a cuatro pisos, el 26 % de siete a doce, el 12 % de uno a dos, el 10.4 % de cinco a seis, el resto en edificaciones de más de trece pisos. Igualmente, en el segundo semestre de 2019, el 48 % de las unidades se encontraban en edificaciones de tres a cuatro pisos, lo que, al igual que en el año 2021, indica que es la tipología más representativa en la oferta de viviendas en la Región Metropolitana.

Las tipologías de uno a dos pisos representan un porcentaje menor del total de unidades en oferta, lo que sugiere que la mayor parte de las viviendas se encuentran en edificaciones verticales o multifamiliares.

Tabla 25. Distribución de unidades registradas por pisos, 2019 v 2021

CANTIDAD DE PISOS	PERÍODO 2-2019	PERÍODO 2-2021
	% de unidades	% de unidades
Uno a dos	9.1 %	12.0 %
Tres a cuatro	48.0 %	39.3 %
Cinco a seis	6.5 %	10.4 %
Siete a doce	21.9 %	26.0 %
Trece a veinte	11.7 %	9.4 %
Más de veinte	2.8 %	2.9 %
Total	100.0 %	100.0 %

Fuente: Registro de Oferta de Edificaciones 2-2019, 2-2021, ONE.

En relación con las tipologías de vivienda en oferta registrada en el segundo semestre de 2021, como se muestra en la **Tabla 26**, el 49.3 % de las unidades tiene un área individual superior a los 101m²; el 29.3 %, de 81 a 100 m²; el 6.7 %, de 71 a 80 m²; el 8.3 %, de 61 a 70 m², y sólo el 6.4 %, de hasta 60 m², que suele representar el área aproximada de las viviendas más asequibles para grupos socioeconómicos bajos. En el año 2019 la tendencia era similar, de manera que sólo el 5.8 % de las unidades de vivienda registradas en la oferta tenía un área individual de hasta 60 m².

Tabla 26. Distribución de unidades registradas por área individual (m²), 2019 v 2021

ÁREAS INDIVIDUALES (m ²)	PERÍODO 2-2019	PERÍODO 2-2021
	% de unidades	% de unidades
Hasta 60 m ²	5.8 %	6.4 %
61 a 70 m ²	10.3 %	8.3 %
71 a 80 m ²	16.7 %	6.7 %
81 a 100 m ²	10.6 %	29.3 %
101 a 150 m ²	25.3 %	35.7 %
151 a 200 m ²	11.2 %	7.4 %
Más de 200 m ²	20.1 %	6.2 %
Total	100.0 %	100.0 %

Fuente: Registro de Oferta de Edificaciones 2-2019, 2-2021, ONE.

En cuanto al número de habitaciones, tanto en el año 2019 como en 2021, las unidades de tres habitaciones abarcaron la mayor parte de la oferta, mientras que las unidades con una sola habitación representaron un porcentaje menor, lo que eventualmente puede contribuir a la reducción del hacinamiento en la Región Metropolitana. Igualmente, se aprecia un incremento importante en la oferta de una habitación, acorde a la tendencia turística del área metropolitana.

Tabla 27. Distribución de unidades de vivienda registradas por cantidad de habitaciones, 2019 v 2021

CANTIDAD DE HABITACIONES	PERÍODO 2-2019	PERÍODO 2-2021
	% de unidades	% de unidades
Una	4.9 %	16.1 %
Dos	17.5 %	22.0 %
Tres	68.6 %	57.3 %
Más de tres	9.0 %	4.6 %
Total	100.0 %	100.0 %

Fuente: Registro de Oferta de Edificaciones 2-2019, 2-2021, ONE.



2.4.4 Precios // ubicación de la oferta

La segmentación por precio de venta de las unidades de viviendas en oferta en la Región Metropolitana, como se muestra en la **Tabla 28**, en el segundo semestre de 2021, el 27.6 % de las unidades se encontraban en un rango de precio de RD\$5,000,001 a \$15,000,000; el 17.9 %, entre RD\$3,001,000 y \$5,000,000; y el 7.9 %, en menos de RD\$3,000,000. El resto de las unidades contaban con un precio de venta superior a RD\$15,000,001 o no se obtuvo información al respecto.

Las unidades contaban con un precio de venta inferior a RD\$3,000,000, equivalente a 6,449 unidades, en contraste con 673 unidades en 2021, que representaban sólo el 7.9 % de las unidades en ese año. En ese sentido, en la actualidad la oferta de viviendas más asequibles, con un precio por debajo de los RD\$3,000,000 ha disminuido significativamente⁷.

Tabla 28. Obras destinadas a viviendas que están en oferta por precio de venta (RD), 2019 v 2021

PRECIO (RD)	PERÍODO 2-2019		PERÍODO 2-2021	
	Unidades	% de unidades	Unidades	% de unidades
Menos de \$3,000,000	6,449	63.5 %	673	7.9 %
\$3,000,001 a \$5,000,000	887	8.7 %	1,514	17.9 %
\$5,000,001 a \$8,000,000	1,000	9.8 %	871	10.3 %
\$8,000,001 a \$15,000,000	1,129	11.1 %	1,470	17.4 %
\$15,000,001 a \$25,000,000	356	3.5 %	496	5.9 %
Más de \$25,000,000	133	1.3 %	194	2.3 %
Sin información	209	2.1 %	3,254	38.4 %
Total	10,163	100 %	8,472	100 %

Fuente: Registro de Oferta de Edificaciones 2-2019, 2-2021, ONE.

El Registro de Oferta de Edificaciones contabiliza la cantidad de unidades de viviendas registradas en oferta que ya han sido vendidas, separadas o reservadas, y las clasifica según su precio de venta.

La **Tabla 29** muestra que, en el segundo semestre de 2021, el 47.5 % de estas unidades tenía un precio de venta de RD\$3,000,001 a \$5,000,000; el 34.9 % de RD\$5,000,001 a \$15,000,000; y solo el 11.7 % tuvo un precio de venta inferior a los RD\$3,000,000.

En contraste, en el segundo semestre del año 2019, el 44.5 % de las unidades vendidas, separadas o reservadas tuvo un precio de venta por debajo de los RD\$3,000,000, lo que sugiere que entre estos dos años la oferta de vivienda ha transitado de los segmentos de precio más bajos a otros de mayor precio de venta.

⁷ No obstante, mediante la resolución No. 2021-00003 de la Dirección General de Impuestos Internos, el Gobierno fijó en RD\$3,829,454 el precio máximo para la venta de viviendas desarrolladas por los fideicomisos de viviendas de bajo costo, y que serían elegibles para bonos y exenciones de impuestos para facilitar el acceso a vivienda a grupos socioeconómicos bajos.

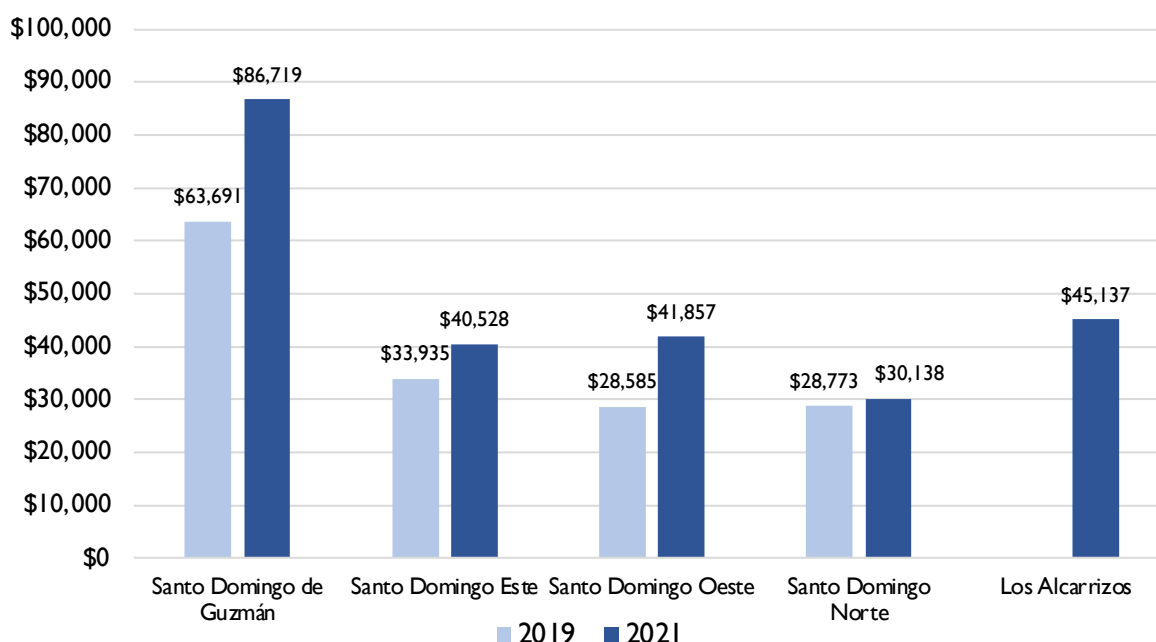
Tabla 29. Obras que están vendidas, separadas o reservadas por precio de venta (RD\$), 2019 v 2021

PRECIO (RD\$)	PERÍODO 2-2019		PERÍODO 2-2021	
	Unidades	% de unidades	Unidades	% de unidades
Menos de \$3,000,000	1,914	44.5 %	547	11.7 %
\$3,000,001 a \$5,000,000	772	17.9 %	2,227	47.5 %
\$5,000,001 a \$8,000,000	788	18.3 %	723	15.4 %
\$8,000,001 a \$15,000,000	628	14.6 %	913	19.5 %
\$15,000,001 a \$25,000,000	126	2.9 %	213	4.5 %
Más de \$25,000,000	44	1.0 %	66	1.4 %
Sin información	29	0.7 %	1	0.0 %
Total	4,301	100 %	4,690	100 %

Fuente: Registro de Oferta de Edificaciones 2-2019, 2-2021, ONE.

En cuanto al precio promedio por metro cuadrado de construcción de las unidades de vivienda registradas en la oferta por municipio, arroja que, en los municipios de Santo Domingo Guzmán, Los Alcarrizos, Santo Domingo Oeste, Santo Domingo Este y Santo Domingo Norte los precios de las viviendas son más elevados. En estos municipios el precio por metro cuadrado ha aumentado considerablemente entre los años 2019 y 2021.

En el municipio de Santo Domingo de Guzmán, por ejemplo, el incremento ha sido del 36.1 %, mientras que en Santo Domingo Oeste ha sido del 46.4 %, y en Santo Domingo Este, del 19.4 %.

Gráfico 18. Precio promedio en RD\$ por m² de construcción unidades registradas de viviendas por municipio, 2019 v 2021

Fuente: Registro de Oferta de Edificaciones 2-2019, 2-2021, ONE.



2.4.5 Costos de construcción de vivienda

La construcción ha sido uno de los sectores que mayor incremento ha experimentado en el último ciclo inflacionario local e internacional. Entre los factores que explican el aumento de los costos están las condiciones de los mercados internacionales, especialmente el aumento de las materias primas; al igual que los remanentes del clima de incertidumbre causado por la pandemia del COVID-19 y su efecto sobre las inversiones; también, entra en juego el aumento en el precio de los fletes de transporte internacional debido a la escasez de contenedores y el aumento de combustibles, entre otras variables, como el aumento general de las tasas de interés y especulación⁸.

En la estructura de costos de producción de una vivienda (**Tabla 30**), los materiales representan el 66.3 % para viviendas multifamiliares de ocho niveles o más; le sigue el costo de mano de obra con el 20.8 %, y, en tercer lugar, los subcontratos que representa el 10.7 %. Estos tres renglones suman más del 90 % del costo de producción para este tipo de soluciones habitacionales.

Tabla 30. Factores de ponderación para construcción de viviendas

GRUPO	MULTIFAMILIAR		UNIFAMILIAR	
	4 niveles	8 niveles o más	1 nivel	2 niveles
Mano de obra	23.9 %	20.8 %	34.6 %	27.8 %
Maquinarias	0.7 %	1.7 %	1.5 %	1.8 %
Herramientas	0.5 %	0.5 %	0.6 %	0.5 %
Materiales	54.4 %	66.3 %	53.7 %	56.1 %
Subcontratos	20.6 %	10.7 %	9.6 %	13.9 %

Fuente: ONE. Informe Anual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas.

En cuanto a la evolución de los costos de construcción, el costo de los materiales es el renglón que más cambios ha experimentado, aumentando un 28 % entre 2018 y 2021. En segundo lugar, está el costo de las maquinarias con 26.5 %, seguido de los subcontratistas y las herramientas. La mano de obra es el grupo de partidas que menos incide en la inflación⁹.

Tabla 31. Variación porcentual de los factores para construcción de viviendas, República Dominicana

GRUPO DE COSTOS	2018	2019	2020	2021	ACUMULADO
Mano de obra	12.8 %	0 %	1.9 %	0 %	14.7 %
Materiales	11.1 %	3 %	11.9 %	2.19 %	28.19 %
Maquinarias	7.1 %	7.1 %	12 %	0.33 %	26.53 %
Subcontratos	6.2 %	0.9 %	15.6 %	2.61 %	25.31 %
Herramientas	5.9 %	5.6 %	11.1 %	-1.97 %	20.63 %

⁸ Minuta reunión con representantes de ACOPROVI.

⁹ Oficina Nacional de Estadística (ONE). Informes anuales del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV).

Analizando por el tipo de edificación de la vivienda, se evidencian incrementos similares en todos los grupos, en torno al 36 %, durante el mismo periodo de referencia.

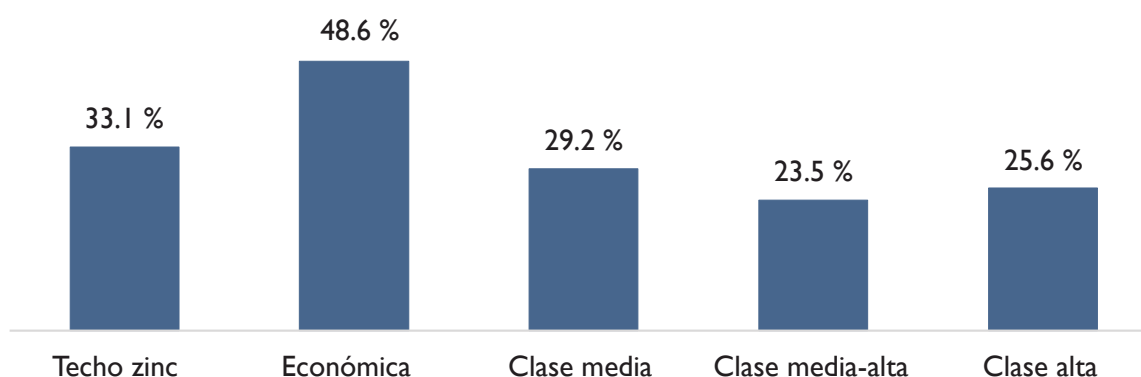
Tabla 32. Variación porcentual en el índice de precios de las viviendas, República Dominicana

TIPO DE VIVIENDA	2018	2019	2020	2021	ACUMULADO
Unifamiliar un nivel	9.8 %	1.7 %	11.3 %	13.2 %	36 %
Unifamiliar dos niveles	9.2 %	2.7 %	10.1 %	15 %	37 %
Multifamiliar 4 niveles	8.7 %	2.9 %	8.9 %	16.5 %	37 %
Multifamiliar 8 o más niveles	8.7 %	2 %	10.4 %	15.2 %	36.3 %

Fuente: ONE. Informe Anual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas

De modo similar se muestra que las viviendas económicas son las que más aumento presentan entre el 2019 y 2021, tomando la información disponible para la regional Norte del país ¹⁰.

Gráfico 19. Variación porcentual de los costos de construcción de vivienda por nivel económico, 2019-2021, edificaciones de la Región Norte de la República Dominicana



Fuente: Tomado del Instituto Dominicano de Tasadores (ITADO). Costos unitarios de edificaciones en la regional Norte.

2.4.6 Comercialización de la vivienda

A partir de la promulgación de la Ley 189-II sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, el sector privado ha venido aumentando su participación en el mercado de viviendas de bajo costo¹¹, incluyendo la entrada como ofertantes, de muchas empresas que anteriormente trabajaban de manera exclusiva con viviendas de segmentos medio y medio alto¹².

¹⁰ Instituto Dominicano de Tasadores (ITADO). Costos unitarios de edificaciones en la regional Norte.

¹¹ CIEF Consulting. Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda (ACOPROVI). Construcción y vivienda. Resumen económico y perspectivas en una óptica de gestión de riesgos.

¹² Minuta reunión ACOPROVI.



El sector de servicios inmobiliarios representaba en 2016 el 6.5 % de la producción total nacional. En el mercado inmobiliario dominicano, las empresas constructoras a menudo participan en la promoción, venta y financiamiento de las unidades habitacionales. Por tanto, tienen un rol predominante en toda la cadena de valor del sector inmobiliario.

A su vez, están las empresas que se dedican a brindar estrictamente servicios inmobiliarios, encargándose de la agencia, publicidad, mercadeo y contacto directo con los compradores finales. En el mercado dominicano también existen inversionistas como compradores para su reventa o alquiler, o como partícipes directos de los proyectos desde su fase de construcción¹³.

Una dinámica particular del mercado inmobiliario dominicano es su relación con la diáspora. El 80 % de los adquirientes de viviendas tiene alguna relación con algún dominicano de la diáspora¹⁴. Las remesas proporcionan una importante inyección de capital para el sector. Asimismo, la inversión inmobiliaria para su posterior renta o reventa constituye un negocio atractivo para dominicanos residentes en el exterior.

2.4.7 Análisis del financiamiento para la oferta de viviendas

2.4.7.1 Estructura de financiamiento de desarrolladores

Durante la identificación de las diversas vías de financiamiento dirigidos a la oferta de vivienda, fueron revisadas distintas fuentes de información pública y se realizaron consultas a los gremios de la construcción (Asociación de Constructores y Promotores de Viviendas - ACOPROVI¹⁵) y de Bancos Múltiples (Asociación de Bancos Múltiples - ABA¹⁶).

Para la construcción de viviendas, los desarrolladores utilizan recursos propios, de las preventas de las viviendas que construyen, así como financiamiento del sector privado. Respecto a este último, cifras del Banco Central¹⁷ reflejan que los recursos canalizados a través del sistema financiero para la construcción han mantenido una tendencia en aumento desde el año 2000 hasta la fecha.

Derivado de la pandemia de COVID-19, en 2020 los recursos del sector vivienda disminuyeron aproximadamente en un 14 %, sin embargo, para el 2021, algunas actividades económicas mantuvieron un ritmo de crecimiento positivo, incluyendo el sector de construcción, logrando cerrar en dicho año un 17 % arriba con respecto al cierre del 2020.

En el primer semestre del 2022, los recursos canalizados a este sector también han mostrado un crecimiento del 8 % con respecto del cierre del 2021, aunque se prevé que este flujo pueda disminuir por la ralentización de los procesos de construcción derivado del aumento en el precio de los principales materiales utilizados para la construcción (aumento en el costo del hierro, acero fundido, costos de logística del transporte marítimo y el aumento de los *commodities* a nivel internacional).

¹³ Cámara de Comercio, Industria y Servicios de Madrid. Estudio de mercado: Sector construcción e inmobiliario en República Dominicana.

¹⁴ Minuta reunión Sector Público Privado

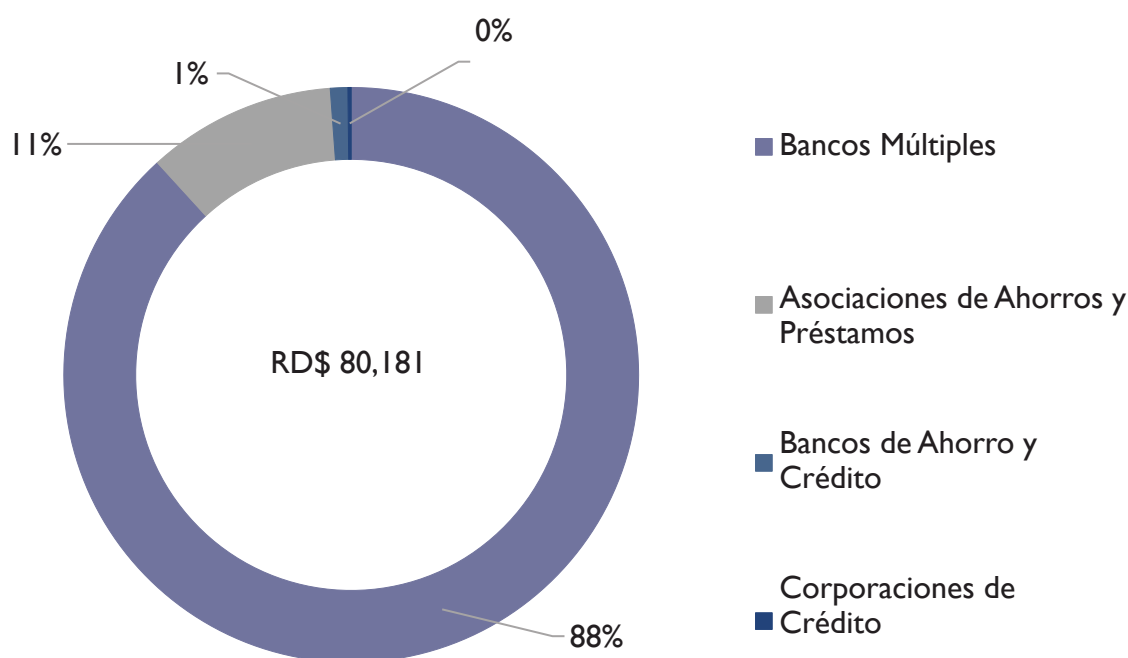
¹⁶ <https://www.aba.org.do/>

¹⁵ <https://acoprovi.org/>

¹⁷ <https://www.bancentral.gov.do/a/d/2536-sector-monetario-y-financiero>

A continuación, se muestran las cifras del sector construcción registradas en el Banco Central. Cabe señalar, que las cifras aquí mostradas no desglosan el tipo de construcción¹⁸; así como, las instituciones financieras que han proporcionado dichos recursos.

Gráfico 20. Préstamos a la construcción por parte de las sociedades financieras, cifras en millones RD\$, al 30 de junio de 2022



Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Central, indicadores monetarios de las otras sociedades de depósitos (OSD, y préstamos por destino. Las cifras incluidas en este reporte consideran cifras de bancos múltiples, asociaciones de ahorros y préstamos, bancos de ahorros y crédito, cooperativas de ahorros y crédito, corporaciones de crédito, entidades financieras públicas y sociedades titularizadoras.

* Cifras preliminares, sujetas a rectificación

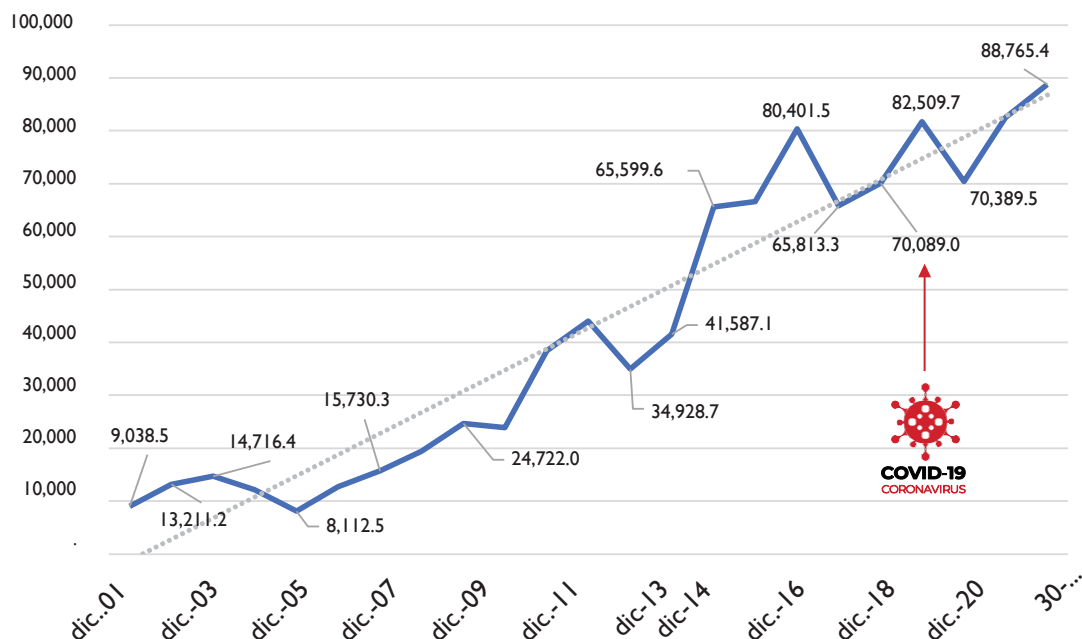
A efecto de identificar a las principales instituciones financieras que han proporcionado recursos al sector de la construcción, se consultó información de la Superintendencia de Bancos¹⁹ relacionada con los saldos de la cartera de créditos a la construcción, donde los bancos múltiples concentran el 88.00 % de la cartera (**Gráfico 21**).

¹⁸ La actividad comprende la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, obras de ingeniería civil, así como los servicios especializados de apoyo a la construcción. Dentro de la actividad se contabiliza tanto las nuevas construcciones como la reparación, adición o alteración de las obras existentes. El alquiler de equipos de construcción con operarios es clasificado dentro de la actividad de construcción específicamente realizada con este tipo de maquinarias.

Fuente: ACROPOVI, definición de Banco Central.

¹⁹ <https://sb.gob.do/estadisticas/sistema-financiero>



Gráfico 21. Saldos de cartera del sector de la construcción por tipo de sociedad financiera, cifras en millones RD\$ al 31 de diciembre de 2021

Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia de Bancos.

El total de recursos y las principales instituciones financieras que proporcionaron capital al sector de la construcción durante el 2021, fueron las siguientes:

Tabla 33. Saldos de cartera del sector de la construcción por sociedad financiera

BANCA MÚLTIPLE		ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRÉSTAMO		BANCOS DE AHORRO Y CRÉDITO		CORPORACIONES DE CRÉDITO	
Institución	Saldo Cartera	Institución	Saldo Cartera	Institución	Saldo Cartera	Institución	Saldo Cartera
Popular	24,151.3	APAP	4,445.6	JMMB	246.6	Norpresa	110.1
Banreservas	18,558.0	La Nacional	1,443.0	Motor Crédito	132.4	Óptima	20.2
BHD León	12,588.2	Cibao	1,154.4	Bancotuí	118.9	Reidco	13.1
Proamérica	2,776.0	Alaver	638.1	Banfondesa	102.7	Monumental	3.4
Santa Cruz	2,398.1	Duarte	454.1	Unión	66.4	Leasconfisa	1.4
BID	2,275.4	Bonao	146.6	Bofaci	30.6		
BLH	2,114.4	Mocana	132.2	Bonanza	27.4		
Scotiabank	1,572.2	Romana	42.7	Fihogar	21.2		
Banesco	1,147.1	Maguana	37.1	Atlántico	11.8		
Caribe	874.9	Peravia	18.1	Confisa			
Vimenca	678.1			Banco BACC			
Lafise	632.3			Adopem			
Ademi	405.1			Empire			
Bancamérica	278.4			Gruficorp			
Bellbank	263.8						
Activo	21.7						
Total Saldos	70,735.1	Total Saldos	8,511.9	Total Saldos	786.0	Total Saldos	148.1
				TOTAL SISTEMA FINANCIERO		80,181.01	

Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia de Bancos. Saldos de cartera del sector de la construcción por sociedad financiera. Cifras en millones de RD\$ al 31 de diciembre de 2021.

2.4.7.2 Productos financieros para desarrolladores

El análisis de los diferentes esquemas de financiamiento para soluciones habitacionales dirigido a la oferta de vivienda se obtuvo de entrevistas realizadas, así como de consultas en los sitios web de las principales instituciones financieras identificadas por tipo de sector que proporcionaron recursos para la construcción. Esas instituciones ofrecen diversas líneas de financiamiento a empresas que pueden ser utilizadas para:

- Financiamiento para proyectos de desarrollo o de inversión con alto impacto social.
- Compra de activos fijos y bienes inmuebles (terrenos).
- Préstamos interinos a la construcción, dirigidos al desarrollo de proyectos inmobiliarios (residenciales), urbanísticos, de inversión o de fideicomisos de desarrollo inmobiliario.
- Préstamos comerciales para financiar capital de trabajo y flujos de caja.

MENSAJES CLAVE

Existe una limitada oferta de vivienda asequible derivado de la falta de terrenos urbanizados (suelo social bien ubicado) a costo asequible y al alza de costos de los principales insumos de la producción de vivienda.

El limitado financiamiento a la demanda de vivienda de bajo costo desincentiva la producción de unidades por parte de los constructores y desarrolladores privados, al no tener garantizada la salida (individualización), salvo para los proyectos que son apoyados por el Gobierno central.

Los costos de financiamiento elevados, los requisitos poco accesibles solicitados por las instituciones financieras, la falta de disponibilidad de información para evaluar el nivel de riesgo del cliente para acceder a un crédito; así como los largos procesos administrativos para la ejecución de los proyectos (15 trámites y promedio de 206 días a un año y medio para aprobación), eleva los costos financieros y desincentiva la contratación de financiamiento a la construcción por penalizaciones por la no ejecución de los recursos, lo que podría resolverse con una ventanilla única de trámites y permisos para la construcción).

2.5 Políticas y programas gubernamentales

El Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)²⁰, como órgano que anteriormente se encargaba de crear las políticas públicas relacionadas con la construcción y el mejoramiento de viviendas dignas, constituyó ciertos planes de viviendas que en la actualidad son ejecutados por el MIVHED, con la finalidad de darle continuidad al desarrollo de viviendas que se venía trabajando desde años anteriores y han tenido un impacto positivo en la edificación de viviendas con condiciones habitacionales aceptables para los dominicanos.

²⁰ Actual Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED)



El Plan Dominicana se Reconstruye, consiste en un plan de mejoramiento o reconstrucción de 30,000 viviendas a nivel nacional. Su objetivo principal es reparar la infraestructura de los hogares de ciudadanos de escasos recursos enfocándose principalmente en aquellos hogares ubicados en zonas vulnerables, para convertirlos en viviendas dignas que cuenten con los servicios y requerimientos básicos.

La reconstrucción o mejoramiento de las viviendas se enfoca principalmente en la reparación de techos, paredes, pisos, puertas, ventanas, o la ampliación de una habitación. En ocasiones se realiza la reconstrucción total de las viviendas en el lugar donde se encontraban originalmente, con la finalidad de elevar la calidad de vida de las familias que pertenecen a sectores vulnerables y tienen ingresos mínimos.

Dentro del Plan Dominicana se Reconstruye, existen diferentes programas relacionados a la reconstrucción de los componentes que conforman una vivienda, entre ellos:

- *Programa Cambio de Piso de Tierra por Piso de Cemento:* Consiste en el reemplazo de un piso de tierra por piso de cemento en las viviendas intervenidas.
- *Programa Instalación de Servicio Sanitario:* Consiste en la instalación de unidades de servicio sanitario en las viviendas que carecen de este servicio.
- *Programa Sustitución de Carbón y Leña por Estufa y Tanque de Gas:* Consiste en la instalación de estufas y tanques de gas en los hogares que todavía utilizan carbón o leña para cocinar.

2.5.1 Programas vigentes

Los programas vigentes relacionados a la construcción de viviendas dignas, y, sobre todo, viviendas de bajo costo, se han constituido a través de fideicomisos públicos. El Estado dominicano ha sustentado el desarrollo de este mecanismo de financiamiento apoyándose en las siguientes normativas:

La Ley 1-12 dispone, entre sus objetivos específicos con respecto a las viviendas dignas, que el Estado dominicano debe. *promover el desarrollo de nuevas opciones de financiamiento para constructores y promotores del sector privado que ofrezcan viviendas de bajo costo y estándares adecuados de calidad, incluyendo a los pequeños y medianos constructores y promotores*». (Énfasis añadido).

A su vez, la Ley 160-21 le atribuye al MIVHED, en la parte *in fine* del artículo 5, el *fomento de las asociaciones público-privadas y la creación de fideicomisos en materia de vivienda*.

La Ley le otorga la facultad al Viceministerio de Políticas y Planificación de Viviendas y Edificaciones de *preparar, formular, diseñar y evaluar los proyectos de viviendas dignas, edificaciones públicas y sus equipamientos, mediante las figuras jurídicas del fideicomiso, así como también las derivadas de las asociaciones público-privadas (APP), de conformidad a las legislaciones correspondientes*»; y al Viceministerio de Hábitat y Edificaciones:

«Promover proyectos de viviendas sostenibles mediante concurso público, en función de lo que establece la Ley 340-06, del 18 de agosto de 2006, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones; la Ley 47-20, del 10 de febrero de 2020, de Alianza Público-Privadas y la Ley 189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana».

La Ley 189-11, es la que inicialmente abre la posibilidad de utilizar la figura del fideicomiso como un mecanismo administrativo y financiero que asegure el desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo para contribuir con la disminución del déficit habitacional existente en la República Dominicana, y asegurar el acceso a la población dominicana de viviendas dignas.

A raíz de las normativas mencionadas, el Estado dominicano ha desarrollado la construcción, mejoramiento y planificación de viviendas en todo el territorio dominicano a través de mecanismos de financiamiento que involucren tanto al sector privado como al sector público.

Como sucede con las alianzas público-privadas regidas por la Ley 47-20, del 10 de febrero de 2020, de Alianza Público-Privadas (en lo adelante «Ley 47-20»), y la figura del fideicomiso regulado por la Ley 189-11.

Existen, en la actualidad, tres Programas de Viviendas gestionados mediante fideicomisos públicos:

2.5.1.1 Fideicomiso Ciudad Juan Bosch

Creado por el Decreto No. 241-12, este primer programa del 16 de julio del año 2014, ordena la constitución de un fideicomiso público e irrevocable de *Desarrollo Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo*», a ser denominado *Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo de la República Dominicana (Fideicomiso VBC-RD)*», en lo adelante «Fideicomiso Ciudad Juan Bosch».

Posteriormente se aprueba el Contrato de Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (VBC-RD) suscrito entre el Estado dominicano y la Entidad Fiduciaria Reservas, S.A., de fecha 11 de diciembre del año 2015.

El Fideicomiso Ciudad Juan Bosch se crea como una matriz para la constitución de fideicomisos de viviendas de bajo costo que tengan el objetivo de construir edificaciones residenciales asequibles, y la urbanización de los terrenos utilizados para estas infraestructuras, incluyendo la construcción de áreas verdes, deportivas, culturales, institucionales, comerciales, y cualquier otra que sea necesaria para ejecutar un proyecto de vivienda de bajo costo.

Este programa de vivienda tiene la finalidad de construir 25,000 viviendas de bajo costo en el municipio Santo Domingo Este de la provincia Santo Domingo, en un plazo inicial de veinte (20) años, que es la duración o vigencia del contrato de fideicomiso.

Estas viviendas estarán organizadas en 10 vecindarios diferentes, que se piensan desarrollar en dos etapas, y que, además, cada uno conformará una comunidad independiente y tendrá disponible todos los servicios básicos cubiertos.



Cada proyecto de vivienda ofrece diferentes tamaños de los apartamentos, lo que permite que una mayor cantidad de familias puedan tener acceso a una vivienda digna que se adecue a sus necesidades. Asimismo, las viviendas construidas por el Fideicomiso Ciudad Juan Bosch deben cumplir con las disposiciones del Decreto 359-12, que crea el Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, en lo adelante «Decreto 359-12».

2.5.1.2 Fideicomiso Fondo Nacional de la Vivienda (FONVIVIENDA)

El segundo programa fue instituido mediante el Decreto 191-21, del 22 de marzo del año 2021, que crea e integra el Fondo Nacional de la Vivienda, adscrito al Ministerio de la Presidencia. Posteriormente, se materializa con la suscripción del Contrato de Fideicomiso para la Creación del Fondo Nacional de la Vivienda (en lo adelante «Fideicomiso Fonvivienda») de fecha 23 de agosto del año 2021.

El Fideicomiso Fonvivienda se crea con la finalidad de crear una estructura independiente que permita administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda con el objetivo de ejecutar las políticas públicas del sector vivienda.

Otro de los objetivos del Fideicomiso Fonvivienda es la gestión y administración de los subsidios de viviendas dignas que sean aprobados por el Consejo Directivo, permitiendo el acceso a las viviendas de los ciudadanos que apliquen para este tipo de ayudas del Estado dominicano. El Fideicomiso Fonvivienda prevé dos tipos de subsidios: El subsidio «Bono Inicial Familiar», para el pago inicial de las viviendas; y el subsidio «Bono Tasa», que está enfocado en los pagos mensuales de las cuotas de créditos hipotecarios para adquisición de la vivienda.

Este fideicomiso se relaciona con un plan de viviendas denominado Plan Nacional de Viviendas Familia Feliz, el cual tiene por objeto facilitar el acceso a viviendas dignas de familias que tengan ingresos mensuales de hasta RD\$65,000.00 y que pueden contar con un ahorro programado de al menos el 2.5 %. Como este plan de viviendas se desarrolla bajo el esquema de un fideicomiso, los usuarios se benefician tanto de los subsidios que ha creado el Fideicomiso Fonvivienda, como también de los beneficios de compensación del «Bono Primera Vivienda» previsto en la Ley 189-11.

En el Plan Nacional de Viviendas Familia Feliz se pueden encontrar 3 rangos de viviendas, dependiendo del ingreso de las familias:

- **Desarrollo de Viviendas Subsidiadas (VISUB):** Este tipo de vivienda aplica a las familias que tienen ingresos de hasta RD\$21,500.00 mensuales, las cuales pueden recibir un subsidio de pago inicial por un monto de RD\$260,000.00, y un subsidio para el crédito hipotecario de RD\$3,500.00 mensuales por siete (7) años.
- **Desarrollo de Viviendas de Interés Prioritario (VIP):** Estas viviendas aplican para las familias que tienen ingresos de hasta RD\$37,500.00 mensuales, las cuales pueden obtener un subsidio de pago inicial por el monto de RD\$250,000.00, y un subsidio para el crédito hipotecario de RD\$4,000.00 mensuales por siete (7) años.

- **Desarrollo de Viviendas de Interés Social (VIS):** Este tipo de viviendas aplica para las familias que tengan ingresos de hasta RD\$65,000.00 mensuales, las cuales pueden recibir un subsidio de pago inicial por el monto de RD\$240,000.00, y un subsidio para el crédito hipotecario de RD\$4,000.00 mensuales por siete (7) años.

2.5.1.3 Fideicomiso MIVIVIENDA

El tercer, y último programa de vivienda, es el Fideicomiso Público de Administración MIVIVIENDA (en lo adelante «Fideicomiso Mivivienda»), aprobado mediante el Contrato de Fideicomiso Público de Administración «MIVIVIENDA»; suscrito entre el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), y la Fiduciaria Reservas, S. A., en fecha 24 de noviembre del año 2020; e instituido mediante la Resolución 339-21, de fecha 8 de noviembre del año 2021, que aprueba el contrato de fideicomiso.

Este fideicomiso público fue constituido con el objeto de promover el acceso de familias de escasos recursos a viviendas dignas a través de:

- La transferencia de los recursos económicos necesarios a los fideicomisos vinculados de los inmuebles para la construcción de los proyectos de viviendas.
- El otorgamiento de bonos y subsidios que mitiguen la carga financiera de los adquirientes de las viviendas.
- La construcción de infraestructuras y proyectos de vivienda de bajo costo, que incluyan la urbanización de terrenos y el desarrollo de áreas verdes.

Dentro del Fideicomiso Mivivienda se desarrolla el denominado «Plan Mi Vivienda», como un programa de construcción de proyectos habitacionales de bajo costo, que incluye equipamiento, áreas verdes y acceso a los principales servicios necesarios para el desarrollo humano digno.

La primera fase del Plan Mi Vivienda, la cual se encuentra en curso actualmente, se desarrolla en cinco proyectos ubicados en Santo Domingo Este, Santo Domingo Norte, Santo Domingo Oeste y Santiago, con la construcción de un total de 7,544 viviendas.

Luego de culminada esta primera fase, el Plan Mi Vivienda pretende incluir otras provincias con la finalidad de expandir su alcance y adecuar la ubicación de los proyectos de viviendas.

Con respecto a los bonos y subsidios, se ha creado el «Bono Mi Vivienda» como un subsidio otorgado por el Fideicomiso Mi Vivienda, a través del cual las familias de escasos recursos pueden tener acceso a las viviendas de bajo costo construidas dentro del Plan Mi vivienda a un monto asequible.



El Reglamento de Asignación Bono Mi Vivienda establece que «en esta primera etapa de implementación del programa Mi Vivienda, este bono, junto al bono ITBIS otorgado por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), permite totalizar para los adquirientes de unidades habitacionales de 2 habitaciones un subsidio total de un 60 % del precio; y para los adquirientes de unidades habitacionales de 3 habitaciones, un subsidio total de un 50 % del precio».

Asimismo, el Reglamento de Asignación Bono Mi Vivienda establece ciertos requisitos mínimos para poder beneficiarse de este bono, entre los cuales se pueden destacar:

«(...) c) Generar un ingreso familiar inferior a 5 salarios mínimos del sector privado no sectorizado; (...) e) Recibir aprobación financiera por parte de Banreservas, para un préstamo a 20 años, por el monto a financiar en base a la unidad asignada; (...) g) Pago de proporción de la unidad a través de préstamo hipotecario».

Se han dispuesto ciertas condiciones para la pérdida de este beneficio.

Los fideicomisos creados en la actualidad para la construcción de viviendas dignas son fideicomisos públicos. Esto ha generado una discusión popular relacionada al fundamento o base legal que sustenta la creación de estos fideicomisos públicos, sobre todo con respecto a su funcionamiento, operatividad y la validez de su constitución.

En el ordenamiento jurídico vigente en la República Dominicana, no existe una normativa que regule el fideicomiso público, lo cual ha generado ciertas controversias sobre su utilización. Las normas que existen se encuentran dispersas y se sustentan en el decreto de creación del fideicomiso, que no desarrolla todos los aspectos que deben contener una efectiva regulación de este instrumento financiero.

En la actualidad existe un proyecto de ley que pretende regular los fideicomisos públicos, que aún permanece en discusión en el Congreso de la República. La regulación de estos instrumentos representa una oportunidad para fortalecer y mejorar el uso de la figura para proyectos de viviendas.

La Presidencia de la República Dominicana tiene a su cargo la creación, dirección y administración de los programas de vivienda mencionados, a raíz del impacto político que tienen en la sociedad. Sin embargo, por las funciones del MIVHED, debería ser este ministerio quien asuma el control de los planes nacionales y subnacionales de viviendas dignas.

Vistos los principios, funciones y atribuciones propias de este organismo, se pudiera generar una superposición y confusión entre las responsabilidades del MIVHED, como órgano responsable de estas actuaciones y la interacción que actualmente realiza el Ministerio de la Presidencia.

El reglamento del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), ha establecido que queda a su cargo la formulación, promoción y ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos para la coordinación de todos los agentes involucrados en los aspectos relativos con la vivienda, el hábitat y las edificaciones.

2.6 Perspectiva de la demanda

2.6.1 Brechas financieras de acceso a una vivienda

La vivienda es uno de los bienes inmuebles de mayor valor en el mercado, por lo cual requiere necesariamente del apalancamiento financiero para poder acceder a ella. La brecha financiera de acceso a una vivienda adecuada (monto inicial más cuota de financiamiento del capital restante) se ha ensanchado en los últimos años.

En la actualidad, para acceder a una vivienda de bajo costo de hasta RD\$4.5 millones de pesos dominicanos (aproximadamente USD\$ 83 mil), se requiere tener ingresos familiares que se ubican entre el 4^{to} y 5^{to} quintil, y esta brecha es muy sensible a la variación del costo del dinero (tasas de interés), pudiendo ensancharse aún más atendiendo al comportamiento del mercado en los ciclos económicos.

El monto inicial para acceder al financiamiento de una vivienda resulta ser poco accesible para los estratos más bajos, monto que, normalmente, para una primera vivienda es el 20 % sobre el valor final. Esto es debido a la estructura de ingresos de los hogares dominicanos, dejando un muy bajo margen de ahorro esperado luego de descontar el gasto en consumo, aunque, ciertamente, con variaciones en función del quintil de ingreso (**Tabla 34**).

Tabla 34 Relación del gasto de consumo e ingreso disponible por quintil de ingreso per cápita

QUINTIL DE INGRESO PER CÁPITA DEL HOGAR	GASTO DE CONSUMO POR HOGAR	INGRESO DISPONIBLE POR HOGAR	INGRESO DISPONIBLE MENOS GASTO DE CONSUMO	AHORRO ESPERADO POR HOGAR
Total	28,636	38,346	9,709.8	25.3 %
I	14,820	11,433	-3,387.9	-29.6 %
II	20,713	21,385	672.1	3.1 %
III	25,672	29,762	4,089.7	13.7 %
IV	31,166	41,065	9,899.6	24.1 %
V	50,800	88,064	37,263.9	42.3 %

Fuente: BCRD, Encuesta Nacional de Gastos e Ingresos de los Hogares (ENGIH) 2017-2018.

En base a los datos de la **Tabla 34**, se construyeron tres escenarios, para simular la cantidad de tiempo, en años, que en promedio requeriría un hogar perteneciente a cada quintil para poder completar el inicial de una vivienda media producida en el mercado, asumiendo que todo el ahorro esperado es destinado al pago del monto, y considerando hasta dos años para completar este monto inicial, periodo que de forma regular exigen los desarrolladores inmobiliarios.



Partiendo de un escenario base, donde se asume que el monto inicial es equivalente al 20 % del valor final de una vivienda, podemos apreciar que solo los quintiles 4^{to} y 5^{to} tendrían la capacidad para completar el monto inicial exigido, con la salvedad de que, en la medida que supera los 2.5 millones, el esfuerzo de ahorro se prolonga por más de 4 años consecutivos (**Tabla 35**).

En los escenarios siguientes (**Tabla 36** y **Tabla 37**), donde se disminuye el porcentaje inicial para acceder al financiamiento de una vivienda, entre 10 % y 5 % respectivamente, a penas el quintil 3 logra alcanzar el acceso a financiamiento, hasta cierto valor de la vivienda. No así con los quintiles 1 y 2, que quedan privados de la posibilidad de financiar una vivienda dentro de las ofertas del mercado.

Tabla 35 Tiempo estimado para completar inicial según quintiles de ingresos
(Inicial: 20 % valor de la vivienda)

VALOR DE LA VIVIENDA	INICIAL	QUINTILES E INGRESOS PROMEDIOS POR HOGAR				
		I	II	III	IV	V
		RD\$11,433	RD\$21,385	RD\$29,762	RD\$41,065	RD\$88,064
800,000	160,000		19.9 años	3.3 años	1.3 años	0.4 años
1,000,000	200,000		24.8 años	4.1 años	1.7 años	0.4 años
1,500,000	300,000		37.2 años	6.1 años	2.5 años	0.7 años
2,000,000	400,000		49.6 años	8.2 años	3.4 años	0.9 años
2,500,000	500,000		62.1 años	10.2 años	4.2 años	1.1 años
3,000,000	600,000		74.5 años	12.2 años	5.1 años	1.3 años
3,500,000	700,000		86.9 años	14.3 años	5.9 años	1.6 años
4,000,000	800,000		99.3 años	16.3 años	6.7 años	1.8 años
4,500,000	900,000		111.7 años	18.3 años	7.6 años	2.0 años

Fuente: Elaboración propia con datos del BCRD y la DGII.

Tabla 36 Tiempo estimado para completar inicial según quintiles de ingresos
(Inicial: 10 % valor de la vivienda)

VALOR DE LA VIVIENDA	INICIAL	QUINTILES E INGRESOS PROMEDIOS POR HOGAR				
		I	II	III	IV	V
		RD\$ 11,433	RD\$ 21,385	RD\$ 29,762	RD\$ 41,065	RD\$ 88,064
800,000	80,000	-	9.9 años	1.6 años	0.7 años	0.2 años
1,000,000	100,000	-	12.4 años	2.0 años	0.8 años	0.2 años
1,500,000	150,000	-	18.6 años	3.1 años	1.3 años	0.3 años
2,000,000	200,000	-	24.8 años	4.1 años	1.7 años	0.4 años
2,500,000	250,000	-	31.0 años	5.1 años	2.1 años	0.6 años
3,000,000	300,000	-	37.2 años	6.1 años	2.5 años	0.7 años
3,500,000	350,000	-	43.4 años	7.1 años	2.9 años	0.8 años
4,000,000	400,000	-	49.6 años	8.2 años	3.4 años	0.9 años
4,500,000	450,000	-	55.8 años	9.2 años	3.8 años	1.0 años

Fuente: Elaboración propia con datos del BCRD y la DGII.

Tabla 37 Tiempo estimado para completar inicial según quintiles de ingresos
(Inicial: 5 % valor de la vivienda)

VALOR DE LA VIVIENDA	INICIAL	QUINTILES E INGRESOS PROMEDIOS POR HOGAR				
		I	II	III	IV	V
		RD\$ 11,433	RD\$ 21,385	RD\$ 29,762	RD\$ 41,065	RD\$ 88,064
800,000	40,000	-	5.0 años	0.8 años	0.3 años	0.1 años
1,000,000	50,000	-	6.2 años	1.0 años	0.4 años	0.1 años
1,500,000	75,000	-	9.3 años	1.5 años	0.6 años	0.2 años
2,000,000	100,000	-	12.4 años	2.0 años	0.8 años	0.2 años
2,500,000	125,000	-	15.5 años	2.5 años	1.1 años	0.3 años
3,000,000	150,000	-	18.6 años	3.1 años	1.3 años	0.3 años
3,500,000	175,000	-	21.7 años	3.6 años	1.5 años	0.4 años
4,000,000	200,000	-	24.8 años	4.1 años	1.7 años	0.4 años
4,500,000	225,000	-	27.9 años	4.6 años	1.9 años	0.5 años

Fuente: Elaboración propia con datos del BCRD y la DGII.

La brecha de ingresos para el financiamiento de una vivienda se expresa a partir de la diferencia entre los ingresos provenientes del trabajo y el gasto que representa la cuota mensual del financiamiento bajo el criterio de gasto soportable, es decir, que la cuota del financiamiento de una vivienda no debe superar el 30 % de los ingresos disponibles.

Sólo el último quintil presenta la posibilidad de solventar el costo que representa el financiamiento de una vivienda. La lectura es la siguiente: En 2018, para el primer quintil, en promedio, el costo de financiación de una vivienda superaba en 5.17 veces su capacidad de pago.



Esta brecha se evidencia hasta el cuarto quintil, donde el costo de financiación, en promedio, superaba en 1.44 veces su capacidad de pago (**Tabla 38**).

Tabla 38 Brecha de ingresos para financiamiento (1.6 M)
según tasa de interés y quintiles de ingreso

TASA DE INTERÉS	QUINTILES E INGRESOS PROMEDIOS POR HOGAR				
	I	II	III	IV	V
	RD\$11,433	RD\$21,385	RD\$29,762	RD\$41,065	RD\$88,064
8.0 %	4.40	2.35	1.69	1.22	0.57
9.0 %	4.69	2.51	1.80	1.31	0.61
10.0 %	5.00	2.67	1.92	1.39	0.65
11.0 %	5.31	2.84	2.04	1.48	0.69
12.0 %	5.63	3.01	2.16	1.57	0.73
13.0 %	5.96	3.19	2.29	1.66	0.77
Brecha promedio	5.17	2.76	1.98	1.44	0.67

Fuente: Elaboración propia con datos del BCRD y simulador de préstamo hipotecario Banreservas.

Debido a la estructura de ingresos del país, el valor de mercado de las viviendas (costos directos e indirectos de producción, entre otros factores) y el costo del dinero (volatilidad en el tiempo), los hogares pertenecientes hasta el cuarto quintil de ingresos se ven imposibilitados para acceder al mercado de viviendas sin ningún tipo de ayuda o sin afectar su estructura de consumo habitual.

Esto se refleja en la barrera que supone completar el monto inicial de la vivienda, así como, el solventar el gasto de la cuota mensual, siendo esto uno de los retos mayores de la política pública en materia vivienda.

2.6.2 Sistemas de financiamiento

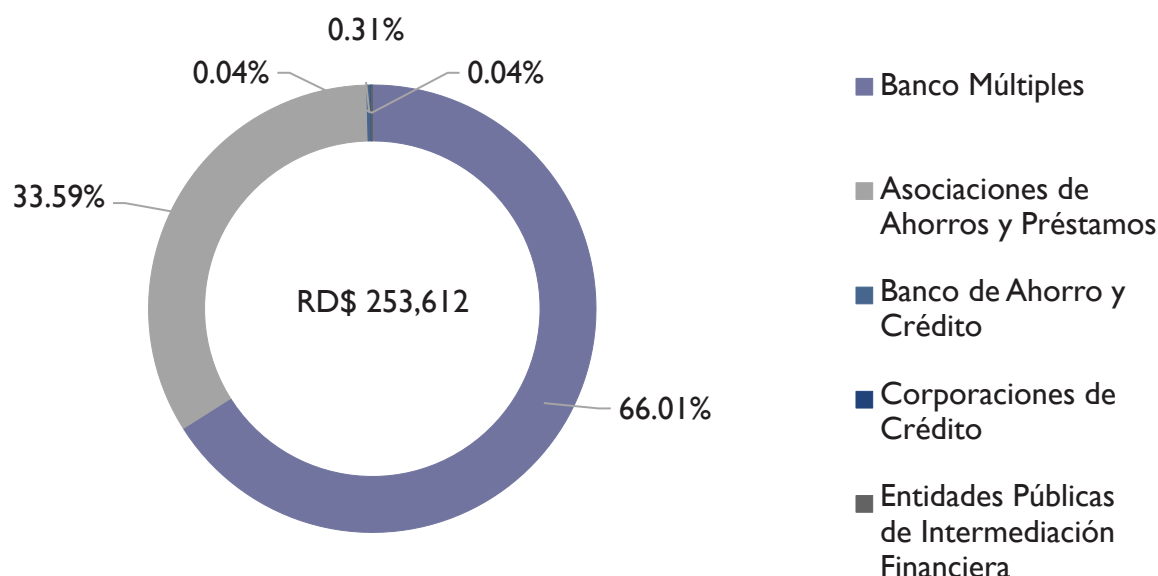
2.6.2.1 Características del mercado hipotecario

La cartera de crédito hipotecario de la República Dominicana ha crecido de manera sostenida durante los últimos 15 años, pasando de una relación de 3 % del PIB en 2006 a un 5 % en diciembre de 2020, aunque aún es considerablemente inferior al promedio de 8.2 % de la región de América Latina y el Caribe.

Entre 2010 y 2021, sin embargo, la cartera de créditos hipotecarios del país presentó un crecimiento promedio anual de 12.50 %. La cartera hipotecaria ha representado en promedio el 17 % del total de la cartera de crédito del país durante los últimos 7 años²¹.

²¹ Superintendencia de Bancos (2021). Información sobre el crédito en el sistema financiero.

Gráfico 22. Préstamos para compra y remodelación de vivienda otorgados por parte de las sociedades financieras, cifras en millones RD\$ al 30 de junio del 2022

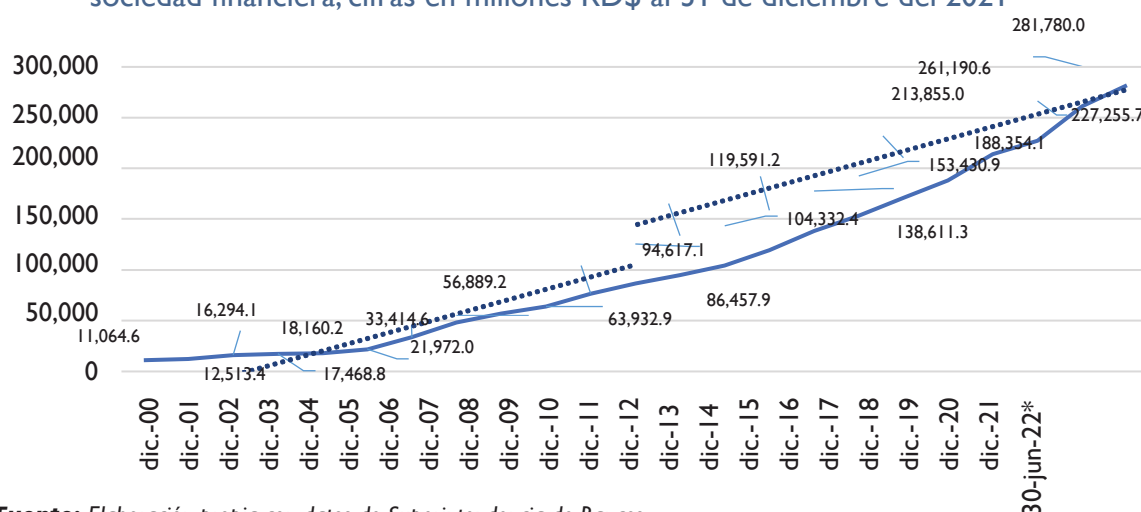


Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Central, indicadores monetarios de las otras sociedades de depósitos (OSD), préstamos por destino. Las cifras incluidas en este reporte consideran cifras de bancos múltiples, asociaciones de ahorros y préstamos, bancos de ahorro y crédito, cooperativas de ahorro y crédito, corporaciones de crédito, entidades financieras públicas y sociedades titularizadoras (abarca cartera hipotecaria titularizada).

* Cifras preliminares, sujetas a rectificación.

Las principales instituciones financieras que han proporcionado recursos para la compra y remodelación de vivienda, de acuerdo con la información consultada en la Superintendencia de Bancos²², relacionada con los saldos de la cartera de este tipo de créditos con cifras al 31 de diciembre del 2021, muestra que:

Gráfico 23. Saldos de cartera para la compra y remodelación de vivienda por tipo de sociedad financiera, cifras en millones RD\$ al 31 de diciembre del 2021



Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia de Bancos.

²² <https://sb.gob.do/estadisticas/sistema-financiero>



El total de recursos y las principales instituciones financieras que proporcionaron recursos durante el 2021, fueron:

Tabla 39. Saldos de cartera para compra y remodelación de vivienda por sociedad financiera, cifras en millones RD\$ al 31 de diciembre del 2021

BANCOS MÚLTIPLES			ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRÉSTAMO			BANCOS DE AHORRO Y CRÉDITO			CORPORACIONES DE CRÉDITO		
NOMBRE	MONTO	No. CRÉDITO	NOMBRE	MONTO	No. CRÉDITO	NOMBRE	MONTO	No. CRÉDITO	NOMBRE	MONTO	No. CRÉDITO
Banreservas	55,742	30,463	APAP	34,558	16,828	JMMB	297	59	Óptima	57	31
Popular	52,492	21,086	Cibao	26,137	11,726	Unión	213	111	Monumental	29	14
BHD León	25,064	9,985	La Nacional	15,687	9,223	Bancotuí	143	115	NORPRESA	17	21
Scotiabank	17,322	6,140	Alaver	2,086	1,174	Atlántico	91	28	REIDCO	2	2
Santa Cruz	5,102	1,720	Duarte	1,680	903	Empire	24	15			
BLH	2,623	375	Mocana	1,502	652	Cofaci	17	7			
BanESCO	1,891	455	Bonao	1,219	483	Gruficorp	5	4			
Caribe	1,741	463	Romana	1,147	480						
Vimenca	1,695	559	Maguana	596	328						
BDI	1,687	489	Peravia	578	298						
ADEMI	943	588									
Promérica	542	129									
Lafise	202	41									
Activo	175	76									
Bancamérica	156	60									
Bell Bank	37	18									
Total	\$167,415	72,647	Total	\$85,189	42,091	Total	\$790	339	Total	\$109	68
TOTAL SECTOR FINANCIERO							MONTO		\$ 253,503		
							No. CRÉDITOS		115,145		

Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Central, indicadores monetarios de las otras sociedades de depósitos (OSD), préstamos por destino. Las cifras incluidas en este reporte consideran cifras de bancos múltiples, asociaciones de ahorros y préstamos, bancos de ahorro y crédito, cooperativas de ahorro y crédito, corporaciones de crédito, entidades financieras públicas y sociedades titularizadoras (abarca cartera hipotecaria titularizada).

La tasa de interés promedio ponderada de los créditos hipotecarios ha tenido una tendencia decreciente en los últimos 5 años, situándose en torno al 10 % al cierre de diciembre 2021 la tasa se encontraba en 9.8 %) y un plazo promedio de 20 años.

2.6.3 Entidades claves del mercado hipotecario

Los bancos múltiples y las asociaciones de ahorros y préstamos (AAP) constituyen las principales entidades del mercado hipotecario, de manera que el 66 % de los créditos de este tipo corresponden a instituciones bancarias, principalmente BanReservas y Banco Popular que concentran aproximadamente el 70 % de los créditos hipotecarios de la banca. El 34 % de las hipotecas se encuentran bajo la administración de las APP, en especial de la Asociación Popular, Cibao y La Nacional²³.

Las asociaciones de ahorros y préstamos (AAP) son entidades privadas que tienen la función de captar ahorros para destinarlos a créditos para la construcción, adquisición o mejoramiento de viviendas, así como para la compra de solares o para proyectos de urbanización. Estos créditos son denominados en moneda local, tienen una relación máxima *loan-to-value* (LTV) de 85 %, y una amortización con base en cuotas consecutivas equivalentes que no puede sobrepasar el 25 % de los ingresos del deudor²⁴.

2.6.4 Mercado secundario de hipotecas

La titularización de cartera hipotecaria ha sido utilizada por diversos países, pues permite a las instituciones financieras sacar de su balance, créditos previamente originados y, con ello, atraer y captar nuevos recursos que pueden ser canalizados para la generación de nuevos créditos hipotecarios sin afectar la relación de activos de riesgo-patrimonio.

Este instrumento trae consigo diversos beneficios para los actores involucrados en la titularización de cartera hipotecaria:

- **Inversionistas institucionales:** Amplía y diversifica la oferta de valores ofrecidos en el mercado, y los inversionistas que adquieren estos títulos pueden obtener una mayor remuneración por sus recursos invertidos.
- **Beneficio a nivel económico:** Se cuenta con mayores recursos de financiamiento a tasas de interés compatibles con las necesidades de la inversión del país, así como para poder ofrecer mejores tasas a desarrolladores y clientes finales al disminuir costos de intermediación.
- **El sector habitacional** cuenta con recursos para poder seguir creciendo y abatir las necesidades de vivienda.
- **Se crean nichos especializados de mercado:** Administradores de cartera, fiduciarios, agentes estructuradores, agencias calificadoras, administradores maestros, garantes financieros, entre otros.

²³ Superintendencia de Bancos (2021). Información sobre el crédito en el sistema financiero.

²⁴ González Arrieta, G.M (2002). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. Unidad de Estudios Especiales, CEPAL.



En diciembre de 2020, la Titularizadora Dominicana realizó la primera emisión de valores titularizados «TIDOM-Pesos-TDH-I», respaldada por 723 créditos hipotecarios con un saldo insoluto de cartera de RD\$1,196.22 millones, originados por la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y por Banco Múltiple BHD León, S.A. La estructura de esta emisión incluye la emisión de un título preferente (TDH-I A) y la emisión de 2 títulos subordinados (TDH-I B y TDH-I C).

MENSAJES CLAVE

La población con ingresos inferiores a entre 3 y 5 salarios mínimos, el cual constituye el rango de ingresos mínimo para acceder a una vivienda a través de los planes de vivienda PNVFF y Mi Vivienda, estaría excluida del acceso a una vivienda de bajo costo a través de dichos métodos.

Los planes y programas existentes para facilitar el acceso a una vivienda de bajo costo están enfocados en la adquisición de una vivienda, de manera que otros tipos de tenencia están excluidos de los beneficios y subsidios para el alquiler u otros esquemas.

La cartera de créditos hipotecarios, como proporción del PIB en la República Dominicana, es significativamente menor al promedio de América Latina y el Caribe; por lo tanto, existen áreas de oportunidad para aumentar la escala de la cartera para facilitar el acceso a financiamiento a una mayor población de grupos socioeconómicos bajos.

Los costos de construcción y, por tanto, los precios de la vivienda han aumentado de forma considerable en los últimos años, lo que puede excluir a ciertos grupos socioeconómicos del acceso a vivienda de bajo costo por vías formales.

2.7 Análisis del marco normativo vinculado

Para analizar el marco legal y jurídico del sector de vivienda en la República Dominicana, se ha realizado un análisis legal sobre las normativas nacionales y subnacionales del ordenamiento jurídico dominicano, que regulen el sector de vivienda. Se ha dividido en tres (3) partes: La primera, consiste en las bases jurídicas nacionales y subnacionales más importantes del ordenamiento jurídico dominicano.

La segunda parte, es relativa al marco de planeación nacional y sectorial, así como los planes y programas de viviendas vigentes; y la tercera, sobre las instituciones que tienen participación en el sector vivienda, concluyendo con los retos y barreras identificados para el sector.

2.7.1 Bases jurídicas

En el ordenamiento jurídico dominicano existen diversas disposiciones legales que componen el marco regulatorio nacional del sector vivienda en el país; estas normativas se recogen en leyes, decretos y reglamentos que pueden tener un impacto directo e indirecto en las viviendas, en relación a los organismos que intervienen en la estructuración, planificación y gestión de obtención de permisos para construcción, estos estatutos son:

- Constitución de la República Dominicana.
- Ley 1-12, del 25 de enero del año 2012, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030.
- Ley 160-21, del 3 de agosto de 2021, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED).
- Ley 5574, del 13 de julio de 1961, que crea el Instituto de Auxilios y Viviendas, modificada por la Ley 160-2021.
- Ley 687, del 27 de julio de 1982, que crea un sistema de elaboración de reglamentos técnicos para la preparación y ejecución relativos a la ingeniería, la arquitectura y ramas afines, modificada por la Ley 160-2021.
- Ley 64-00, del 18 de agosto de 2000, sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- Ley 108-05, del 23 de marzo de 2005, de Registro Inmobiliario, modificada por la Ley No. 51-2007.
- Ley 189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana.
- Ley 6232, del 25 de febrero de 1963, de Planificación Urbana en República Dominicana.
- Ley 176-07, de fecha 20 de julio de 2007, del Distrito Nacional y los municipios.
- Ley 675, del 14 de agosto de 1944, sobre Urbanización, Ornato Público, y Construcciones.
- Decreto 576-06, del 21 de noviembre de 2006, que establece los Requerimientos de Aplicación del Reglamento General de Edificaciones y Tramitación de Planos.
- Decreto 359-12, del 16 de julio de 2012, que crea el Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo.
- Reglamento Orgánico y Funcional del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones.



La regulación del sector vivienda en el ordenamiento jurídico dominicano, se encuentra contenida desde la Constitución de la República Dominicana, norma suprema del ordenamiento jurídico, que consagra el derecho fundamental de la vivienda estableciendo en su artículo 59 lo siguiente:

«Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda».

La Ley I-12, de fecha 25 de junio del año 2012, Orgánica de la Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana 2030 (END) (en lo adelante «Ley I-12»), la cual establece ciertos ejes estratégicos que se traducen en estándares que el Estado dominicano debe alcanzar para el año 2030; entre ellos el segundo eje estratégico dispone la construcción de «una sociedad con igualdad de derechos y oportunidades, en la que toda la población tiene garantizada educación, salud, vivienda digna y servicios básicos de calidad, y que promueve la reducción progresiva de la pobreza y la desigualdad social y territorial». Uno de los objetivos establecidos para desarrollar el segundo eje estratégico se encuentra relacionado a la vivienda digna en entornos saludables. Este objetivo dispone la realización de ciertas acciones dirigidas a la creación y el impulso de políticas públicas que fomenten el desarrollo de planes y programas de construcción o mejoramiento de viviendas y asentamientos humanos, a saber:

«2.5.1.1 Crear y desarrollar el marco legal e institucional para la definición de una política pública de vivienda, la planificación y desarrollo de asentamientos humanos ordenados, accesibles y sostenibles, sobre la base de planes de uso de suelos municipales, respetando las competencias y atribuciones de los Gobiernos municipales, a fin de optimizar el uso del suelo, minimizar riesgos y posibilitar una provisión eficiente de servicios. (...) 2.5.1.10 Establecer una normativa que garantice el desarrollo de proyectos de viviendas seguras, dignas, saludables y amigables con el medioambiente».

Esta misma normativa, tiene como propósito facilitar el acceso de la población a viviendas económicas, seguras y dignas, con seguridad jurídica y en asentamientos humanos sostenibles, socialmente integrados, que cumplan con los criterios de adecuada gestión de riesgos y accesibilidad universal para las personas con discapacidad físico-motora.²⁵

La legislación nacional del sector vivienda contempla la regulación de distintos aspectos que relacionan al sector, entre ellos, los métodos de financiamiento disponibles, los requisitos para su construcción, mejoramiento o edificación, los aspectos relacionados al planeamiento urbano y el uso del suelo, entre otras.

²⁵Artículo 23 de la Ley I-12, del 25 de enero del año 2012, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030.

2.7.2 Financiamiento de las viviendas

La primera legislación del ordenamiento jurídico dominicano que reconoce la importancia del desarrollo de herramientas novedosas que permitan el financiamiento del mercado hipotecario, así como la creación de métodos de financiamiento que hagan viable la obtención de financiamiento a los sectores de bajos ingresos, fue la Ley 189-11, del 13 de julio del año 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana (en lo adelante «Ley 189-11»).

Con la promulgación de la Ley 189-11 se crean las figuras jurídicas necesarias para desarrollar el mercado hipotecario dominicano, canalizando recursos de ahorro, voluntario u obligatorio, para el financiamiento a largo plazo de vivienda y construcción en general, profundizando el mercado de capitales con la ampliación de alternativas. Asimismo, busca fortalecer los instrumentos existentes para el financiamiento y construcción de viviendas²⁶.

El capítulo II de la Ley 189-11 determina los instrumentos que pueden ser utilizados por las entidades de intermediación financiera para el financiamiento de viviendas y la construcción, que son los siguientes²⁷.

- Letras hipotecarias: Son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo como mecanismo para financiar nuevos préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general.
- Bonos hipotecarios: Son valores de oferta pública representativos de deuda a largo plazo, con la garantía de préstamos hipotecarios existentes registrados en el activo de estos.
- Cédulas hipotecarias: Son valores a largo plazo que tienen la finalidad de captar recursos directamente del público para financiar préstamos hipotecarios a la vivienda y al sector hipotecario en general, los cuales a su vez constituyen su garantía.
- Contratos de participación hipotecaria: Son instrumentos de deuda con la garantía de préstamos hipotecarios registrados en el activo de estas, cuyos derechos son cedidos a un inversionista mediante contrato.
- Mutuos hipotecarios endosables: Préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados directamente del público, que tienen como garantía la primera hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor y que no pueden ser cedidos a terceros.
- Mutuos hipotecarios no endosables: Préstamos hipotecarios concedidos con recursos captados del público, que tienen como garantía la primera hipoteca sobre bienes inmuebles presentados por el deudor y que no pueden ser cedidos a terceros.

²⁶ Artículo 2 de la Ley 189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana.

²⁷ Párrafo I del artículo 72 de la Ley 189-11, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana.

- Cuotas de fondos cerrados de inversión y de fondos mutuos o abiertos: Aportes que conforman un patrimonio o fondo, sea este cerrado de inversión, mutuo o abierto, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores.
- Valores de fideicomisos: Aquellos valores de oferta pública originados mediante procesos de titularización de carteras de préstamos hipotecarios, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores.
- Valores hipotecarios titularizados: Valores de oferta pública originados mediante procesos de titularización de carteras de préstamos hipotecarios, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores.

Adicional a estos instrumentos de financiamiento, la Ley 189-II crea la figura del fideicomiso y dicta disposiciones especiales relacionadas a los fideicomisos constituidos para la construcción de viviendas de bajo costo, con la finalidad de que estos proyectos sean mixtos, es decir, con participación del Estado y del sector privado. La constitución de estos fideicomisos permite que tanto el Estado como el sector privado puedan aportar parte o la totalidad del o los inmuebles donde serán construidos dichos proyectos y/o los recursos requeridos para el financiamiento de estos²⁸.

Los «*proyectos de viviendas de bajo costo*» son un concepto también creado por la Ley 189-II, que consiste en proyectos de soluciones habitacionales con participación de los sectores públicos y/o privados, cuyas unidades tendrán un precio de venta igual o inferior a un monto establecido anualmente, y mediante los cuales se facilita el acceso de la familia a una vivienda digna.

La ley establece un régimen de exenciones fiscales para los fideicomisos de construcción de proyectos de vivienda de bajo costo, e incluso otorga una exención del impuesto a la transferencia inmobiliaria que tendría que pagar el adquiriente, entre otras facilidades. Con la promulgación de la Ley 189-II evoluciona la cartera de créditos que pueden ofrecer las entidades de intermediación financiera para el financiamiento de construcción y adquisición de viviendas.

Esto responde a la necesidad del Estado dominicano de ofrecer mejores condiciones crediticias a la población que permitan un mayor acceso a la vivienda y a la dinamización del sector.

A partir de la Ley 189-II, las entidades de intermediación financiera han sido más activas para otorgar nuevos créditos hipotecarios dirigidos a la adquisición de primeras viviendas, lo que ha impulsado el acceso a la vivienda de muchas familias dominicanas, principalmente a través de proyectos de viviendas de bajo costo, pero ejecutados desde el sector privado, donde la parte pública interviene en aspectos puntuales.

²⁸Artículo 134 de la Ley n.º 189-II, del 16 de julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario

Se ha visto un esfuerzo general de las entidades de intermediación financiera de ofrecer instrumentos para el financiamiento de construcción de viviendas impulsando el mercado hipotecario. Sin embargo, es necesario que el sector financiero cree opciones de crédito hipotecario que permitan un alcance mayor respecto a las personas que puedan acceder a estos créditos; es decir, que permitan que un mayor número de personas tengan la posibilidad de obtener un financiamiento para la adquisición de viviendas y cumplir con los requisitos establecidos en los proyectos habitacionales.

El Banco de Reservas de la República Dominicana (Banreservas), como banco del Estado dominicano, en la actualidad, es el que tiene una mayor participación en el financiamiento para construcción y adquisición de viviendas, en especial en los programas y proyectos habitacionales impulsados por el Estado dominicano destinados a promover el acceso de viviendas a personas de escasos recursos, sectores vulnerables o marginados, para que estos tengan la oportunidad de adquirir una vivienda. De igual forma, se encuentra la Fiduciaria Reservas, como parte de la estructura de los fideicomisos públicos y fideicomisos para la construcción de viviendas de bajo costo que se han constituido hasta la fecha.

La Ley 160-21, de fecha 03 de agosto del año 2021, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones («Ley 160-21»), también es una de las normativas que reconoce la importancia de establecer mecanismos de financiamiento donde confluyan recursos públicos y privados, que permitan alcanzar una mayor producción, construcción y mejoramiento de viviendas dignas, y que, adicionalmente, puedan tener un costo accesible para los adquirientes de estas viviendas.

El Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (en lo adelante «MIVHED») tiene la responsabilidad de *«establecer la creación de mecanismos para la obtención de recursos financieros, orientados al financiamiento de viviendas y edificaciones»²⁹*.

El director del Instituto para el Fomento, Acceso y Garantía para Mi Casa (INFAMICASA), (organismo que aún no ha sido creado), adicionalmente, tendría la facultad de crear fondos o instrumentos destinados al financiamiento de las viviendas, distintos a los que pueda mencionar la ley. No obstante, hasta la fecha, no se han emitido normativas adicionales que establezcan nuevos métodos de financiamiento para los proyectos de viviendas, ni tampoco las directrices relativas al financiamiento que pueden obtener los interesados en adquirir las viviendas de esta índole.

2.7.3 Proyectos de viviendas de bajo costo

Los proyectos de viviendas de bajo costo se han creado con la finalidad de facilitar el acceso a viviendas dignas para las familias de escasos recursos.

Mediante los instrumentos legales, financieros y fiscales que se establecen en la Ley 189-11, los desarrolladores de proyectos de viviendas de bajo costo tendrán la oportunidad de utilizar estas facilidades con el objetivo de reducir los costos de las viviendas.

²⁹ Artículo 12, numeral 11 de la Ley 160-21, del 3 de agosto de 2021, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones.



De conformidad con lo establecido en el artículo 130 de la Ley 189-11, estos proyectos habitacionales tienen que realizar un proceso de acreditación para poder calificar como «viviendas de bajo costo» y, en consecuencia, poder disfrutar de los incentivos y las exenciones fiscales creadas para su beneficio.

Con la promulgación del Decreto 359-12, de fecha 16 de julio del año 2012, se crea el Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo (en lo adelante «*Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo*»), con la finalidad de establecer las condiciones y características que deben tener los proyectos de vivienda para obtener la acreditación de «*Proyectos de Viviendas de Bajo Costo*».

A partir del artículo 24 del Reglamento para la Acreditación de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, se establecen las condiciones específicas para obtener la acreditación de este tipo de proyectos, que a forma de resumen son las siguientes:

- La empresa desarrolladora o constructora debe constituir un fideicomiso de conformidad con los requerimientos establecidos en la Ley 189-11, y en dicho Reglamento, tener como objeto principal la «*construcción de vivienda de bajo costo*».
- El valor de venta de las unidades habitacionales debe ser igual o inferior al tope establecido anualmente.
- Los proyectos habitacionales tendrán más de 3 unidades habitacionales, que pueden estar conformados por diferentes tipos de viviendas. Pero solo serán consideradas de «*bajo costo*» las que cumplan con los requisitos establecidos, entre otras condiciones.

2.7.4 Estructura e ingeniería de las viviendas: gestión de uso de suelo y planificación urbana

En virtud de la Ley 687-82, del 27 de julio de 1982, se crea en la República Dominicana un sistema de elaboración de reglamentos técnicos que sirven de base para la preparación y ejecución de proyectos y obras relativos a la ingeniería, la arquitectura y ramas afines; sin embargo, se excluyen los proyectos y estudios de urbanizaciones, los cuales se rigen por reglamentaciones establecidas por los ayuntamientos, en virtud de la Ley de Organización Municipal³⁰.

Las obras de ingeniería civil y estructuras, principalmente las viviendas y otros edificios que alojen seres humanos, serán diseñadas y construidas de acuerdo a normas antisísmicas y medidas preventivas contra posibles incendios y con materiales que puedan resistir terremotos y huracanes, además de las previsiones necesarias para minimizar sus daños, y le corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), en coordinación con el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARENA), hacer cumplir esta disposición, para lo cual someterá a la aprobación del Poder Ejecutivo el reglamento correspondiente³¹.

El Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), a través de la Dirección General de Reglamentos y Sistemas (DGRS), emitió el reglamento M-016 de Recomendaciones Provisionales para Espacios Mínimos en la Vivienda Urbana, con el propósito de contribuir a la formación de una base teórica referencial y consultiva, tendiente a desarrollar nuevos y más adecuados diseños de viviendas, ofrecer criterios que faciliten mejorar las ya existentes y estimular la realización de trabajos de investigación en ese campo.

Estas recomendaciones están encaminadas a la obtención de alternativas óptimas tanto para la construcción de nuevas viviendas, como para las ampliaciones y remodelaciones de viviendas en las zonas urbanas del territorio dominicano.

A raíz de esto, es responsabilidad del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARENA), el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), y los ayuntamientos municipales, prohibir y controlar que en torno a los sectores industriales se construyan viviendas, proyectos habitacionales o similares, para lo cual no se concederá ningún tipo de autorización.

2.7.5 Gestión de uso de suelo y planificación urbana

A partir de la promulgación de la Ley 176-07 del 17 de julio de 2007, sobre los Municipios y el Distrito Nacional (en lo adelante «Ley 176-07»), a los ayuntamientos se les otorga la competencia de ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística³².

El artículo 126, en consecuencia, de la referida normativa establece que en cada ayuntamiento habrá una Oficina de Planeamiento Urbano (OPU), cuyo objetivo central es asistir técnicamente al ayuntamiento y a las comunidades en el diseño, elaboración y ejecución de los planes de desarrollo del municipio, regular y gestionar el planeamiento urbanístico, uso de suelo y edificación en las áreas urbanas y rurales del territorio municipal, desde criterios de inclusión, equidad social y de género, hasta la participación y eficiencia. Los contratistas y constructores deberán pagar una tasa establecida en la licencia urbanística a otorgar³³.

2.7.6 Requisitos para las urbanizaciones

Las autorizaciones para las urbanizaciones, según la Ley 675 del 14 de agosto de 1944, sobre Urbanización, Ornato Público, y Construcciones (en lo adelante «Ley 675-44»), establece que, como requisito para urbanizar una porción de terreno, la entidad debe someter al Consejo Administrativo del Distrito de Santo Domingo, o a la autoridad municipal correspondiente, un proyecto basado en ciertas especificaciones tasadas en el artículo I de la Ley 675-44³⁴.

³⁰ Artículo I de la Ley 687, del 27 de julio de 1982, que crea un sistema de elaboración de reglamentos técnicos para la preparación y ejecución relativos a la ingeniería, la arquitectura y ramas afines, modificada por la Ley 160 -21.

³¹ Artículo 112 de la Ley General 64-00, del 18 de agosto de 2000, sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales.

³² Artículo 19 de la Ley 176-07, de 20 de julio de 2007, del Distrito Nacional y los municipios.

³³ Artículo 282 de la Ley 176-07, de 20 de julio de 2007, del Distrito Nacional y los municipios.

En el Reglamento Orgánico y Funcional del MIVHED queda estipulado que el viceministro utilizará los procesos, formatos, mecanismos e instrumentos que ha manejado el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), para los temas relativos a tramitaciones, aprobación y emisión de licencias y permisos de construcción, hasta que, a través de actos administrativos propios, modifique alguno de sus componentes³⁵.

2.7.7 Asentamientos irregulares y expropiación

Un asentamiento irregular, asentamiento informal o infravivienda es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que no está dentro del margen de los reglamentos o normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano.

Típicamente, son el producto de una necesidad urgente de obtención de vivienda de las comunidades urbanas de escasos recursos económicos, y presentan tres condiciones específicas: (i) Una densa proliferación de viviendas elaboradas con diversos materiales reciclados; (ii) por la degradación ambiental que causan en el ecosistema local; y (iii) severos problemas sociales³⁶.

En América Latina, la irregularización ofrece dos alternativas totalmente opuestas. Por un lado, se muestra como una alternativa para la ocupación de viviendas de renta deterioradas en zonas urbanas en decadencia, que constituyen áreas de la ciudad capaces de albergar a una población heterogénea en donde la vivienda propia constituye un componente central.

El mercado irregular produce un tejido urbano con problemas de conectividad, vialidades inadecuadas y tortuosas, escasez para la localización de equipamientos y, finalmente, en muchos casos, con ubicaciones peligrosas en zonas de alto riesgo y vulnerabilidad³⁷.

En República Dominicana, actualmente, no hay una regulación que pueda frenar esta problemática de cara a la legitimidad del orden urbano legal y vigente. Se torna necesario la promulgación de normativas en aras de frenar este fenómeno, esto por el impacto que tiene en el sector vivienda a la hora de reunir las condiciones necesarias para asegurar el éxito de los planes sectoriales, reglamentos y leyes que se encuentran asociadas con la búsqueda de estándares aceptables de la vivienda, disponibilidad y calidad de los bienes colectivos asociados a la vida urbana.

En el ordenamiento jurídico dominicano existe la Ley 344, del 29 de julio de 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las comunes, (en lo adelante «Ley 344»), que crea un procedimiento para que el Estado proceda con la expropiación de propiedades, por causas de utilidad pública o interés social.

³⁴ Artículo I de la Ley 675 del 14 de agosto de 1944, sobre Urbanización, Ornato Público, y Construcciones.

³⁵ Los requisitos y documentos necesarios para obtener la licencia o permiso de construcción ante el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones se encuentran listados en el siguiente enlace: <https://www.mopc.gob.do/servicios/direcci%C3%B3n-oficina-central-de-tramitaci%C3%B3n-de-planos/emisi%C3%B3n-de-licencia-de-construcci%C3%B3n/>.

³⁶ Instituto Politécnico Nacional, Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura, «Asentamientos irregulares: impactos y alternativas» (Tesis de grado, México).

³⁷ Ricardo Mosquera y Angela Ahumada, «Aspectos de los Asentamientos Irregulares en América Latina», Revista de Arquitectura, 7 (2005): 14-16, <https://www.redalyc.org/pdf/1251/125117497004.pdf>.

Esta disposición legal posteriormente se incluye en el artículo 51 numeral I de la Constitución dominicana, el cual limita el derecho de propiedad de las personas, sentando las bases sobre las causas de expropiación y el procedimiento para perseguirlo. Sin embargo, y a pesar de las modificaciones que ha sufrido la Ley 344 a través de los años, es recomendable adaptar esta normativa al ordenamiento jurídico actual, incluyendo algunos casos de expropiación que están tasados en leyes especiales o sectoriales.

Es necesario establecer una definición clara sobre los bienes expropiables, la identificación más clara de los actores que intervienen en el proceso, y la determinación de las causales de expropiación, para poder salvaguardar el derecho de propiedad, pero a la vez establecer límites claros del mismo.

El Reglamento Orgánico de la Ley 160-21 crea el Departamento de Identificación de Terrenos e Inmuebles, como dirección adscrita al Viceministerio de Políticas y Planificación de Viviendas y Edificaciones, con el objetivo de identificar los terrenos y propiedades inmobiliarias que pueden ser utilizados para la construcción de edificaciones de viviendas, salud, educación y cualquier otra obra realizada por el MIVHED. Este reglamento orgánico plantea ciertas novedades respecto a los terrenos que pudieran ser expropiados por el Estado dominicano para la construcción de este tipo de obras.

Se le atribuye al Departamento de Identificación de Terrenos e Inmuebles el deber de crear y ejecutar los procedimientos necesarios para el levantamiento e identificación de los terrenos e inmuebles propiedad del Estado que podrán ser utilizados por el MIVHED para la construcción de obras de edificaciones.

Asimismo, el Departamento de Identificación de Terrenos e Inmuebles tienen la facultad de negociar con los terceros un precio de compraventa de un inmueble en caso de que sea necesario que el Estado dominicano lo adquiera y, en ese mismo orden, deberá *«Gestionar el proceso de valoración y adquisición de terrenos que serán utilizados por el ministerio, que necesitan ser expropiados para cumplir con los programas de construcción de obras definidos»*, y *«revisar los documentos que avalan las propiedades que deben ser expropiadas»*³⁹.

2.7.8 Inquilinato en la República Dominicana

El marco regulatorio de los alquileres o el inquilinato en la República Dominicana se compone de dos instrumentos legales: La Ley 4314, del 22 de octubre de 1955, que regula la prestación y aplicación de los valores en el inquilinato, modificada por la Ley 17-88, del 5 de febrero de 1988 (en lo adelante *«Ley 4314»*); y el Decreto 4807, del 16 de mayo de 1959, sobre control de alquileres y desahucio, (en lo adelante *«Decreto 4807»*). Además de otras normativas dispersas que en la actualidad no tienen ningún tipo de aplicación, como lo es la Ley 38, del 31 de octubre de 1966, que establece una tarifa para el pago de alquileres de casas o apartamentos destinados a viviendas familiares.

Mediante la Ley 4314 se establecen los deberes y obligaciones del propietario y del inquilino con respecto a la relación de inquilinato. Entre ellos, se menciona la cantidad de meses por adelantado de depósitos que debe entregar el inquilino al momento de alquilar una vivienda, los cuales dependerán de la duración del contrato, y el procedimiento que debe realizar el propietario del

inmueble ante el Banco Agrícola para registrar el contrato de alquiler y depositar los montos entregados por el inquilino, entre otras pautas.

El Decreto 4807 crea el Control de Alquileres de Casas y Desahucios como un órgano con jurisdicción nacional que regula cuestiones relacionadas al aumento del precio de los alquileres, las condiciones y el procedimiento a seguir para solicitar o ejecutar un desalojo, así como la protección de los inquilinos frente a propietarios que se nieguen a recibir las mensualidades del alquiler para iniciar un procedimiento de desalojo.

La actualización y consolidación de las normas que regulan el inquilinato en la República Dominicana es necesaria, debido a que los instrumentos legales que componen el marco jurídico del inquilinato contienen disposiciones obsoletas e, incluso, algunas que no se cumplen en la actualidad, y, además, porque se requiere la regulación de otros aspectos del inquilinato que en su momento no fueron previstos en estas normativas. Asimismo, esas normas son extremadamente protectoras a los inquilinos ante falta de pago u otros aspectos que pudieran implicar la terminación del contrato de alquiler³⁸.

Existe un proyecto de ley general de alquileres de bienes inmuebles y desahucios que cursa desde el año 2018 en el Congreso Nacional, el cual pretende regular las relaciones originadas entre el inquilino y el propietario del inmueble, y establecer un marco jurídico general para el alquiler de bienes inmuebles para fines de vivienda, actividades comerciales, servicios públicos, entre otros, y que incluye disposiciones sobre los contratos de alquiler.

Este proyecto de ley ha sido criticado por algunos sectores del país quienes afirman que, aunque este pretende reformar el marco jurídico del inquilinato, e incluye muchos aspectos relevantes que no están siendo regulados, de igual forma harían falta otras disposiciones que no han sido incluidas en el proyecto, tales como las disposiciones específicas sobre programas de alquiler de viviendas con la participación del Estado o de propiedades estatales, ni planes de alquileres con subsidios públicos asumidos por el Estado; en general, no tiene una visión de colaboración entre el sector privado y el sector público.

2.7.9 Regulación subnacional

A nivel subnacional, existen ciertas normativas emanadas de los ayuntamientos que están dirigidas a regular los trámites o solicitudes que se deben gestionar ante estas instituciones para la construcción de viviendas. Por ser a nivel subnacional, cada ayuntamiento emite los requisitos y procedimientos que aplicarán dentro del ámbito de su competencia territorial, respecto de trámites bastante similares, pero con requisitos, tasas y arbitrios muy distintos entre ellos.

2.8 Análisis de planes vinculados

La Constitución de la República Dominicana establece el fundamento principal de lo que sería el Sistema Nacional de Planeación, mediante el reconocimiento de la formulación de un «*Plan de Ordenamiento Territorial*» como una prioridad del Estado dominicano instituido en su artículo 194, a través del cual se fija el deber del Estado de crear y ejecutar un plan de ordenamiento territorial que asegure el uso eficiente y sostenible de los recursos naturales de nuestro país.

³⁸ Párrafo IV, artículo 12 del Reglamento Orgánico y Funcional del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED).

La Ley I-12, en el marco del segundo eje estratégico, que procura una Sociedad con Igualdad de Derechos y Oportunidades, busca lograr un objetivo denominado «Cohesión territorial», mediante el cual se establece la siguiente línea de acción: «2.4.1.3 Diseñar e implementar un Plan de Ordenamiento Territorial que facilite la gestión integral de riesgos, regule el uso del suelo e incentive el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, a partir de las potencialidades que presentan las grandes regiones estratégicas de planificación del desarrollo».

El Plan de Ordenamiento Territorial tiene la finalidad de crear las políticas públicas dirigidas a la gestión del territorio y de los riesgos a nivel nacional y subnacional, la regulación del uso del suelo, y promover el aprovechamiento de los recursos.

Antes de la promulgación de estas normativas, el concepto de Plan de Ordenamiento Territorial fue incluido en la Ley General 64-00, del 18 de agosto de 2000, sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARENA), (en lo adelante «Ley 64-00»), donde se «declara de alto interés nacional el diseño, formulación y ejecución del plan nacional de ordenamiento del territorio que incorpore las variables ambientales³⁹», y se instruye al Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD), en coordinación con el Ministerio de Medio Ambiente y Recurso Naturales (MIMARENA), a desarrollar las políticas y acciones encaminadas a dar cumplimiento a este mandato.

A partir de esta vinculación, se forma el concepto del Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT), como un documento que recoge todas las políticas de carácter nacional acerca del uso del territorio, con la finalidad de gestionar y aprovechar los recursos, establecer las directrices necesarias para la elaboración de las políticas sectoriales, y promover la cohesión territorial.

En ese sentido, el PNOT deberá incluir las políticas de los aspectos sociales, económicos y ambientales del territorio dominicano, incluyendo los siguientes ejes prioritarios:

1. Asentamientos humanos: Relacionado a la calidad del hábitat y la relación entre los asentamientos humanos y el territorio.
2. Protección y gestión del medioambiente: Para la protección de los recursos naturales y la relación entre la sociedad y la naturaleza.
3. Competitividad y cohesión territorial: Se refiere a la regulación de la estructura básica productiva nacional y subnacional.

El Plan Nacional de Ordenamiento Territorial se encuentra en proceso de elaboración desde el año 2015, y en la actualidad existe un documento de consulta o borrador consensuado que tiene un marco general sobre lo que se va a formular en el informe.

Al efecto, en este documento se establece una definición provisional del objetivo general de la política de ordenamiento territorial:

«Orientar la organización física, socio-espacial y político-administrativa del territorio nacional dominicano, con el fin de promover un desarrollo territorial más equilibrado, mejorar la calidad de vida de toda la población, preservar el patrimonio natural y cultural para las generaciones futuras, y articular las intervenciones del Gobierno central y de los Gobiernos locales, con la participación de los actores sociales, económicos y políticos de cada región».



El Plan Nacional de Ordenamiento Territorial tiene un estrecho vínculo con el sector viviendas, a través de los objetivos planteados, relacionado a los asentamientos humanos. No obstante, en el ordenamiento jurídico dominicano existen otras normativas dirigidas a la elaboración y ejecución de planes generales de viviendas, basadas en el mandato constitucional y los objetivos de la estrategia nacional de desarrollo relacionados con las viviendas dignas.

Se puede afirmar que, a la fecha, los actores políticos no han creado acuerdos regionales o sectoriales que cumplan con los propósitos de planificación efectiva del ordenamiento territorial dominicano, al menos, no que estén relacionados en los distintos niveles políticos, administrativos, y atendiendo a lineamientos de interés ambiental, cultural, económico, social, de gestión de riesgos y de desarrollo sostenible.

Un ejemplo de esto es el mencionado PNOT que funge como un borrador consensuado de Plan para el 2030, sin embargo, aún no ha sido puesto en marcha. No obstante, constan en el Congreso Nacional dos proyectos de Ley, que de ser aprobados formarían parte del marco regulatorio del planeamiento territorial a nivel nacional y subnacional; a saber:

2.8.1 Ley Orgánica 345-22 de Regiones Únicas de Planificación

Esta ley ordena racionalmente el territorio nacional para el uso apropiado de los recursos públicos. Establece las normas para la organización, composición y delimitación de las regiones únicas de planificación en el territorio nacional, para favorecer el crecimiento sostenible del país. Propone la organización del país en 10 regiones, conformadas por sus respectivas provincias y municipios, a fin de desarrollar políticas públicas efectivas.

Contempla políticas, planes, programas y proyectos de inversión pública a escala nacional, regional y local para asegurar una mayor cohesión. A la fecha, el Senado de la República declaró de urgencia y aprobó en dos lecturas consecutivas este proyecto de ley.

2.8.2 Proyecto de Ley de Ordenamiento Territorial

Esta iniciativa tiene por objeto establecer el marco regulatorio para el ordenamiento territorial y el uso del suelo, y la formulación y ejecución de los planes de ordenamiento territorial en los distintos niveles políticos administrativos, atendiendo a lineamientos de interés ambiental, cultural, económico, social, de gestión de riesgos y de desarrollo sostenible.

La Ley 160-21 le atribuye al Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) ciertas funciones relacionadas a la planeación de viviendas. Concretamente, el artículo 12 de la Ley 160-21 enumera las atribuciones del MIVHED entre las cuales podemos destacar dos facultades relacionadas directamente a la planeación de programas de viviendas, a saber:

«(...) 4) Ejecutar las políticas, planes, programas, objetivos e instrumentos para la producción

³⁹ Artículo 30 de la Ley General n.º 64-00, del 18 de agosto del año 2000, sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales.

⁴¹ Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo y Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Borrador consensuado del Plan Nacional de Ordenamiento Territorial. 2015. República Dominicana.

de viviendas dignas, asentamientos humanos y edificaciones, obras conexas y equipamientos de acuerdo con los instrumentos de ordenamiento territorial vigente. (...) 12) Elaborar planes y programas necesarios para el desarrollo de las viviendas y sus fines».

El Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) está integrado por seis viceministerios, de los cuales resaltamos dos, los cuales por su naturaleza tienen funciones relacionadas con los programas y planes de viviendas.

Primero, el Viceministerio de Políticas y Planificación de Viviendas y Edificaciones, al cual se le atribuyen ciertas funciones dirigidas a la formulación de políticas, planes y regulaciones en materia de vivienda, incluyendo la elaboración de estrategias para el desarrollo de los planes generales de vivienda, y la creación de proyectos de vivienda o edificaciones públicas, obras conexas, y viviendas, por mencionar las más relevantes entre otras.

Segundo, el Viceministerio de Vivienda y Hábitat, que según la Ley 160-21 tiene a su cargo la ejecución del plan general de viviendas en sus aspectos rural y urbano, así como otros proyectos en materia de vivienda social dirigidos a los sectores más empobrecidos, y promover el desarrollo de programas de viviendas urbanas y rurales.

Además, el Viceministerio de Vivienda y Hábitat tienen la facultad de realizar la coordinación intersectorial e interinstitucional entre las diferentes instituciones que tienen algún tipo de participación en la formulación o implementación de los planes de vivienda.

Adicionalmente, la Ley 160-21 incorpora el Plan Decenal de Viviendas, con la finalidad de disminuir gradualmente el déficit habitacional en la República Dominicana, cuya elaboración ha sido atribuida al ministro del MIVHED, y que además será revisado cada cinco años⁴⁰.

2.8.3 Planeación sectorial

Los planes sectoriales son instrumentos de regulación derivados de planes generales o planes nacionales, que tienen por objetivo regular la gestión de la ciudad y sentar las bases sobre la planificación urbanística y el derecho a la vivienda de un territorio municipal, al igual que la creación de políticas sobre otros aspectos que afectan el ordenamiento de las ciudades, tales como el funcionamiento de instituciones y políticas de índole social.

La Ley 160-21 introduce el término de planes sectoriales al ordenamiento jurídico dominicano, con la regulación de los Programas Sectoriales de Viviendas.

El artículo 16 de esta ley establece que el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) es el responsable de desarrollar un Programa Sectorial de Vivienda que brinde soluciones a las problemáticas habitacionales de la República Dominicana, y con bases en la Administración Pública, entidades federativas, municipios, sectores sociales y privados.

La Ley 176-07, sin embargo, dispone la elaboración de «*Planes Municipales de Desarrollo*» a cargo del Consejo Económico y Social Municipal de cada municipio, los cuales tienen la finalidad de

⁴⁰ Artículo 25 Ley n.º 160-21, del 03 de agosto del año 2021, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones

establecer la forma de utilización de los recursos municipales, lograr un ordenamiento integral del territorio municipal, e impulsar el desarrollo integral y sostenible de los municipios⁴¹. Es decir, los Planes Municipales de Desarrollo vienen siendo, en nuestro ordenamiento jurídico, el equivalente a los planes sectoriales.

Los Planes Municipales de Desarrollo deben contemplar la coordinación entre las entidades nacionales y subnacionales para el cumplimiento de las iniciativas municipales relacionadas a la infraestructura, servicios sociales, equipamiento, y servicios públicos, por mencionar algunos, siempre tomando en cuenta los criterios definidos en la Ley 498-06, del 28 de diciembre de 2006, de Planificación e Inversión Pública. Además, estas deben ser tomadas en cuenta para los planes de inversión pública multianuales y anuales, incluyendo el presupuesto que sea necesario para que los ayuntamientos puedan ejecutar las iniciativas aprobadas.

Al efecto, hacemos referencia a dos Planes Municipales de Desarrollo de los Municipios más importantes del país:

2.8.4 Plan Municipal de Desarrollo del Distrito Nacional

Desarrollado por la Alcaldía del Distrito Nacional para el período 2020-2024, a gran escala, tiene como objetivo poner de manifiesto la necesidad de una agenda de nación para reducir el déficit de infraestructura y potenciar el capital humano en el Distrito Nacional. Esto, a raíz de que el Distrito Nacional (DN) es el centro político-administrativo y la unidad más densamente poblada de República Dominicana. Con más de 11 mil habitantes por kilómetro cuadrado, su densidad poblacional es 50 veces mayor que el promedio nacional (243 hab./km²). Esto último sugiere por qué posee, además, una capacidad instalada de servicios públicos y privados comparativamente mayor. A pesar de los desafíos históricos de la ciudad, a esta población se le adjudica el mayor índice de desarrollo humano.

Con un contenido que va desde el diagnóstico municipal del Distrito Nacional hacia las líneas estratégicas de desarrollo, se establece que la importancia de la estructura urbana del DN va de la mano con la inversión en infraestructura pública necesaria, ya que mejora la economía y calidad de vida de las personas, aumenta la capacidad de la ciudad para resistir y sobreponerse a fenómenos naturales (resiliencia), ayuda a preservar la salud pública, y mejora la relación entre la ciudad y su medioambiente.

Se identifican los desafíos sistémicos para el territorio desde el diagnóstico PEDN2030, esto para poder ilustrar qué objetivos del plan los abordan directa o indirectamente. Se agrupan en las categorías: «Desarrollo humano», «Asentamientos informales», «Movilidad urbana», «Medioambiente», «Infraestructura fija», «Residuos sólidos» y «Marco legal».

Para estimar cuáles proyectos y acciones tienen vocación y pertinencia para implementarse de forma comparativamente prioritaria, hacen una matriz de siete variables. La variable 1 pondera si el proyecto o acción tiene respaldo conocido de actores públicos (municipio o agencia del Gobierno central); la variable 2 ilustra el grado de viabilidad o posibilidad del financiamiento en base a la información conocida. Las variables 3 y 6 proyectan el nivel de impacto esperado en el corto y largo plazo respectivamente.

⁴¹ Artículo 122 de la Ley n.º 176-07, del 20 de julio del año 2007, del Distrito Nacional y los municipios.

La variable 4 califica la relación costo-beneficio estimada de las inversiones; la variable 5 mide el nivel de sostenibilidad de los proyectos, o sea, su capacidad de perpetuar su efecto beneficioso en el tiempo. La variable 7 pondera la dificultad técnica de implementar o llevar a cabo el proyecto.

Los proyectos que resultaron tener el puntaje mayor son, en mayoría, aquellos que abordan competencias directas del ayuntamiento relacionadas a residuos sólidos, calidad del espacio público, infraestructura y desarrollo humano. En cambio, los grandes proyectos de movilidad urbana, cuyo financiamiento depende fundamentalmente del presupuesto nacional, resultaron tener un puntaje más bajo a pesar de su importancia. Esto es debido a la percepción de dificultad para lograr fondos suficientes para su debida implementación y a retos burocráticos esperados en el proceso.

2.8.5 Plan Municipal de Desarrollo de Santiago

El Ayuntamiento de Santiago, a través de la Dirección de Planificación, busca cumplir con lo establecido en la Ley 176-07 sobre el desarrollo de los planes municipales. El Plan Municipal de Desarrollo (PMD) se centra en articular con las sectoriales del Gobierno central a fin de lograr una atención a las necesidades básicas de la comunidad y a un ordenamiento racional e integral del territorio municipal.

Fue elaborado partiendo de las tendencias que se prevén ocurrirán en los próximos 4 años en términos territoriales, socioeconómicos y ambientales. Incluye una participación activa de la Dirección de Planificación del Ayuntamiento de Santiago, como entidad coordinadora del proceso de formulación del PMD, así como de los técnicos, consultores, impulsores de ese proceso.

Cuenta con un análisis detallado del diagnóstico multisectorial de Santiago. En esta dimensión se consideran los temas de: agua, saneamiento y drenaje, gestión de residuos sólidos, energía, calidad del aire, ruido, mitigación del cambio climático, y vulnerabilidad. Los otros temas tienen amplia posibilidad de mejora, no obstante, estas son las esferas que tienen mayor impacto.

Como pilar del Plan Municipal de Desarrollo (PMD) se destaca el uso de suelo y el ordenamiento del territorio. En las últimas dos décadas, el área urbana de Santiago se ha expandido de manera ineficiente y desordenada generando una huella urbana poco compacta y discontinua. Adicionalmente, la tendencia creciente de los costos del precio del suelo urbano deriva en una escasa oferta de vivienda asequible para los ingresos medios bajos.

La problemática obliga a considerar una planificación territorial coordinada y crear una Agencia Metropolitana de Planificación y Gestión Territorial basada inicialmente en el ordenamiento territorial. De igual manera, se debe considerar un nuevo modelo de desarrollo de ciudad conurbada supramunicipal, con operaciones de transformación urbana que densifiquen la ciudad, donde se aprovechen los espacios urbanos, se cree un área urbana más compacta, se reduzca la vulnerabilidad, y se mejore el hábitat urbano.

En lo relativo a la planificación del uso de suelo, en la ciudad de Santiago de los Caballeros se han formulado y puesto en práctica los siguientes instrumentos de ordenamiento: La Guía Normativa Ambiental Urbana (versión 1998 y versión 2004), y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), 2012.



Referente a la vivienda como tal, el porcentaje de estas en condiciones por debajo de los estándares de habitabilidad definidos por el país (déficit cualitativo) es del 13 %. El déficit cuantitativo de viviendas es del 20 %.

El municipio está consciente de este problema y ha iniciado una serie de proyectos orientados a la provisión de vivienda social, tales como:

- Proyecto Habitacional Vuelta Larga
- Proyecto Habitacional Los Salados
- Proyecto Habitacional Colinas del Yaque

Entre otros, con miras a una expansión de la oferta.

2.8.6 Plan Nacional de Titulación

La Constitución dominicana reconoce el derecho de propiedad como un derecho fundamental de los dominicanos y, a su vez, establece en el numeral 2 del artículo 51 que *«El Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada»*.

El Estado dominicano tiene la obligación de presentar soluciones para la falta de titulación y registro de las propiedades inmobiliarias en nuestro país.

En cumplimiento de este mandato constitucional, se crea la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado (CPTTE), mediante el Decreto 624-12, del 10 de noviembre del año 2012, con el objetivo de formular políticas públicas y estrategias tendentes a impulsar una solución para la falta de titulación y registro de propiedades inmobiliarias.

Con la promulgación del Decreto 35-21, del 20 de enero del año 2021, se modifica el artículo 5 del Decreto 624-21, mediante el cual se amplía la capacidad operativa de la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado (CPTTE), y se sustituye su denominación por la Unidad Técnica Ejecutora de Titulación de Terrenos del Estado (UTECT).

Entre las funciones de esta unidad técnica se encuentra la elaboración y ejecución de un plan masivo de titulación de inmuebles, que de manera especial abarque los inmuebles que se han adquirido del Estado a través de programas o proyectos de reforma agraria y viviendas, velar por la actualización del registro de las propiedades inmobiliarias del Estado, y coordinar las acciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las políticas y estrategias de titulación de inmuebles del Estado.

Para dar cumplimiento a sus funciones, la Unidad Técnica Ejecutora de Titulación de Terrenos del Estado (UTECT), trabaja de la mano con otras instituciones como son la Dirección General de Bienes Nacionales (DGBN), el Instituto Agrario Dominicano (IAD), la Dirección General de Catastro Nacional (DGCN), y el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) en sustitución del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), que formaba parte de los integrantes de esta Unidad, entre otros.

En el marco de estas normativas se ejecuta el Plan Nacional de Titulación como un proyecto que tiene la finalidad de entregar títulos de propiedad definitivos a las personas que actualmente viven o son propietarios de terrenos del Estado. Luego de la promulgación de la Ley 160-21 se le atribuye al Viceministerio de Políticas y Planificación de Viviendas y Edificaciones el diseño del Plan Nacional de Titulación, en coordinación con los demás órganos competentes.

El artículo 61 de la Ley 160-21 complementa el mandato constitucional y las disposiciones de los decretos mencionados en los párrafos anteriores cuando establece que «para los fines de la aplicación de esta ley se declara de alta necesidad e interés social para el Estado dominicano, proveer y formalizar el acceso a la titulación de todas las unidades habitacionales producidas bajo los diferentes regímenes establecidos en esta ley».

En adición a esto, disponen la creación de un Registro Nacional de Suelo, en conjunto con la Dirección General de Bienes Nacionales (DGBN), que permita identificar las propiedades inmobiliarias del Estado dominicano, y el uso urbano o rural de estos terrenos, lo cual servirá de insumo para el desarrollo de los programas de viviendas y el Plan de Ordenamiento Territorial⁴².

⁴² Artículo 63 de la Ley 160-21, del 03 de agosto del año 2021, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones





Tendencias y buenas prácticas internacionales en materia habitacional



3. Tendencias y buenas prácticas internacionales en materia habitacional

La vivienda es una necesidad básica que satisfacer y es uno de los pilares para el bienestar de la población. Los distintos enfoques o prioridades en los esquemas de desarrollo de vivienda social pueden dirigirse en distintas estrategias que permitan la sostenibilidad en las políticas para combatir el rezago habitacional de un territorio.

Los diferentes contextos geográficos, culturales, socioeconómicos y políticos dan mayor o menor viabilidad a un modelo de política pública orientado al desarrollo habitacional. Ante ello, global y regionalmente, se cuenta con casos de éxito o fracaso en cuanto a las políticas nacionales para atender el problema del acceso a la vivienda.

De ahí que resulte un insumo valioso el analizar algunas de las referencias internacionales, sus principales acciones, programas y resultados, de manera que el Plan Decenal de Viviendas (PDV), pueda nutrirse de modelos y esquemas que le permitan replicar casos exitosos y, a la vez, aprender de resultados fallidos o consecuencias no esperadas.

En este sentido, a continuación, se ostentan un conjunto de casos internacionales que se han analizado para tomar como insumos para el Plan Decenal de Viviendas (PDV). No obstante, es pertinente aclarar que el estudio de los distintos casos no apunta hacia la imitación ni comparación de escenarios, sino a la comprensión de distintos modelos, contextos y trayectorias de políticas habitacionales que pueden dar caminos y experiencias recorridas, o bien lecciones aprendidas a considerar, dentro del propio camino que la política habitacional dominicana ya recorre.

El proceso de selección de los casos que conforman este estudio de prácticas internacionales se basó sobre los propios objetivos que el Plan Decenal de Viviendas (PDV) persigue; es decir, el reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas en el país. A partir de ello, se identificaron casos que, de manera general, cumplieran con estos cuatro criterios:

- Experiencia en acciones que busquen atender el déficit habitacional.
- Casos donde se observe una mezcla de soluciones habitacionales (autoproducción + mejoramiento + adquisición de viviendas).
- Casos donde se identifiquen instrumentos, programas, productos o marcos normativos replicables en el contexto nacional.
- Experiencias de países similares en contexto, características del mercado y problemáticas comunes.



Tabla 40. Criterios de selección de casos buenas prácticas internacionales

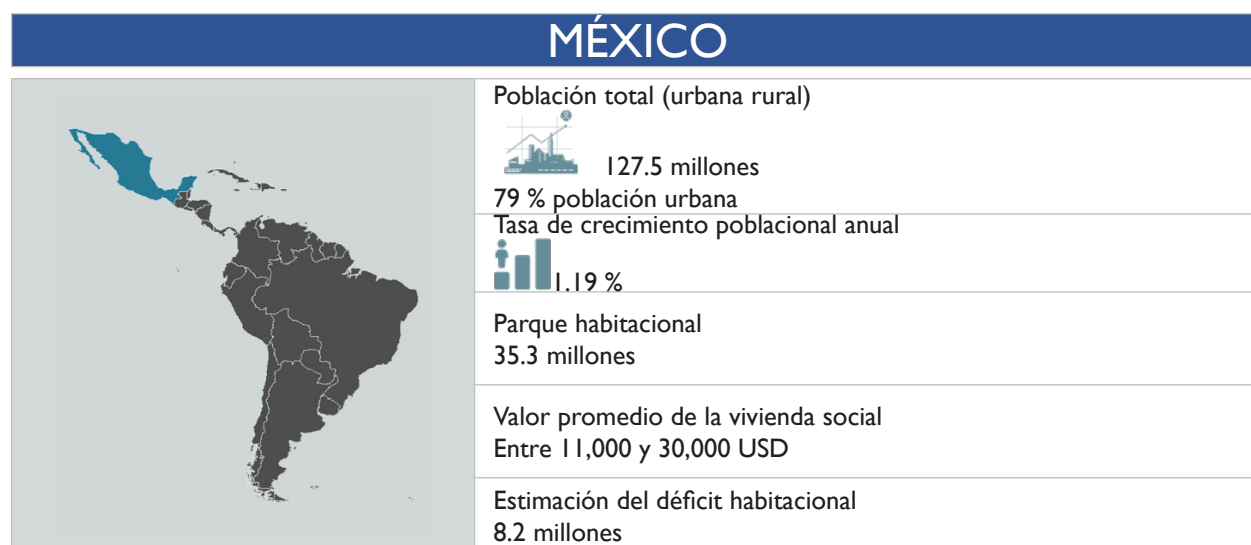
CASO	PRINCIPAL CRITERIO DE SELECCIÓN
México	Identificación de instrumentos e instancias a nivel nacional para agilizar el esquema de financiamiento de las soluciones habitacionales.
Colombia	Desarrollo de políticas de subsidio a la vivienda y sus servicios, focalizadas por estrato socioeconómico.
Chile	Desarrollo de modelos de autoproducción, bajo un enfoque comunitario y asistido.
Francia	Esquemas sociales para la vivienda en alquiler / subsidios temporales y esquemas de asistencia para población sin acceso a la vivienda.

3.1 Política e instrumentos de vivienda en México

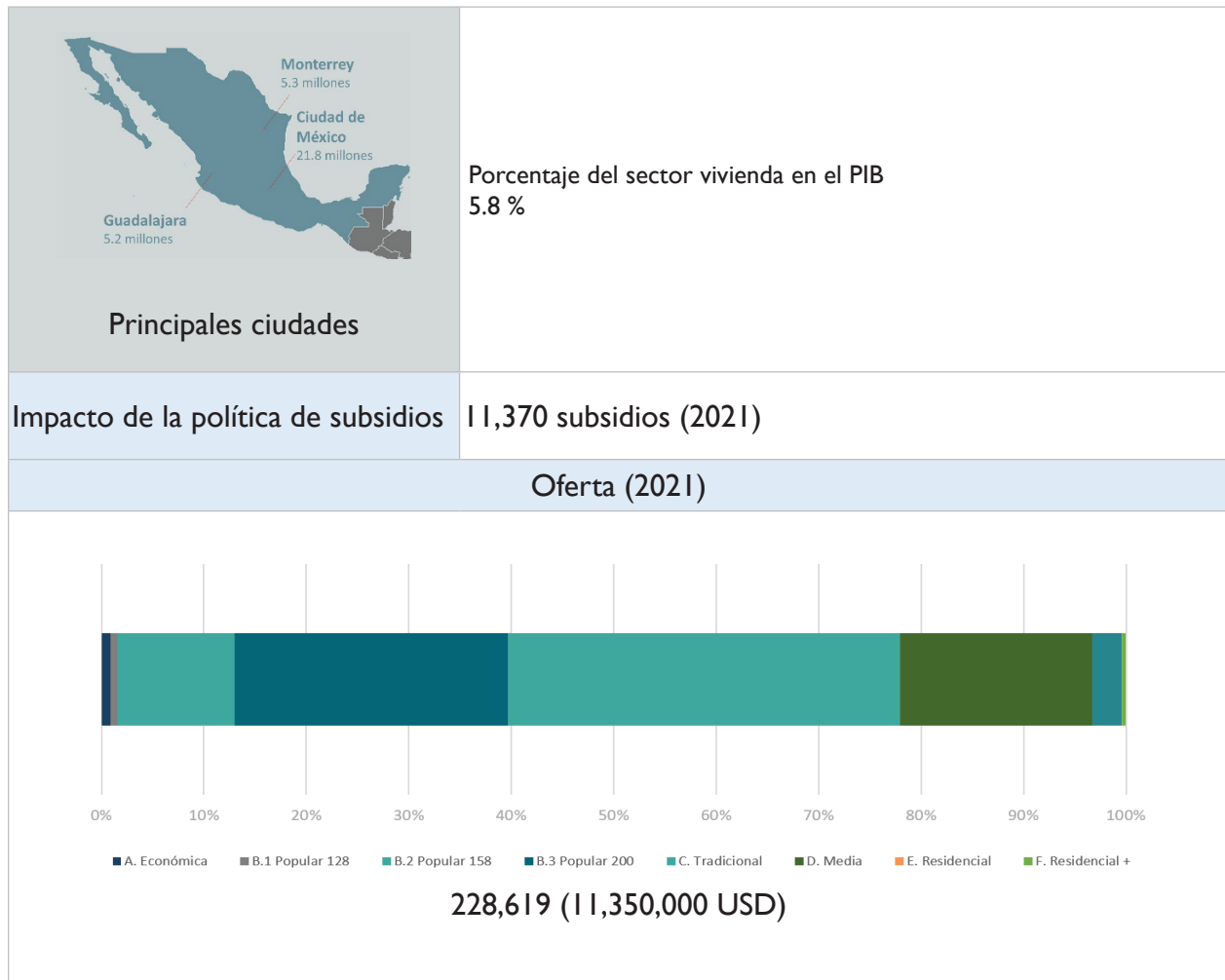
El modelo de desarrollo de viviendas en México se ha enfocado, desde la segunda mitad del siglo XX, en un esquema donde la gran mayoría de las acciones se orientan hacia la promoción masiva de viviendas nuevas y terminadas, bajo la tenencia de propiedad de bajo costo, como una estrategia para combatir el rezago habitacional y la pobreza.

Para ello, han destinado fondos públicos orientados a los subsidios y han generado mecanismos de financiamiento públicos y privados para la compra progresiva. Puntualmente, y durante un período corto, generó esquemas de subsidio al alquiler; y recientemente, han generado productos específicos para la recuperación del parque habitacional abandonado, así como para el apoyo al mejoramiento y la autoproducción.

El esquema habitacional de México ha sido uno de los más amplios de América Latina y ha generado un parque habitacional masivo que, sin embargo, no ha terminado de resolver el déficit habitacional, especialmente, debido a malas decisiones de localización, esquemas que no verificaron la calidad de las soluciones e intermediarios en los subsidios que resultaron en procesos no efectivos para la solución que se proyectaron.



MÉXICO



3.1.1 Ordenamiento territorial en México

3.1.1.1 Política o ley de suelo y ordenamiento territorial

La política de vivienda en México se ha ido empatando con el modelo de gestión del suelo y el ordenamiento territorial, a través de las siguientes instancias y mecanismos:

A. Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)

Organismo público descentralizado de carácter técnico y social con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado (en su momento) a la Secretaría de Desarrollo Social. Fundado en 1974, fue este un instrumento orientado a la regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares en tierras de origen ejidal, comunal y de propiedad federal, mediante la expropiación con el consenso de todos los involucrados, para su posterior regularización y escrituración de lotes a favor de las familias que los ocupaban. Adicionalmente, la CORETT se encargaba de la compraventa de suelo y reservas territoriales en zonas adecuadas para el desarrollo urbano y la vivienda.

Como parte de las acciones de esta comisión se inició el Programa de Certificación de Derechos Ejidales (PROCEDE) y titulación de solares urbanos. Inició sus operaciones en el año 1993. Es un programa federal, voluntario y gratuito, dividido operativamente en 10 etapas, en el que participaron diversas instituciones del Estado.

El objetivo fundamental del programa fue otorgar certeza y seguridad jurídica sobre terrenos agrarios, ejidales y de titulación de solares a núcleos agrarios y campesinos del Estado a través de la certificación de derechos parcelarios y de uso común, así como la titulación de solares urbanos.

Este programa, en once años de operaciones, concluyó con certificación y titulación de 727 núcleos, equivalentes al 95.15 % del total estatal, beneficiando a 125,439 familias a través de la expedición de 211,722 documentos que acreditan la legitimidad de la propiedad de sus tierras.

La certificación de derechos parcelarios no propició un incremento en la organización de los ejidatarios. La mayoría de los ejidatarios que enajenaron parte de su parcela siguen viviendo en el ejido y se dedican a la agricultura. El programa contribuyó a la disminución de conflictos agrarios en los ejidos, debido a que coadyuvó a resolver controversias por límites e invasión de parcelas y privación de derechos agrarios. No obstante, dado que su objeto estaba destinado hacia el reparto de suelo ejidal, se dio por finalizada su labor en 2015.

B. Fondo Nacional de Habitaciones

El Fondo Nacional de Habitaciones está dirigido a los hogares en situación de pobreza con ingresos por debajo de la línea de bienestar, con carencia de calidad y espacios de la vivienda.

Este programa busca posicionar al Fideicomiso como la institución encargada de otorgar apoyos para dar acceso a una vivienda digna a la población de menores ingresos.

Este programa está en funcionamiento desde el año 1982 y busca otorgar subsidios para que los hogares en situación de pobreza con ingresos por debajo de la línea de bienestar o con carencia de calidad de espacios en la vivienda, para que puedan construir, ampliar o mejorar su vivienda. (Populares, 2016)

Los nuevos lineamientos de la política de vivienda en México fueron ajustados hace algunos lustros a los requerimientos del Banco Mundial, lo cual dejó a los más pobres sin la posibilidad de obtener una vivienda de interés social. Sin embargo, en términos de política habitacional, quizá lo más decisivo que trajo consigo ese financiamiento fue la insistencia del banco en la eliminación de los subsidios a las familias a las cuales se proporcionan créditos para vivienda.

En el afán por mantener funcionando las finanzas del organismo mexicano sobre la base de la rentabilidad, y en apego al comportamiento determinado por la oferta y la demanda, llegando el mercado a desempeñar un papel determinante.

La tarea del Estado mexicano en materia de política habitacional ha quedado convertida, de manera casi exclusiva, en la de un mero propiciador o facilitador para el funcionamiento de las empresas privadas, desarrolladoras de la vivienda de interés social (como afirman acertadamente algunos investigadores).

En este escenario, el FONHAPO perdió uno de sus objetivos centrales, el conformar un fondo solidario, para convertirse en una fuente de recursos para los sectores con menos condición de acceder a un préstamo hipotecario y acceder al mercado inmobiliario habitacional.

De este modo, el rol del Gobierno en la producción habitacional ha quedado desvirtuado al convertirse en generador de ganancias para empresas privadas de la construcción, y cuyo papel fundamental en el desarrollo social ha quedado relegado a los intereses del mercado.

C. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano se funda en 2013 con la intención de ser el despacho del poder ejecutivo encargado de diseñar, ejecutar y coordinar las políticas públicas en materia de tenencia de la tierra, uso productivo del territorio nacional y ordenamiento urbano.

Para lograr dicho objetivo, entre sus facultades se encuentran realizar planes, programas y proyectos vinculados al uso del territorio nacional (ya sean comunidades rurales o urbanas), extensiones de tierra y de agua dedicadas a la producción agropecuaria, las estrategias gubernamentales de vivienda, zonas metropolitanas e infraestructura, así como el registro de la tenencia de la tierra.



Además de mediar en las disputas de los propietarios de la tierra, administrar extensiones desocupadas e improductivas que no estén bajo la propiedad pública o privada de ninguna instancia, conducir sus estrategias en función del concepto de desarrollo sostenible y colaborar con las entidades federativas y los municipios en cuanto al Registro Público de la Propiedad.

D. Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS)

Una vez que se estableció la necesidad de gestionar el suelo para el ordenamiento territorial, surge en 2016 la necesidad de contar con una entidad nacional que fuera la responsable de planear, diseñar, dirigir, promover, convenir y ejecutar programas, proyectos, estrategias, acciones, obras e inversiones relativas a la gestión y regularización del suelo, con criterios de desarrollo territorial, planificado y sustentable de acuerdo con los ejes sustantivos que se desprenden de los programas, documentos e instrumentos normativos que contienen y regulan la política del sector.

El INSUS tiene como objetivo la recuperación (mediante donación, expropiación, cesión y como último recurso, la compra) de reservas territoriales orientadas hacia la prospectiva de crecimientos urbanos futuros, con lo cual se permite la alineación con los instrumentos locales de ordenamiento territorial, generando crecimientos ordenados mediante la liberación de suelo para los fines que la propia expansión urbana planificada va marcando.

E. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (desde 1976; última actualización en 2016)

El proceso de consolidación de la ley encargada de la gestión del suelo atraviesa una formulación inicial en 1976 hasta la reformulación y ampliación de competencias en 2016, donde se detalla el funcionamiento del sistema general de planeación territorial, especificando las competencias y responsabilidades de los organismos nacionales y locales encargados de la planeación territorial.

Especifica los instrumentos (planes y programas nacionales, locales, regionales y metropolitanos) mediante los cuales se debe conducir el proceso de planeación y regulación del territorio.

3.1.1.2 Esquemas de subsidios disponibles en México

- Esquema subsidio 100 %: son subsidios otorgados directamente a la persona beneficiaria, no asociados a crédito y a subsidio de otra entidad, y serán utilizados para cubrir necesidades de vivienda y atender las condiciones de rezago habitacional de la población prioritaria.
- Esquema subsidio + ahorro: implica la combinación de aportaciones de distintas fuentes de recursos para la correcta ejecución de la intervención de vivienda.
- Esquema subsidio + ahorro + crédito estatal: se parte de un esquema de ahorro del fondo de trabajadores, se destinan fondos nacionales en modalidad de donación, y a estos se suman fondos de Gobiernos locales (Estados) para el financiamiento.

3.1.1.3 Soluciones que abarca el subsidio en México

A. Vivienda terminada

Entrega de viviendas terminadas, llave en mano, con dotación de servicios básicos, áreas públicas y equipamientos. El esquema también abarca la solución de viviendas semiacabadas, considerando el posterior proceso de ampliación de la vivienda.

B. Vivienda colectiva

Los productos de subsidio a la autoproducción pueden gestionarse de manera familiar o colectiva. Los esquemas se gestionan en modelos de entrega de lotes con servicios, que pueden producirse de manera comunitaria o familiar.

C. Vivienda usada

A partir del alto volumen de vivienda social desarrollada y otorgada, pero nunca abandonada, se han impulsado programas para la recuperación y recolocación en el mercado de dichas viviendas.

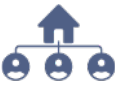
D. Autoproducción y mejoramiento

Esquemas de asistencia técnica, a individuos o grupos, para la obtención-compra de suelo destinado al desarrollo habitacional, la construcción progresiva, ampliación, subdivisión, mantenimiento o reformulación de la vivienda social.

La política de vivienda de México cuenta con políticas y programas de soluciones habitacionales orientadas a los siguientes productos:



Vivienda social	✓	Alquiler	—	Cooperativa	—	Autoproducción	✓	Mejoramiento	✓
-----------------	---	----------	---	-------------	---	----------------	---	--------------	---

SOLUCIONES QUE ABARCA EL SUBSIDIO EN MÉXICO					
	 Vivienda terminada	 Vivienda colectiva	 Vivienda usada	 Autoproducción y mejoramiento	 Reubicación y reconstrucción
Adquisición de vivienda terminada realizada por terceros, en un proceso único de edificación.	✓	✓	✓	—	—
Producción social de vivienda asistida que puede ser operada tanto en cofinanciamiento con o sin crédito.				✓	—
Subsidio 100 % CONAVI, con apoyo y acompañamiento de asistencia técnica calificada técnica, financiera, organizativa y administrativa.	✓	—	✓	—	—
Apoyo para reubicar a familias que habitan en una vivienda que, de acuerdo con una opinión técnica, dictamen de riesgos o documento similar emitido por la autoridad competente, determina que se localiza en situación de riesgo no mitigable.	—	—	—	—	✓
Mejoramiento integral sustentable.	—	—	✓	✓	—
Mejoramiento de unidades habitacionales.	—	—	—	✓	—



PRODUCTOS

Dichos programas se han ejecutado históricamente, mediante los siguientes entes gestores de los subsidios:

3.1.2 Mecanismos de otorgamiento de los subsidios a la población en México

Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) Orientado a la vivienda (1993-2013)

Entidades financieras autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, sujetas a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, tenían por objeto captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores y otorgar créditos para determinada actividad o sector.

Debido a la derogación de los apartados de la ley que les daba origen, las sociedades financieras de objeto limitado dejaron de ser consideradas entidades financieras autorizadas y reguladas en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, dejaron de ser supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Las Sofoles que decidieron continuar operando como entidades reguladas buscaron su transformación a alguna figura regulada y supervisada por la CNBV antes de la fecha referida.

Transformación hacia entidades reguladas que distribuían subsidios (2013-2018)

Las entidades financieras que absorbieron la distribución y entrega de los subsidios se regulaban por la CNBV que, si bien tenían una mayor auditoría en los manejos de los fondos, tenían menos interés en el desarrollo de mecanismos de otorgamiento eficientes para los subsidios, por lo que dejaron de operar en 2018.

Entrega directa sin intermediarios (2018-2022)

A partir de 2019, los subsidios para la vivienda se entregan de manera directa a la población beneficiaria, mediante gestores del propio Gobierno (CONAVI) y con la incorporación de asistencia técnica para las soluciones de mejoramiento y financiamiento.



3.1.3 Esquemas de financiamiento en México

Fondos públicos

Si bien los esquemas de otorgamiento de fondos públicos han sido cambiantes, actualmente se gestiona el financiamiento con fondos públicos hacia dos esquemas:

- Programa de Apoyo a la Vivienda, con cobertura nacional, dirigido a los hogares en situación de pobreza con ingresos por debajo de la línea de bienestar, con carencia de calidad y espacios de la vivienda.
- Fondo Nacional para la Vivienda Rural, el cual agregó un nuevo objetivo, que es el financiamiento de los programas de vivienda de productores agrícolas, pecuarios y forestales del sector campesino.

Fondos privados

Las entidades financieras privadas pueden seguir operando cajas de ahorro familiares orientadas a la vivienda, reguladas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y que cuentan con apoyos para el establecimiento de tasas fijas al financiamiento.

3.1.4 Incentivos al desarrollador en México

A través de los institutos de desarrollo urbano y vivienda locales, se han desarrollado programas de estímulos e incentivos al mejoramiento en los productos de desarrollo inmobiliario. Así, por ejemplo, en la ZM de la Ciudad de México, se ha identificado la necesidad de generar un programa de *Reconversión de Oficinas e Industria a Vivienda*, dado el creciente abandono de oficinas en suelo central.

De igual manera, se cuentan con productos locales de *Ventanilla «Digital» y «Única» para Impacto Urbano y Autorización de Impacto Ambiental*, la cual permite la agilidad de trámites y la posibilidad de gestionar en un mismo proceso la tramitología necesaria para el desarrollo, y contará con una Comisión de Impacto Único (CIU) para generar la agilidad y unificación de criterios en dicha permisología.

3.1.5 Buenas prácticas en materia vivienda en México

Hipoteca Verde

Monto adicional al financiamiento para incluir ecotecnologías en la vivienda

Dentro de los programas de crédito con subsidios para la vivienda social, el organismo financiero del Estado incluye un monto del financiamiento para el equipamiento de ecotecnologías al interior de la vivienda.

El listado de tecnologías abarca desde accesorios y electrodomésticos ahorradores de agua, luz y gas, hasta la instalación de calentadores solares, paneles fotovoltaicos, instrumentos para la captación de agua de lluvia, recubrimientos reflectivos y ventanas con aislamiento térmico. El

monto de créditos máximos otorgados para este rubro se tasa en función del nivel salarial (ya que éste se asocia con el monto máximo del financiamiento para la vivienda).

El INFONAVIT comenzó este programa en 2012, como un financiamiento opcional, pero, recientemente, se ha convertido en un financiamiento obligado para la vivienda que el instituto financia.

El INFONAVIT cuenta con una lista de proveedores para entregar e instalar las ecotecnologías que el usuario elija. También cuenta con un simulador para que los usuarios calculen el ahorro mínimo mensual que representará el uso de ecotecnologías en su vivienda⁴³.

Polígonos de contención urbana

A partir de la creación del Sistema Urbano Nacional (2013), se diseñan los Perímetros de Contención Urbana para las ciudades más importantes del país. Este instrumento se ha actualizado, desde entonces, en 2 ocasiones (2015 y 2018), contando actualmente con un sistema para 384 ciudades de México.

Los perímetros sirven como un mecanismo para la contención de los crecimientos urbanos, fomentando la expansión de zonas urbanas mediante permisos de construcción diferenciados para 3 perímetros concéntricos, que van desde:

- U1-Área urbana consolidada.
- U2-Áreas límite de las áreas consolidadas.
- U3-Áreas de crecimiento contiguas al área urbana.

La delimitación de la U1 se basa en el tamaño de la localidad y la existencia de fuentes de empleo (existencia de un número mínimo de unidades económicas de volumen suficiente para considerarse como fuente de empleo), como el elemento básico para determinar una ciudad consolidada. El criterio para identificar los límites del perímetro U2 se basa en la existencia de servicios de agua y drenaje. El U3 se traza como un buffer en torno al U2.

El resultado de esta delimitación de polígonos prohíbe el otorgamiento de permisos de construcción en territorio que no se ubique en estos tres perímetros y genera incentivos mayores para el desarrollo de viviendas en función de la centralidad del terreno. No obstante, el puntaje de ubicación, exclusivamente cuando coincidan el ámbito definido por el modelo geoestadístico y la normatividad urbana del plan o programa de desarrollo urbano para usos habitacionales u otro compatible con éste.

3.1.6 Instrumentos y organismos exitosos en México INFONAVIT

Organismo descentralizado de servicio social, con carácter eminentemente financiero y habitacional, con facultades para operar como organismo fiscal autónomo y por su administración como una institución tripartita, toda vez que sus órganos de administración, operación y vigilancia se integran con representantes del Gobierno nacional y de los sectores obrero y empresarial.

⁴³<http://201.134.132.145:82/simuladorHVWeb/home/simulador.aspx?entrada=T>



Se funda en 1972, mediante la promulgación de una ley que designa a esta institución como la encargada de generar un fondo nacional con las aportaciones patronales del 5% del salario mensual de los trabajadores formales del país, con la finalidad de atender el derecho a la vivienda mediante la obtención de un crédito de vivienda complementario a los ahorros del fondo nacional. En su primer período sexenal, otorgó 88 mil créditos, emparejados con la construcción de 88 mil viviendas. Sin embargo, se tuvo que hacer cargo de la selección y adquisición de los terrenos, los estudios preliminares y los diseños de las viviendas, hasta la búsqueda y selección de constructoras, y el presupuesto, ejecución y supervisión de las obras.

Tras una década de operaciones, el otorgamiento de viviendas iba en torno a las 300,000 unidades de vivienda anuales. Para este punto, la institución transitaba también de un modelo en el que desarrollaba la totalidad de los conjuntos habitacionales, hacia un modelo en el que generaba los convenios para que empresas desarrolladoras se hicieran cargo de la construcción, mientras que el INFONAVIT seguía a cargo del otorgamiento.

El INFONAVIT ha atravesado por varios procesos de reforma y actualización, donde el principal objetivo ha sido el transitar de un modelo de desarrollo masivo de viviendas nuevas para que sean un modelo rentable para el sector privado, hacia la flexibilización en el otorgamiento de los financiamientos y la planeación de un mejor modelo de desarrollo habitacional. De igual manera, cuenta ahora con una parte del fondo de ahorro destinado a la inversión en la bolsa de valores, lo cual garantiza que los fondos del instituto no se deprecien.

Gráfico 24. Imágenes de información mensual del RUV



Fuente: INFONAVIT, 2022.

Registro Único de Vivienda (RUV)

Es una plataforma tecnológica que almacena toda la información de las viviendas a nivel nacional. Es un instrumento que se nutre de manera continua, al que las empresas desarrolladoras y financieras que están obligadas a reportar cada financiamiento y entrega de vivienda social del país (en conjuntos habitacionales o de manera individual), de manera que el catálogo se mantenga en constante actualización. Cada vivienda cuenta con una clave única asociada, la cual sirve para dar continuidad histórica a su situación en cuanto a tenencia, cambio de propietario o situación jurídica.

Comenzó a operar en 2004 con la finalidad de ser el oferente de un portal en donde se pudiera contar con el registro de la oferta de vivienda disponible a nivel nacional, unificando y estandarizando los procesos para el registro de oferentes y de la oferta de vivienda. El Registro Único de Vivienda se estableció con la finalidad de simplificar los trámites, además de las nuevas alternativas de individualización de la vivienda bajo el mismo registro.

Los principales beneficios, para los Gobiernos locales, están en tener un registro permanente de las empresas desarrolladoras que operan en la localidad, del parque habitacional ocupado y vacante, así como la agilidad para los trámites que deben gestionar, como licencias de construcción, fraccionamiento, urbanización, etc.

El RUV, adicionalmente, genera información estadística de la oferta de vivienda y sus tipologías promedio, de manera mensual, así como estudios sobre un fenómeno específico y un reporte mensual de los pronósticos de las líneas de tendencia de la oferta al año siguiente.

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

Institución financiera creada en 2001, misma que se encargaría de incrementar el financiamiento hipotecario, atendiendo el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

Entre sus principales aportes, están el de desarrollar el monitoreo trimestral del Índice de Precios de la Vivienda, lo cual permite conocer la estabilidad del mercado hipotecario, diferenciando la situación de las distintas zonas metropolitanas, entidades (ámbito administrativo equiparable a las provincias en República Dominicana) de México.



3.2 La política y los instrumentos de vivienda en Colombia

La política de vivienda social en Colombia está orientada por el artículo 51 de la Constitución política de 1991, estipulando el derecho a vida digna y por extensión a una vivienda digna. Responde al enfoque de vivienda como derecho humano, y está en gran parte enfocada en la promoción del acceso a la propiedad, ya que el Gobierno de Iván Duque en los 4 últimos años quiso convertir a Colombia en un «país de propietarios».

La política de vivienda busca reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en el país, a través de la entrega de numerosos subsidios adaptados a diferentes escenarios socioeconómicos y tomando en cuenta situaciones de informalidad que dificultan el acceso a créditos o títulos de propiedad. Diferencia, por ejemplo, la Vivienda de Interés Social (VIS), a la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), la cual está destinada a atender la demanda de vivienda de las personas en situación crítica de vulnerabilidad.

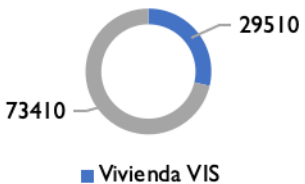
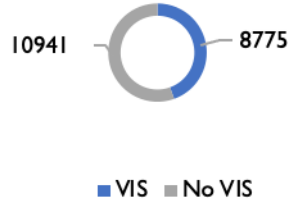
La política de vivienda, llevada a cabo por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, también busca fomentar el ahorro voluntario de los hogares de bajos ingresos para la adquisición de vivienda a través de varios incentivos financieros, como la cobertura de tasas de interés para créditos hipotecarios, cuotas, o contratos de leasing habitacional. (Minvivienda, 2020)

Este sistema de subsidios, organizado a través de una variedad de programas de vivienda complementarios, se respalda por la estratificación socioeconómica realizada en el país, la cual está utilizada para subsidiar servicios públicos domiciliarios según características de la vivienda y su entorno. (Sepúlveda R., 2021)

Refleja el entendimiento holístico por parte de las políticas públicas del vínculo intrínseco entre la calidad de la vivienda y las condiciones de vida de la población, teniendo como consecuencia un énfasis importante en promover el acceso universal a viviendas dignas en Colombia.

Estos incentivos permiten integrar a la población que trabaja en la economía informal, ya que la estratificación no se basa en ingresos, lo que permite considerar a toda la población como potenciales beneficiarios de subsidios y apoyos gubernamentales sin discriminación. Sin embargo, las deficiencias de este sistema en la segregación socioeconómica a través de la integración de esta estratificación en el imaginario popular de Colombia, no permite diferenciar de manera eficiente a las personas en necesidad de subsidio de las que no.

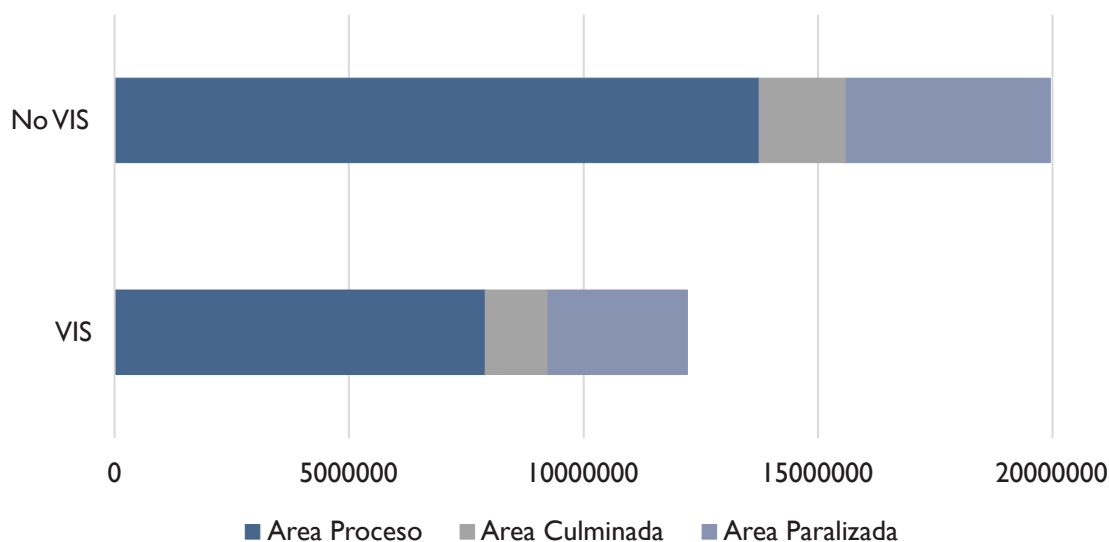
Aunque la política de vivienda de Colombia ofrece una amplia gama de soluciones para enfrentar al déficit habitacional, todavía presenta retos importantes, de los cuales se destaca la dificultad para atender a una demanda creciente de vivienda de calidad. Un tercio de la población sigue afectado por el déficit de vivienda, cualitativo o cuantitativo, lo que apunta a las potenciales limitaciones de la política de vivienda del país.

COLOMBIA	
	Población total (urbana rural)  51.87 millones (CEPAL, 2022) 77 % población urbana
	Tasa de crecimiento poblacional anual  1.04 %
	Parque habitacional 14,2 millones hogares particulares y 13.5 millones viviendas con personas presentes.
	Valor promedio de la vivienda social Vivienda de Interés Prioritario (VIP): precio de venta no mayor a 90 salarios mínimos mensuales (18,340 USD) Vivienda de Interés Social (VIS): valor de venta inferior a 135 salarios mínimos mensuales (27,490 USD) (DANE, 2022)
	Estimación del déficit habitacional 31 % de los hogares o alrededor de 5 millones (23.5 % en déficit cualitativo y 7.5 % en déficit cuantitativo)
Principales ciudades 	Porcentaje del sector vivienda en el PIB Construcción vivienda 1.7 %
	Saldo del capital total nacional en la carteral total de vivienda (miles de millones de pesos corrientes) 
	Licencias de soluciones de vivienda (2022) 
	Fuente: (DANE, 2022)
	Política o ley de suelo Ley 188 de 1997 modificada en 1999, Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas, Ley de Sistema Nacional Ambiental, Ley de Vivienda 1537 de 2012 (entre otras).
	Ordenamiento territorial Ley 1454 de 2011: con objetivos de descentralización, planeación, gestión, y administración del territorio, con asignación de recursos y competencias a las entidades territoriales.



COLOMBIA	
Ordenamiento territorial	Ley 1454 de 2011: con objetivos de descentralización, planeación, gestión, y administración del territorio, con asignación de recursos y competencias a las entidades territoriales.
Impacto de la política de subsidios	En los últimos 4 años: Más de 245,000 familias accedieron a subsidios para comprar vivienda 640,000 familias beneficiaron al programa Casa Digna Vida Digna 215,000 subsidios para la compra de viviendas fueron asignados Se vendieron 578,947 VIS, o el 67.9 % de todas las viviendas vendidas.
Oferta (2021)	

32,147,091 m² de viviendas, 38 % VIS y 62 % no VIS.



Fuente: (DANE, 2022)

ESQUEMAS DE SUBSIDIOS DISPONIBLES EN COLOMBIA				
	Esquema subsidio 100 %	Esquema subsidio + ahorro	Esquema subsidio + ahorro + crédito estatal	Esquema subsidio + crédito
Subsidio Familiar de Vivienda – SFV	—	✓	—	—
Programa de Vivienda Gratuita - Subsidio Familiar de Vivienda en Especie – SFVE	✓	—	—	—
Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA)	—	—	✓	—
Programa de Vivienda «Mi Casa Ya»	—	—	—	✓
Programa de Vivienda «Semillero de Propietarios» Modalidad arrendamiento	✓	—	—	—
Programa de Vivienda «Semillero de Propietarios» Modalidad ahorradores	—	—	—	✓
Programa Casa Digna Vida Digna	✓	—	—	—

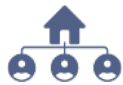


PRODUCTOS

La política de vivienda de Colombia cuenta con políticas y programas de soluciones habitacionales orientadas a los siguientes productos:

Vivienda social	✓	Alquiler	—	Cooperativa	—	Autoproducción	✓	Mejoramiento	✓
-----------------	---	----------	---	-------------	---	----------------	---	--------------	---



SOLUCIONES QUE ABARCA EL SUBSIDIO EN COLOMBIA						
	 Vivienda terminada	 Vivienda colectiva	 Vivienda usada	 Autoproducción y mejoramiento	 Títulos de vivienda	 Tasas de créditos / cuotas
Subsidio Familiar de Vivienda – SFV	✓	—	✓	✓	✓	—
Programa de Vivienda Gratuita Subsidio Familiar de Vivienda En Especie – SFVE	✓	—	✓	—	—	—
Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA)	✓	—	✓	—	—	✓
Programa de Vivienda «Mi Casa Ya»	✓	—	✓	—	—	✓
Programa de Vivienda «Semillero de Propietarios» Modalidad arrendamiento	✓	—	✓	—	—	—
Programa de Vivienda «Semillero de Propietarios» Modalidad ahorradores	✓	—	✓	—	—	—
Devolución del IVA a los Constructores	✓	—	—	—	—	✓
Programa Casa Digna Vida Digna	—	—	—	✓	✓	—
Programa de Titulación del Gobierno Nacional	—	—	—	—	✓	—

Dichos programas se ejecutan mediante los siguientes mecanismos:

3.2.1 Mecanismos transversales en Colombia

Leasing habitacional

(Decreto 777 del 28 de marzo de 2003)

No requiere ahorro previo ni cuota inicial. Permite celebrar un contrato entre la «entidad autorizada» (banco o ente financiero comercial) y el «locatario» o usuario para la tenencia de una vivienda. Por el periodo de vigencia del contrato, el locatario paga una renta periódica. Al final del periodo, tiene la posibilidad de adquirir la vivienda. Si no lo desea, la vivienda será restituida a la entidad autorizada.

Leasing habitacional articulado con el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) (Decreto 391 de 2012)

El Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) se puede aplicar en todo contrato de *leasing* habitacional. En este caso, la entidad autorizada firmará un convenio con la entidad otorgando el SFV para su aplicación y asignación en el contrato de *leasing* habitacional. (DNP, s.f.)

CUENTAS: Se exenta la retención en la fuente del ahorro destinado a la adquisición de una vivienda en la «Cuenta de Ahorro para el Fomento de la Construcción» (AFC), cuando el retiro del dinero no se haga antes de los 5 años a partir de la consignación de la cuenta. Esta cuenta incentiva el ahorro para la adquisición de vivienda nueva o usada, ya que el dinero depositado entra en la categoría «ingresos no susceptibles de renta ni de ganancia ocasional», siempre y cuando no exceda el 30 % de los ingresos anuales.

Crédito para vivienda del Fondo Nacional de Ahorro (FNA)

Objetivos: Comprar vivienda nueva o usada, construir su propia vivienda, liberación de gravamen hipotecario, o mejora de la vivienda. Son otorgados con intereses competitivos y pueden ser contratados utilizando subsidios de vivienda otorgados por la Caja de Compensación.

Programa de Titulación del Gobierno Nacional

Objetivos: Atender las familias más vulnerables que ocuparon predios fiscales sin tener títulos de propiedad. Se trata de regularizar la titulación de asentamientos incompletos en predios ocupados por vivienda social.

El programa recibe capacitación, acompañamiento, y asesoría del Minvivienda para Gobiernos locales. Acceder de manera legal a la titularidad de un predio permitirá a las familias en un segundo paso, postularse a subsidios para la mejora de su vivienda o adquirir créditos.



3.2.2 Subsidios a la población en Colombia

En Colombia existen varias formas de subsidios que tienen como objetivo garantizar el acceso a una vivienda digna a personas con recursos limitados, con dificultad para acceder a un crédito, y/o en situación de vulnerabilidad. La diferencia entre los programas es el nivel de precariedad de la familiar aplicando para el subsidio.

La asignación de subsidios y la definición de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) están delineados en el decreto 2190 del 12 de junio de 2009:

- *Vivienda de Interés Social (VIS)*. Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV).
- *Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP)*. Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV) (Rodríguez, 2011)

El SISBÉN (Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales) es una entidad del Departamento Nacional de Planeación que se encarga de identificar potenciales beneficiarios de subsidios.

Subsidio Familiar de Vivienda – SFV (Conpes 3746 de 2013 + Decreto 2190 de 2009)

Objetivo: permitir a hogares acceder a una solución digna de Vivienda de Interés Social (VIS).

Subsidio: esta entregado en dinero o en especie en la forma de un único pago por el Estado (Fonvivienda, Cajas de Compensación Familiar, Banco Agrario, Caja Promotora de Vivienda Militar) y no es reembolsable.

Beneficiarios: personas con dificultades económicas que carecen de recursos para obtener una vivienda, mejorarla, o habitarla legalmente (carencia de títulos). El cumplimiento de estas condiciones será comprobado según formas especificadas en la ley.

Requisitos: hogares con ingresos hasta 4 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), dando prioridad por parte del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) a los hogares con ingresos de 0-2 SMLMV. Los beneficiarios tienen que contar con un ahorro de mínimo el 5 % del valor de la VIS que quieran adquirir, construir en sitio propio, o mejorar el que ya tienen. (DNP, s.f.) (DNP, 2016)

3.2.3 Programa de Vivienda Gratuita Subsidio Familiar de Vivienda en Especia – SFVE (Ley 1537 de 2012 + Decreto 1921 de 2012)

Objetivo: permitir a los hogares más vulnerables acceder a una solución digna de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Subsidio: entrega no reembolsable de una Vivienda de Interés Prioritario (VIP) por el Programa de Vivienda Gratuita impulsado por el Gobierno nacional (artículo 12 de la Ley 1537 de 2012). El subsidio está entonces entregado en especie y también se asegura de los servicios complementarios de la vivienda otorgada. (Conpes 3740 de 2013)

Beneficiarios: las personas más vulnerables, sin acceso a créditos hipotecarios por los mecanismos tradicionales ofrecidos por el mercado.

Requisitos: cumplir con alguna de las siguientes condiciones: (1) Ser vinculado a programas sociales nacionales orientados a superar la pobreza extrema, o tener condiciones de pobreza extrema; (2) Estar en situación de desplazamiento; (3) Haber estado afectado por desastres naturales, calamidades públicas, o emergencias; (4) Estar viviendo en zonas de alto riesgo no mitigable. Asimismo, dentro del grupo cumpliendo tales condiciones, se priorizará a las mujeres y hombres cabeza de hogar, discapacitados, y adultos mayores. (DNP, s.f.) (DNP, 2016)

Resultados: 2015 - 2017: Inversión de USD\$350 millones que corresponde a 32.281 hogares beneficiados. 2017 - 2020: Inversión de USD\$23 millones que corresponde a 16.476 hogares beneficiados. (Cancillería de Colombia, 2020)

Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA)

Objetivo: creado en 2012 para facilitar el acceso a crédito hipotecario.

Subsidio: subsidio + cobertura de los gastos vinculados a la tasa de interés de la contratación de un crédito hipotecario.

Beneficiarios: hogares ganando hasta 2 «salarios mínimos mensuales legales vigentes»⁴⁴(SMLMV)

Requisitos: contar con un ahorro mínimo de 5 % del valor de la vivienda, y enfrentan situaciones de informalidad laboral dificultando el acceso a créditos.

Resultados: 2015 - 2020: Inversión de USD\$267 millones que corresponde a 48,591 hogares beneficiados. (Cancillería de Colombia, 2020)

⁴⁴ El valor del salario mínimo en Colombia es de \$877,399 pesos (aprox. USD\$230 dólares)



Programa de Vivienda «Mi Casa Ya»

Objetivo: facilitar la adquisición de una vivienda nueva urbana cubriendo el pago de la cuota inicial.

Beneficiarios: hogares que deseen adquirir una vivienda nueva, pero que tienen ingresos limitados.

Subsidio: Si el hogar gana hasta 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), el subsidio será de 30 SMLMV; si el hogar gana de 2 a 4 SMLMV, el subsidio será de 20 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Del mismo modo, se otorga una reducción sobre la cobertura de la tasa de interés, el saldo remanente del crédito o del contrato de *leasing* habitacional por parte del Gobierno nacional: De 5 puntos porcentuales para VIP y de 4 puntos porcentuales para VIS. Este subsidio aplica por los primeros 7 años de ejecución del crédito o del *leasing* habitacional.

Requisitos: Hogares con ingresos inferiores a 4 SMLMV.

Resultados: 2015 - 2020: Inversión de USD\$611 millones que corresponde a 116,613 hogares beneficiados. 188,268 subsidios de vivienda entregados. (Cancillería de Colombia, 2020)

Programa de Vivienda «Semillero de Propietarios»

Objetivo: Solucionar la carencia de vivienda digna y el déficit habitacional. Promover el acceso a la propiedad y la inclusión financiera.

Beneficiarios: Hogares con ingresos hasta 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) y que no son propietarios de viviendas. Mínimo el 20 % de los cupos del programa (ambos módulos) está asignado a hogares con criterios de enfoque diferencial, como víctimas de desplazamiento forzado, mujeres cabezas de familia en situación de pobreza extrema, trabajadores informales, madres comunitarias, y adultos mayores.

Subsidios:

- Modalidad ARRENDAMIENTO: Otorgamiento de un subsidio para arrendamiento o arrendamiento con opción de compra por un periodo de 24 meses.
- Modalidad AHORRO: Otorgamiento de un subsidio complementado por ahorros del hogar para adquirir una vivienda. Los beneficiarios de esta modalidad pueden ser beneficiarios de un Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) para complementar el ahorro, el crédito hipotecario, o el *leasing* habitacional aprobado. También puede complementar el subsidio otorgado por el programa «Mi Casa Ya» para la compra de una VIS. Por ello, se tiene que cumplir con condiciones de ahorro mínimo.

FONVIVIENDA coordina el programa. La entidad otorgante del crédito o del contrato de *leasing* habitacional se encarga de comunicar a FONVIVIENDA el desembolso del subsidio según las condiciones del programa «Mi Casa Ya». (Ministerio de Vivienda, 2020)

Resultados: Inversión de USD\$515 millones que corresponde a 1,556 hogares beneficiados. (Cancillería de Colombia, 2020)

Programa «Casa Digna Vida Digna» (Decreto 1077 de 2015)

Objetivos: busca incrementar la calidad de vida con el mejoramiento de viviendas. El programa fue lanzado en 2018 para buscar solucionar el déficit cualitativo de viviendas, a través de intervenciones adaptadas a las necesidades particulares de cada hogar.

Las mejoras posibles son: acceso a servicios públicos, condiciones de habitabilidad (estructura de la casa), hacinamiento, otras intervenciones para mejorar la calidad de ocupación de la vivienda.

Beneficiarios: todos hogares con carencias habitacionales, que estén ubicados en municipios de categorías especial I y II con suscripción al convenio con el Minvivienda para la cofinanciación de tales intervenciones.

Subsidio: hasta 18 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) según el tipo de intervención. Cubre 100 % de los costos: De diagnóstico y de obras de mejoramiento.

Requisitos: Los beneficiarios tienen que ser propietarios o residentes desde un mínimo de 5 años antes de recibir el subsidio. Necesitan cumplir con límites de ingresos, no pueden ser propietarios de otra vivienda excepto casos excepcionales, y las condiciones de habitabilidad de la vivienda tienen que ser evaluadas. Ciertos sectores más vulnerables serán priorizados. Los trabajadores informales también pueden postularse para el programa si cumplen con los demás requisitos.

Resultados: participación de Minvivienda (225,000 viviendas) + Prosperidad Social (325,000 viviendas) + Minagricultura (50,000) para 600,000 mejoramientos de vivienda y entorno en total. Se beneficiaron en total 644,732 hogares: 122,371 con mejoramientos de vivienda, 85,030 con titulación, y 437,331 con mejoramientos de entorno. (Minvivienda, 2021)

3.2.4 Subsidios al desarrollador en Colombia

Devolución del ITBIS a los constructores

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) de Colombia regresa a los constructores el monto total del ITBIS sobre materiales de construcción destinados a VIS cuando son proyectos aprobados por el Gobierno nacional.



Líneas de Crédito para la Construcción de VIS

- *Línea Especial Constructor:* Ofrece 300 mil millones de pesos colombianos para líneas de crédito otorgadas a constructoras de VIS.
- *Línea Reactiva Construcción VIS Sostenible:* Ofrece 100 mil millones de pesos colombianos, con recursos del Ministerio de Hacienda, para líneas de crédito otorgadas a constructoras de VIS sostenibles.
- *Línea de Financiación Reactiva Construcción VIS:* Ofrece 200 mil millones de pesos colombianos para líneas de crédito otorgadas a constructoras de VIS.

Las líneas de crédito serán entregadas por el MINVIVIENDA a través de intermediarios financieros a empresas constructoras con proyectos viables aprobados.

3.2.5 Ejemplo de buena práctica en Colombia

Guías de asistencia técnica para VIS

El MINVIVIENDA desarrolló una serie de guías para acompañar a los Gobiernos locales gracias a metodologías para formular, ejecutar, y promover proyectos de vivienda de interés social, enfocadas a reducir el déficit cuantitativo. Se divide en 4 temas principales:

- a) Calidad en la VIS
- b) Los materiales de construcción en la VIS
- c) Las normas aplicables en el desarrollo de VIS
- d) Procedimientos en VIS

3.2.6 Esquemas de financiamiento en Colombia

Fondos públicos

- El Fondo Nacional del Ahorro origina un 83 % del crédito de vivienda.
- El Fondo Nacional de Vivienda, con recursos del presupuesto nacional, y las Cajas de Compensación Familiar (FOVIS), con capital proveniente del subsidio familiar, elaboran un sistema que subsidia parcialmente la adquisición de vivienda de interés social.
- El Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA) y las Cajas de Compensación Familiar (FOVIS) establecen subsidios para complementar los créditos destinados a la adquisición de VIS.

- La Ley 546 de 1999 (capítulo 4) establece la obligación por parte del Gobierno nacional a destinar recursos del presupuesto nacional para subsidiar la adquisición de VIS y la distribución de subsidios.
- Garantías para hogares informales: El Fondo Nacional de Garantías garantiza a los trabajadores independientes suscribiendo un crédito de VIS en una entidad hipotecaria:
 - Comisión anticipada de 2.98 % pagada por los hogares.
 - Crédito entre 108 y 75.6 SMVL.
 - Cubre los 5 primeros años de crédito.

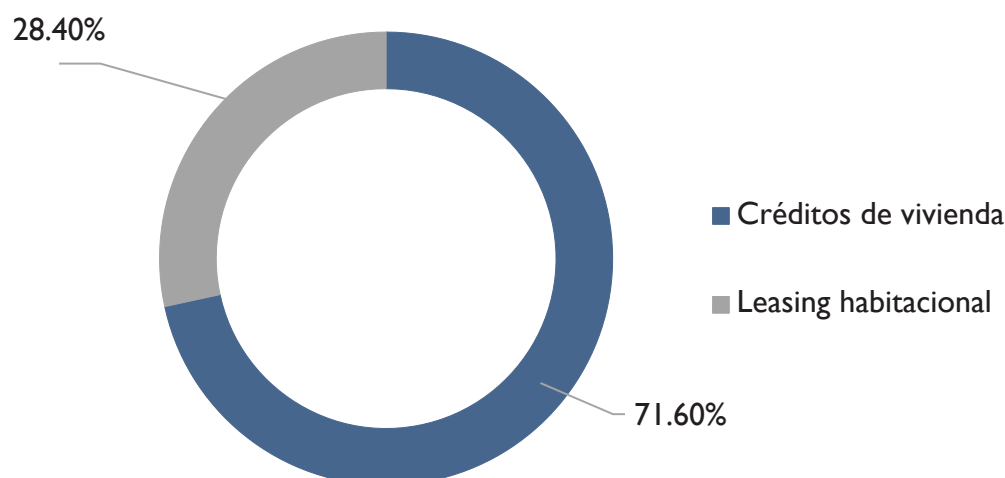
En 1972, se creó la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), un sistema de valor constante determinado por establecimientos de créditos especializados para financiar la construcción y adquisición de vivienda. Se conoce actualmente como la Unidad de Valor Real (UVR) la cual permite reflejar la inflación.

Fondos privados

La Ley 546 de 1999 (capítulo 4) establece la obligación por parte de los bancos de realizar inversiones forzosas en el financiamiento de la VIS. (Rodríguez, 2011)

- Una parte de los subsidios entregados por las «Cajas de Compensación Familiar» provienen de contribuciones a la seguridad social efectuadas por empleadores.
- En el primer trimestre de 2022, el valor de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada alcanzó \$5.209.385 millones de pesos. (DANE, 2022)

Gráfico 25. Valor de los desembolsos para compra de vivienda en Colombia



Fuente: DANE, 2022



3.2.7 Buena práctica o forma de segregación en Colombia

Estratificación socioeconómica para servicios públicos domiciliarios Régimen de los servicios públicos domiciliarios en Colombia Ley 142 de 1994.

La estratificación se entiende como el instrumento para la focalización de subsidios y contribuciones para servicios públicos domiciliarios. También está entendida como una forma de ordenamiento territorial. Divide a la población en 6 estratos jerarquizando de acuerdo con las diferencias socioeconómicas de la población, y determinando según criterios y tomando en cuenta el estado interno y externo de las viviendas, así como otros criterios vinculados como su entorno y ubicación, según el sistema, las personas con más capacidad económica para pagar más por los servicios urbanos, y de esta manera, permitir que las personas con menos capacidad económica paguen menos.

Los estratos existentes son los siguientes:

- (1) Bajo-bajo
- (2) Bajo
- (3) Medio-bajo
- (4) Medio
- (5) Medio-alto
- (6) Alto

Los tres primeros son beneficiarios de subsidios sobre servicios públicos. Los dos últimos pagan una cuota adicional en sus facturas de servicios correspondiente al subsidio de los estratos más pobres.

El estrato 4 paga exactamente la cantidad de dinero correspondiente a su consumo de servicios. Las empresas a cargo de los servicios públicos tendrán que respetar las tarifas correspondientes a cada estrato. (DANE, s.f.)

Sin embargo, los tres cuartos de las viviendas en Colombia pertenecen a estratos 1, 2 o 3, y por consecuencia, la compensación de los estratos 5 o 6 no alcanza para cubrir los subsidios, y el Estado necesita liberar «fondos de compensación» para atender la diferencia. (Marcos, 2018)

Cada municipio está encargado de realizar la estratificación de las viviendas a nivel local, lo que asegura que la valoración tome en cuenta las características locales con puntos de comparación coherentes. Los costos vinculados no son altos para las administraciones locales, las cuales tienen que respetar unas 15 variables robustas preestablecidas. En vista del tamaño del instrumento, tampoco son altos los costos de implementación por parte del Estado Nacional.

La estratificación se hace a nivel de viviendas y de su entorno, y no a nivel de ingresos, ya que la recolección de tales datos se enfrenta a ciertas limitaciones, como el volumen alto de datos, la variabilidad a corto plazo, no toman en cuenta la informalidad, no puede reflejar el desplazamiento de los hogares, entre otros.

De este modo, no se estratifican los hogares sino los inmuebles residenciales. (DANE, s.f.)

La estratificación socioeconómica en Colombia es fuente de polémica. En efecto, la población se identifica con sus estratos y con el lugar en el que vive, y de este modo, puede ser fuente de discriminación y segregación entre clases sociales. Al haber existido por más de 30 años, se integró en el imaginario popular del país y llevó a una clasificación social muy marcada, dificultando la movilidad social y reforzando desigualdades.

La estratificación no toma en cuenta cambios de ingresos y capacidad económica de los hogares, ya que una persona que compró una casa de estrato 6 porque tenía la capacidad en tal momento, puede sufrir problemas que no van a estar tomados en cuenta y aunque lo pueda necesitar, no tendrá acceso a subsidios. De modo contrario, personas que no necesariamente lo necesitan están recibiendo subsidios por criterios de la vivienda en la cual viven, pero no de su capacidad económica.

Según un estudio del 2003, «17 % de los hogares de estrato uno, el 31 % de estrato dos y el 59 % de estrato tres correspondían a sectores de la población con mayores ingresos». (Marcos, 2018)

3.2.8 Instrumentos y organismos en Colombia

Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) Decreto 555 de 2003

Es una entidad del componente de subsidio que busca consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda, ejecutar las políticas nacionales de VIS y orientar recursos para VIS a beneficiarios. Otorga los SFV a personas independientes sin afiliación a Cajas de Compensación Familiar. Está vinculado al Minvivienda (Ministerio de Vivienda de Colombia), el cual gestiona la política de vivienda y la política de espacio urbano y territorial.

Financiera de Desarrollo Territorial (FINDETER)

Es la Banca de Desarrollo Territorial, la cual planifica, estructura, financia y ejecuta proyectos de construcción enfocados a mejorar la calidad de vida. Es el socio estratégico del Gobierno colombiano para proyectos territoriales. Supervisa ciertos proyectos de VIS.

Cajas de Compensación Familiar (FOVIS)

Son entidades privadas sin fines de lucro que buscan mejorar la calidad de vida de los trabajadores y sus familias. Ejecutan una serie de servicios sociales, entre ellos, el subsidio de vivienda. También están encargadas de la administración de otros tipos de subsidios, y tales operaciones están financiadas en parte por contribuciones a la seguridad social de los empleadores.



Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial (ENTERRITORIO)

La Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial (ENTERRITORIO), previamente conocida como «Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo (FONADE)». ENTERRITORIO se encarga de supervisar la aplicación de subsidios para VIS y VIP asignados por el FONVIVIENDA. Supervisa todas las etapas, de la postulación, asignación, y aprobación del subsidio, a la ejecución del proyecto y/o contrato.

Subdirección de Promoción y Apoyo Técnico de la Dirección de Inversiones en Vivienda e Interés Social del Viceministerio de Vivienda (SAPT)

La Subdirección de Promoción y Apoyo Técnico de la Dirección de Inversiones en Vivienda e Interés Social del Viceministerio de Vivienda (SAPT), establece recomendaciones y orientaciones de la política de vivienda para VIS y VIP, así como de las regulaciones y de la promoción para la participación de diferentes actores en esta política.

Apoya los Gobiernos locales en la realización de tales proyectos, al facilitar su acceso y entendimiento de distintos programas de vivienda. Finalmente, ofrece un apoyo técnico para la elaboración y clarificación de conceptos vinculados a construcción de VIS y su normatividad.

3.2.9 Dificultades y limitaciones en materia vivienda en Colombia

Subsidio Familiar de Vivienda (SFV)

- Necesidades de cambios de usos de suelo: modificaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial dificultan en ciertos casos la categorización y asignación de VIS, también por la escasez de lotes y demoras en ejecución de los proyectos.
- Órganos administrativos de municipios pequeños carecen de capacidades para enfrentar la demanda de VIS y la entrega de viviendas.
- Dificultades para convertir subsidios en soluciones habitacionales reales.
- Falta de información que permita al beneficiario saber dónde encontrar una solución habitacional adecuada y cómo aplicar al subsidio.
- Falta de apropiación del funcionamiento del programa por parte de los usuarios.

- Carga de trámites en la postulación que tendría que simplificarse a través de un manejo más eficiente de la información. Las aplicaciones, por consecuencia, se pueden demorar más de 2 años: tiempo promedio de postulación y asignación de 3 meses, pero tiempo promedio de legalización de 24 meses.
- Baja capacidad técnica para la formulación de planes de vivienda: cerca del 70 % no son elegibles por parte de la Financiera de Desarrollo Territorial (FINDETER), sin embargo, esta tasa cae al 15 % para elegibilidad de proyectos con subsidios de la Caja de Compensación.
- Falta de coordinación entre las entidades competentes sobre contenido y resultado del certificado de elegibilidad para subsidios.

La poca rentabilidad en los proyectos obligaba a los constructores a situarse en el tope máximo permitido de precios, impidiendo que un gran conjunto de hogares acceda a tener vivienda propia pese al subsidio del Gobierno. Un hogar debe demostrar ingresos bajos para obtener un subsidio de vivienda, pero a la hora de solicitar un crédito complementario, para aumentar su capital y poder acceder a una VIS, debe soportar suficientes ingresos para responder por la obligación financiera.

Subsidio Familiar de Vivienda en Especie (SVFE)

Criterios de priorización focalizados eficientes: Solo el 0.45 % de los hogares no cumplían con los criterios. Sin embargo, existe una falta de comunicación y transparencia con la población vulnerable.

Los plazos de entrega de soluciones habitacionales son más cortos que para un Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), pero la desagregación de datos de beneficiarios genera demoras en el programa, sobre todo en la identificación de potenciales beneficiarios y en los procesos de escrituración.

Desactualización de las bases de datos y falta de centralización y consolidación de la información en una base de datos integral, ya que se encuentra dividida entre varias instituciones. Problemas en los trámites de postulación de los subsidios. Necesidades de cambios de usos de suelo: modificaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial dificultan en ciertos casos la categorización y asignación de VIP, también por la escasez de lotes.

Falta de planeación en el cronograma de convocatorias por la mala sincronización entre oferta y demanda. Las dificultades para localizar hogares postulantes por el alto número de convocatorias y por su simultaneidad no permite cumplir con las metas de postulación de hogares. (DNP, 2016)



3.3 La Política y los Instrumentos de Vivienda en Chile

Chile entiende su política de vivienda como una estrategia multidimensional para mejorar las condiciones de vida de la población y luchar contra la pobreza.

El derecho a la vivienda está incorporado en políticas y programas nacionales, especialmente enfocados en la reducción paulatina del déficit habitacional existente en el país. Pretende involucrar de manera activa a la población en el diseño de soluciones habitacionales para asegurar la satisfacción de las necesidades individuales, en parte gracias al apoyo para el ahorro previo. Incentiva, además, la participación de los beneficiarios con ahorros propios, de cantidades bajas y de manera casi simbólica, para la financiación de la solución habitacional proporcionada.

De este modo, se asegura su capacidad organizacional y se les otorga responsabilidad en el esfuerzo de compra o mejora. Por otro lado, el acceso a programas de vivienda social está facilitado en el país con plazos relativamente cortos, concretizándose en la obtención de subsidios. (Política de vivienda)

Desde el final de los años 80, el Gobierno tomó un rol protagonista en el diseño de programas y subsidios de vivienda, como consecuencia del terremoto de 1985 y después del golpe de Estado.

En un cuarto de siglo, consiguió reducir el déficit cuantitativo de vivienda, con más de un millón de unidades faltantes, de manera significativa. La política habitacional de Chile es considerada como una de las más exitosas para un país en desarrollo, en parte porque consiguió disminuir consecuentemente el déficit habitacional y la ocupación ilegal en asentamientos irregulares. Sin embargo, persiste un déficit cualitativo importante, en parte vinculado a la construcción masiva de viviendas sin consideraciones de conectividad con servicios e infraestructuras urbana.

Se estima en efectivo que la parte cualitativa del déficit habitacional es más importante que la parte cuantitativa, lo que explica la creación de varios programas de mejoramiento barrial y habitacional respaldados por subsidios adaptados. Recientemente, como consecuencia de la pandemia de COVID-19 y de una situación económica inestable, el déficit volvió a ser una realidad.

Existe un aumento de 180 % del precio de la vivienda en los últimos 20 años, con un ajuste de sueldos significativamente inferior, y tasas de créditos en incremento, debido a esto, se ha dificultado el acceso a la vivienda en los últimos años, puesto que la exacerbación de esta situación se puede considerar como la crisis habitacional más importante de los últimos 40 años en Chile.

Se estima que el déficit cuantitativo avcina las 650,000 viviendas, mientras que hace 5 años estaba estimado a ligeramente menos de 500,000 viviendas.

Como respuesta, el Estado desarrolló un plan de emergencia habitacional, en el cual retoma su rol de gestor de políticas públicas y asume más protagonismo en el ordenamiento territorial del país.

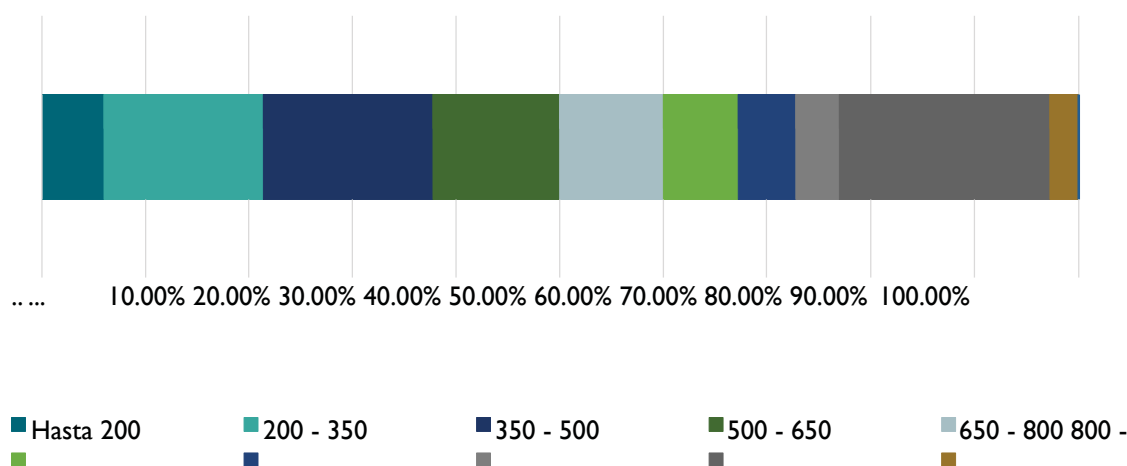
El Gobierno aprobó su primera Política de Ordenamiento Territorial en los últimos años, la cual busca entregar más control a entidades públicas sobre herramientas de ordenamiento territorial y, en este sentido, corregir ciertos errores cometidos por el sector privado. La realización de la nueva Constitución del país también es una nueva oportunidad para ajustar la política de vivienda de Chile.

CHILE	
	Población total (urbana rural)  19.60 millones (CEPAL, 2022) 87 % población urbana
	 Tasa de crecimiento poblacional anual promedio 1.2 % (entre 2002 y 2017)
	Parque habitacional 6.5 millones de viviendas
Principales ciudades  Santiago 7 112 808 Valparaíso 944 498 Concepción 971 285	Hasta 400 o 570 UF
	Estimación del déficit habitacional 650,000 (déficit cuantitativo en 2022) Censo 2017: 393,613 déficit cuantitativo (7 %) y 1,303,484 cualitativo (24 %).
	Porcentaje del sector vivienda en el PIB Sector de construcción. 6.6 % PIB



CHILE	
Política o ley de suelo	Sí. Nueva Política Habitacional. Política Nacional de Desarrollo Urbano. Política Nacional de Ordenamiento Territorial.
Impacto de la política de subsidios	De 2010 a 2019: 2,123,707 subsidios (56,746 para arriendo, 1,153,344 para ampliación, reparación y mejoramiento, 913,267 para adquisición y construcción)
Oferta (2021)	

Alrededor de la mitad de las viviendas tienen un valor inferior a 650 UF.



3.3.1 Ordenamiento territorial en Chile

La Política Nacional de Ordenamiento Territorial es muy reciente (2019). Fue creada a través del Decreto 469, y tiene incidencia en sectores públicos y privados para 30 años. Sigue principios de sustentabilidad, diversidad territorial, equidad territorial, integralidad, dinamización productiva y competitividad territorial, participación, descentralización, gradualidad.

El eje estratégico I se encarga de definir objetivos para asentamientos humanos. Resalta la integración de los asentamientos humanos y la reducción de condiciones de disparidad de provisión de servicios e infraestructuras. Menciona la necesidad de promover una adecuada expansión urbana regularizada por instrumentos de ordenamiento, planeación y gestión territorial.

El eje estratégico 4 alude la importancia de la conectividad entre asentamientos humanos y centros económicos, así como la relevancia de integrar de forma funcional el territorio gracias a redes de infraestructuras. Finalmente, el eje 5 habla de la promoción de la propiedad fiscal para el desarrollo social y sostenible, con el fin de mejorar las condiciones de vida y cumplir con las necesidades presentes y futuras de los asentamientos urbanos. (Ministerio del Interior y Seguridad Pública, 2019)

La reciente adopción de esta política transmite una voluntad de mejorar la calidad de vida en el país, al crear instrumentos de regulación del territorio desde el Gobierno para gestionar mejor los esfuerzos de desarrollo. Para Chile puede ser muy importante controlar y mejorar las políti-

ESQUEMAS DE SUBSIDIOS DISPONIBLES				
	Esquema subsidio 100 %	Esquema subsidio + ahorro	Esquema subsidio + ahorro + crédito o recursos propios	Esquema subsidio + crédito o recursos propios
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49)	—	✓	—	—
Subsidio para Familias de Sectores Medios (DSI)	—	—	✓	—
Subsidio de Leasing Habitacional	—	—	—	✓
Programa de Integración Social y Territorial (DSI9)	—	—	—	✓
Integración Social y Reactivación Económica (DSI16)	✓	—	—	—
Programa de Habitabilidad Rural	—	✓	—	—
Subsidios para el Arriendo de una Vivienda	—	✓	—	—
Programas de Mejoramiento de Viviendas y Barrios «Hogar Mejor»	—	✓	—	✓





PRODUCTOS

La política de vivienda de Chile cuenta con políticas y programas de soluciones habitacionales orientadas a los siguientes productos:

Vivienda social

Alquiler

Cooperativa ✓

Autoproducción ✓

Mejoramiento ✓

SOLUCIONES QUE ABARCA EL SUBSIDIO

	 Vivienda terminada	 Vivienda colectiva	 Vivienda usada	 Autoproducción y mejoramiento	 Apoyo a la renta	 Tasas de créditos / cuotas
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49)	✓	✓	✓	✓	—	—
Subsidio para Familias de Sectores Medios (DSI)	✓	✓	✓	✓	—	—
Subsidio de Leasing Habitacional	✓	—	✓	—	✓	—
Programa de Integración Social y Territorial (DSI 9)	✓	—	✓	—	—	—
Integración Social y Reactivación Económica (DSI 16)	✓	—	✓	—	—	—
Programa de Habitabilidad Rural	✓	—	—	—	—	—
Subsidios para el Arriendo de una Vivienda	—	—	—	—	✓	—
Programas de Mejoramiento de Viviendas y Barrios «Hogar Mejor»	—	✓	—	✓	—	—

Dichos programas se ejecutan mediante los siguientes mecanismos:

3.3.2 Mecanismos transversales en Chile

Cooperativas de vivienda

Las cooperativas de vivienda son aquellas que tienen por objeto satisfacer las necesidades habitacionales y comunitarias de sus socios y prestar servicios inherentes a dichos objetivos. Es una figura nueva que ha surgido de movimientos sociales y cooperativos.

- Cooperativas cerradas: Tienen un número limitado de socios (200) y de capital.
- Normalmente los socios se limitan a un solo conjunto habitacional. Tienen poca experiencia técnica (proyectos aislados, todo el proceso se repite cada vez desde cero).
- Cooperativas abiertas: Tienen un n. mero ilimitado de socios (mínimo 200) y requiere un capital mínimo. Permite identificar soluciones de viviendas para sus socios a través de ahorros canalizados y experiencia técnica adquirida con diferentes proyectos habitacionales. Tales soluciones se pueden organizar en programas sucesivos o simultáneos, así como de manera individual.

Las cooperativas incentivan el ahorro en la comunidad para alcanzar los objetivos planteados y la adquisición de una vivienda. Aseguran el cumplimiento de criterios de diseño, construcción y seguridad de las viviendas desarrolladas, asimismo, la competitividad de los costos asociados, y al no generar lucro, entregan viviendas en costos reales. (Pontifica Universidad Católica de Chile)

Unidad de Fomento (UF)

Unidad monetaria que tiene tasa de cambio con el peso chileno constantemente ajustada a la inflación. Es la unidad de referencia preferida para medir el costo y el valor de bienes inmobiliarios y viviendas. Este valor se utiliza para calcular los subsidios y los ahorros previos mínimos que aportan los hogares. Actualmente, 1 UF equivale a 33,437 pesos chilenos, o 38.8 USD⁴⁵.

3.3.3 Ejemplo de buena práctica en Chile

La conformación de Comités para Proyectos Habitacionales

En Chile, existe un mecanismo sólido de conformación de comités vecinales para la realización de proyectos habitacionales. El comité decide un proyecto de construcción, adquisición, o mejoramiento habitacional, lo formula, y lo presenta al SERVIU de su municipalidad. La municipalidad se encarga entonces de evaluar la calidad y factibilidad del proyecto, y se encarga del proceso de aprobación. Una vez aprobado, el comité trabaja en conjunto con lo que se conoce como «entidad patrocinante».

⁴⁵ Tasa oficial al 03/08/2022



Esta entidad puede ser pública (despacho municipal) o privada (despacho privado de arquitectura familiarizado con la ejecución de proyectos de vivienda social). Una vez el proyecto es aprobado y diseñado con el apoyo de la entidad patrocinante, se acuerda el financiamiento, generalmente apoyado con subsidios otorgados por el representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la municipalidad y complementado por ahorros previos de los miembros del comité.

Este sistema aparece como una solución eficiente para el déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativo. Sin embargo, una de sus principales limitantes es que la solución habitacional depende en gran medida de la capacidad organizativa de cada comité. La variabilidad de la capacidad de los comités conlleva entonces diferencias importantes en el éxito de los proyectos. Las capacidades técnicas de distintas municipalidades también conllevan una gran mutabilidad de resultados.

3.3.4 Subsidios a la población en Chile

El Gobierno entrega subsidios habitacionales para la compra, construcción o el arriendo de una vivienda. Se suele complementar con ahorros previos y/o con un crédito hipotecario. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) es el encargado de la entrega de subsidios habitacionales. Cuenta con subsidios para la compra, construcción, mejoramiento de viviendas, y otros subsidios complementarios para financiar en su totalidad una casa. (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (BCN), 2018) (Chile Atiende, s.f.)

Para aplicar a subsidios de vivienda, es necesario cumplir con ciertas condiciones específicas, que tienden a excluir personas no registradas al Registro Social de Hogares (RSH) o sin cuenta de ahorro para la vivienda.

Se pueden aplicar a subsidios periódicamente (generalmente 2 veces al año), en convocatorias abiertas. La gran variedad de subsidios ofrecidos también puede atender las necesidades de hogares de clase media-baja, y no solo están destinados en hogares en situaciones de pobreza extrema. Se consideran actualmente al DS49 y al DS27 como los dos subsidios principales en el país.

Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49)

Compra de vivienda (valor máximo 950UF)

Beneficiario: Hogares sin vivienda en situación de vulnerabilidad social.

Objetivo: Adquirir o arrendar una casa o departamento, nuevo o usado.

Subsidio: 314 a 794 UF (puede variar según zona y condiciones de la vivienda, y condiciones del hogar beneficiario).

Requisitos: No hay necesidad de crédito, estar inscrito en RSH o rango de vulnerabilidad, para postular como núcleo familiar (excepciones), debe tener cuenta de ahorro con ahorro previo mínimo, no ser propietario ni beneficiario de otro subsidio.

Construcción de vivienda

Beneficiario: Hogares sin vivienda en situación de vulnerabilidad social, a través proyectos asociados acordado entre una colectividad-grupo de personas.

Objetivo: Construir una casa o departamento.

Subsidio: El subsidio depende de la región, y de tipo de construcción. (1) Construcción en nuevos terrenos (CNT): Conjunto de viviendas con urbanización, equipamientos y áreas verdes. (2) Pequeño Condominio (PC): Construcción de viviendas en copropiedad inmobiliaria. (3) Construcción en Sitio Propio (CSP): Edificación de vivienda en terreno propio, con posibilidad de postular de manera individual. (4) Desde Densificación Predial (DP): Construcción de una o más vivienda en un sitio con viviendas existentes, con posibilidad de postular de manera individual.

Requisitos: Rango de vulnerabilidad, ahorro mínimo según rango de vulnerabilidad, si son extranjeros, con permanencia definitiva solamente.

Subsidio para Familias de Sectores Medios (DSI)

Compra de vivienda (hasta 1,000 a 2,400 según tramo)

Beneficiario: Hogares de sectores medios no propietarios, pero con capacidad de ahorro y de obtención de un crédito hipotecario si es necesario.

Objetivo: Adquirir una vivienda nueva o usada.

Subsidio: (Depende del título y de la región) de 200 a 589 UF.

Requisitos: Tener cuenta de ahorro con ahorro previo mínimo dependiendo del tramo, tener capacidad de ahorro y posibilidad de complementar costos con crédito hipotecario o recursos propios, pertenecer a un cierto rango de población vulnerable según tramo.

Construcción de vivienda

Beneficiario: Hogares de sectores medios no propietarios, pero con capacidad de ahorro y de obtención de un crédito hipotecario y/o complemento de pago con recursos propios si necesario.

Objetivo: Construcción de vivienda en sitio propio o en densificación predial (en terreno donde hay viviendas existentes).

Subsidio: (Depende del título y región) de 200 a 589 UF.



Requisitos: Pertenecer a un cierto rango de población vulnerable según título, tener cuenta de ahorro de mínimo 12 meses de antigüedad, inscripción del sitio a nombre del grupo organizado, tener mínimo 2 integrantes y postular a través de una entidad patrocinante. Extranjeros solo con permanencia definitiva.

Subsidio de Leasing Habitacional

Beneficiario: Mayores de edad con posibilidad de adquirir crédito y de pagar un arriendo, pero que no son propietarios ni tienen recursos suficientes para aplicar a otros subsidios habitacionales. Ideal para hogares con capacidades para pagar arriendos, pero sin ahorros previos para pagar cuota inicial de compra.

Objetivo: Acceder a oferta privada de vivienda terminada usada o nueva, con valor de 2,000 a 2,200 UF. Se firma un contrato de compraventa con una institución de *leasing* (banco, compañía de seguro, mutuaría, caja de compensación), y al final del periodo de arrendamiento el arrendador es propietario de la vivienda. Permite capitalizar el arriendo que se paga periódicamente.

Subsidio: De 125 a 600 UF (según región). El subsidio está entregado en forma de un pago único por parte del SERVIU, descontado al valor total de la vivienda.

Requisitos: Tener un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con organismo reconocido según la ley para *leasing* habitacional.

Programa de Integración Social y Territorial (DSI 19) **(Vivienda de 1,100 hasta 2,200 según rango de vulnerabilidad)**

Beneficiario: Hogares que obtuvieron un subsidio habitacional sin poder aplicarlo, u hogares con vulnerabilidad socioeconómica.

Objetivo: Comprar una vivienda en barrios bien ubicados, con proximidad de servicios, estándares de calidad, diseño, equipamientos, y cercanía de espacios verdes.

Subsidio: No especificado.

Requisitos: Pertenecer a cierto rango de vulnerabilidad o haber obtenido un subsidio sin aplicar. Otros requisitos de DSI.

Integración Social y Reactivación Económica (DSI 16) **(Vivienda de 900 UF para menos recursos)**

Beneficiario: Hogares que obtuvieron un subsidio habitacional sin poder aplicarlo, u hogares con vulnerabilidad socioeconómica sin subsidio.

Objetivo: Acceder a una vivienda para uso habitacional.

Subsidio: 700 UF + bono de integración de hasta 180 UF (dependiendo de la región) para hogares con menos recursos. Para hogares de sectores medios, subsidio máximo de 125 a 350 UF + bono de integración de hasta 100 UF y bono por captación de subsidios entre 50 y 200 UF.

Requisitos: Pertenecer a cierto rango de vulnerabilidad o haber obtenido un subsidio sin aplicar.

Programa de Habitabilidad Rural

Beneficiario: Hogares rurales o de municipios de menos de 5,000 habitantes según características.

Objetivo: Mejorar las condiciones de habitabilidad de los hogares rurales (y municipios de menos de 5,000 habitantes). Puede ser una construcción en sitio residente (lugar de residencia propio o con autorización de construcción por tercero del beneficiario); o una construcción en conjunto habitacional (de 2 a 60 viviendas con equipamiento, vialidades, y áreas verdes).

Subsidio: Varía según rango de vulnerabilidad y tipo de construcción (de 150 a 570 UF).

Subsidio complementario: Mejoramiento del terreno, acceso a servicios, pertinencia geográfica, cultural y productiva, discapacidad, equipamientos y espacio público.

Requisitos: Varía según rango de vulnerabilidad. Ahorro previo de 10 a 50 UF.

Programa de Vivienda Progresiva (Dentro del Plan Chile Barrio)

Beneficiario: El Programa Chile Barrio tiene el propósito de contribuir a través de una acción integrada y participativa a la superación de la pobreza de los habitantes de asentamientos precarios del país a través de un mejoramiento sustancial de su situación residencial, de la calidad de su hábitat y de sus oportunidades de inserción social y laboral.

Subsidio: Varía según rango de vulnerabilidad y tipo de construcción (de 150 a 570 UF).

Subsidios para el Arriendo de una Vivienda (Monto máximo de 9.2 UF)

Beneficiario: Hogares que no tienen casas propias y rentan una vivienda como solución habitacional provisoria.

Objetivo: Dar soluciones de vivienda.

Subsidio: Bono otorgado por el Estado en forma de un pago único o fragmentado en un plazo máximo de 8 años. Pago único de 170 UF o pago fragmentado mensual de hasta 3.2 UF.

Requisitos: Tener cuenta de ahorro y ahorro mínimo, postular como hogar, tener ingreso familiar mensual entre 7 y 25 UF (también ingresos máximos de cada miembro), no ser propietario o beneficiario de otro subsidio habitacional, pertenecer a un rango de vulnerabilidad. Extranjeros con cédula de identidad para extranjeros.

Especial: Para familias afectadas en su situación laboral por la emergencia sanitaria del COVID-19, ayuda de 250,000 pesos mensuales por 3 meses para pagar la renta de una vivienda. No se necesita requisito especial.

Especial para adultos mayores: Cubre entre el 90 y 95 % del valor de la vivienda según tramo de vulnerabilidad, con copago de 5 a 10 % de renta mensual. Necesita ingreso mínimo de 5 UF, más de 60 años, y no más del 70 % de población más vulnerable.

Caso de éxito: La municipalidad de Recoleta (comuna de Santiago) lanzó un proyecto piloto de arriendo protegido. A través de este proyecto, la municipalidad puso a disposición propiedades públicas para la renta. El precio de renta solo estaba determinado según las necesidades de mantenimiento del edificio, sin necesidad de lucro. Las familias beneficiarias del subsidio de arriendo podían apelar para vivir en este tipo de viviendas, a muy bajo costo.

El arriendo protegido también aplicaba a propietarios privados, los cuales, a través de subsidios habitacionales, renovaban sus propiedades bajo la condición de rentarlas con la modalidad de arriendo protegido por una duración mínima (alrededor de 7 años).

El proyecto piloto fue muy exitoso, y se busca generalizarlo a otras partes de Chile.

Programas de Mejoramiento de Viviendas y Barrios «Hogar Mejor» (DS27)

Objetivo: Reducir el déficit cualitativo de vivienda.

Subsidio: Para el proyecto, entre 50 y 60 UF, y para asistencia técnica, entre 3.5 y 7.5 UF.

Requisitos: Se puede postular de manera individual o grupal.

- Proyectos de eficiencia energética e hídrica para la vivienda: Eficiencia energética e hídrica para la vivienda. Subsidio según tipo de proyecto. También se requiere ahorro previo y aportes adicionales (opcionales). Se puede obtener para viviendas sociales de menos de 950 UF, construidas o compradas con subsidio habitacional Minvu, construidas por Serviu (o antecesores), aplicable para plan de descontaminación atmosférica. De igual forma, existen requerimientos de pertenencia a población vulnerable, inscrita en el RSH y otros.

- Proyectos para condominios de vivienda: Mejorar o reparar bienes comunes de un condominio de vivienda o ampliación de la vivienda en copropiedad. El subsidio recibido depende de los tipos de proyectos por ser realizados, y si se trata de Condominio de Vivienda Social o Económica (CVS o CVE).

Se requiere un ahorro previo mínimo dependiendo del tipo de condominio y del tipo de proyecto (mejoramiento de bienes comunes o ampliación de vivienda en copropiedad). Se puede (opcional) tener aportes adicionales.

- Proyectos para la vivienda: Subsidio para mejorar condiciones de seguridad y habitabilidad con la reparación y la mejora de viviendas. También busca resolver situaciones de hacinamiento con proyectos de ampliación de viviendas. El subsidio se entrega según tipo de proyecto, con requisitos de ahorros previos mínimos y posibilidad de aportaciones adicionales opcionales. Los requisitos son similares para los proyectos de eficiencia energética.
- Proyectos para equipamiento comunitario: Subsidio para solucionar déficit de bienes comunitarios y mejoramiento de accesibilidad y edificaciones comunes, con obras de calidad. El subsidio entregado depende del tipo de proyecto. Se requieren autorizaciones especiales, y justificar el impacto positivo sobre la comunidad. (MINVU, s.f.)

Programa para Prevenir la Formación de Campamentos

(US\$120 millones del BID: US\$100 millones de préstamos + US\$20 millones de donaciones no reembolsables)

Programa para *reducir el número de personas viviendo en asentamientos irregulares e informales*. Financia la reubicación de familias a través de la entrega de un subsidio para evitar la consolidación y expansión de campamentos existentes en zonas de riesgos ambientales y la creación de nuevos campamentos.

Se realizará un catastro de los asentamientos irregulares, un trabajo de identificación de riesgos y personas vulnerables, y un sistema de monitoreo periódico.

Por otro lado, el programa busca lograr la integración socioeconómica de hogares gracias a la implementación de un *banco de suelos con gran potencial* (buenas condiciones territoriales y conectividad, buena ubicación en cuanto a riesgo climático) disponible para personas en situación precaria. Será complementado por soluciones habitacionales y de infraestructuras a través de subsidios y urbanización de territorios adecuados.

Los fondos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) también participarán en el *Programa de Campamentos del Gobierno de Chile* para la inclusión socioeconómica de familias. Incluye a chilenos e inmigrantes formalizados y en proceso de formalización. Tiene como objetivo atender a más de 7,000 hogares en un total de 4 años. (BID, 2021)



Plan de Campamento SERVIU

El Plan de Campamento SERVIU cuenta con un Departamento de Campamentos, a través del cual obra para traspasar a la población en situación de irregularidad hacia la formalidad. Con este objetivo, cuenta con dos herramientas. Primero, pueden «*radicalizar*» ciertos hogares al apoyarles en los procesos para adueñarse de manera legal de sus terrenos. Este aspecto generalmente solo es aplicado a una minoría de beneficiarios.

La mayoría de los pobladores de campamentos, en efecto, no se asentaron en terrenos con posibilidad de formalización ya que corresponden a terrenos no urbanizables, irregulares, y en ciertos casos, en zonas de riesgos climáticos. Por ello, el segundo esfuerzo promovido por el Departamento de Campamentos corresponde a la «*erradicación*», o la reubicación de los hogares beneficiarios en terrenos o viviendas sociales. El SERVIU estudia la situación caso por caso, para apoyar a los hogares en la formalización de su situación habitacional y para proporcionarles mejores condiciones de vivienda.

3.3.5 Subsidios al Desarrollador en Chile

La Cámara Chilena de la Construcción constituye una contraparte privada del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Aunque los desarrolladores inmobiliarios y constructores no reciben subsidios o incentivos de manera directa por parte del Gobierno, al ser parte de la Cámara, se favorecen de un mercado asegurado, o de una «*audiencia cautiva*» conformada por los beneficiarios de subsidios habitacionales que adquieren viviendas a través de semejantes apoyos públicos.

La Cámara ejerce una influencia importante sobre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y tiene capacidad de orientar las formas de subsidios a futuro, así como sugerir cambios e incentivos como parte de las políticas habitacionales.

El ministerio se encarga de controlar la demanda y oferta, decidiendo dónde y cómo se construyen viviendas sociales, sin embargo, en la práctica, los constructores del sector privado tienden tomar las decisiones finales.

En ciertos casos, la rentabilidad de los proyectos incentiva a los constructores a construir viviendas en terrenos remotos, mal ubicados, con materiales de mala calidad, y con carencias de equipamientos y servicios urbanos. En este sentido, puede alimentar el déficit cualitativo de vivienda. Para corregir este problema, el Gobierno está actualmente lanzando un «*Plan de emergencia nacional*», recubriendo su rol de gestor y ejerciendo más influencia sobre la toma de decisiones en materia habitacional y de ordenamiento territorial.

Las personas (naturales y jurídicas) construyendo o habilitando viviendas sociales para proyectos de construcción o ampliación financiados con subsidios habitacionales tienen que inscribirse en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales modalidad privada. Es un trámite gratuito con vigencia de 6 años, que se tiene que renovar anualmente y se puede realizar en línea

(formulario en línea del Minvu). Existe un manual que describe paso a paso el proceso para facilitar la inscripción.

3.3.6 ¿Buena práctica o fracaso en Chile?

Vivienda incremental

A través del Programa de Vivienda Progresiva, promovido por el Gobierno nacional, el despacho Elemental con su arquitecto estrella Alejandro Aravena, impulsó un modelo de vivienda social incremental.

Consistía en proveer elementos básicos (baño, cocina, recámara) en un lote con potencial de expansión, cumpliendo con varios objetivos: Entregar viviendas de bajo costo a las personas en situación vulnerable, darles la posibilidad de construir parte de su casa según sus propias necesidades y al mismo tiempo asegurarse que tengan condiciones mínimas de diseño, seguridad, e higiene, proveer apoyo técnico y materiales de calidad, permitir la apropiación del proyecto por parte del hogar.

Este modelo de vivienda incremental y de diseño participativo llamó la atención por los bajos costos asociados con su implementación, la rápida ejecución de los proyectos, y la posibilidad de respetar los deseos y aspiraciones de los hogares beneficiarios al incluirles en el diseño de su propia solución habitacional.

Sin embargo, existieron varias críticas y limitantes a este enfoque, sobre todo a la persona de Alejandro Aravena que fue acusado de «mercantilizar» la construcción incremental, una realidad predominante de las clases socioeconómicas más bajas en América Latina, como solución universal a través del diseño. Fue criticado también por la fama que adquirió y por usar a los residentes como mano de obra sin realmente darles tanta libertad en el diseño posterior de sus hábitats.

Aunque no fue unánimemente aceptada, la vivienda incremental puede presentar otro ejemplo de solución habitacional, de bajo costo, con posibilidad de integración en la fábrica urbana existente y de conexión con servicios e infraestructuras, elemento muy importante para reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo. (Aravena & Iacobelli, 2012)

El modelo incremental apela mucha responsabilidad de las familias de bajos recursos. La mayoría de los beneficiarios estaban en un proceso de transición de la informalidad a la vivienda social, la cual conllevaba que, al dejar de ser meramente beneficiarios sociales del Estado, les recaía la responsabilidad de pagar dividendos al volverse sujetos de derecho.

Esta transición, en muchos casos, provocaba la exacerbación de su situación de pobreza y, por consecuencia, les impedía disponer recursos para completar la propuesta incremental. Ciertas empresas constructoras malentendieron el proyecto incremental y entregaban viviendas incompletas, sin cumplir con requisitos mínimos de tamaño o habitabilidad.



3.3.7 Esquemas de financiamiento en Chile

El Estado es el principal contribuidor de los subsidios habitacionales al entregar subsidios a través del Ministerio de Urbanismo y Vivienda. Las entidades territoriales (municipios), son los encargados de entregar subsidios a comités y cooperativas de viviendas, otorgándoles apoyo técnico y seguimiento. La construcción de viviendas está operada por el sector privado, constituido en la Cámara Chilena de la Construcción.

Los beneficiarios de subsidios tienen que aportar una parte del precio de la vivienda con ahorros propios, participando al esfuerzo de financiamiento. Están animados a contratar créditos hipotecarios con entidades financieras privadas o públicas para complementar su capacidad económica en la financiación de un bien inmobiliario. Los créditos, en su mayoría, sirven a financiar viviendas nuevas.

Existen varias instituciones otorgando créditos de vivienda asociados a programa de subsidios habitacionales. En 2013, la gran mayoría de deudores (300,576 - 371,807) suscribió su crédito hipotecario con el Banco del Estado.

3.3.8 Ejemplo de buena práctica en Chile

Campaña de comunicación

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) y el Ministerio de Desarrollo Social y Familia lanzaron una campaña de comunicación en redes sociales y un spot televisivo para promover y dar a conocer las posibilidades de postular a subsidios habitacionales. Llama a la población a inscribirse en el Registro Social de Hogares (RSH) para que se beneficie de los subsidios gubernamentales.

La iniciativa publicitaria se llamó «*lo primero es lo primero*». (Ministerio de Desarrollo Social y Familia, 2017)

3.3.9 Instrumentos y organismos en materia vivienda en Chile

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)

Durante los 27 primeros años de implementación de la política de vivienda chilena (hasta 2011), el MINVU se encargaba de financiar y gestionar los subsidios habitacionales. Además, era la compañía inmobiliaria más significativa y el segundo banco hipotecario más importante del país, tomando en cuenta las viviendas construidas y los créditos hipotecarios otorgados. (Navarro)

Todavía tiene un papel clave en la política de vivienda, en su mayoría a través del SERVIU, aunque tiene menos relevancia como banco hipotecario.

Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU)

Institución presente en cada región de Chile, dependiente del MINVU, aplicando la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Lleva a cabo programas de vivienda, subsidios, y otros servicios vinculados con infraestructuras y planeación urbana.

Trabaja para atender mejor la demanda habitacional en el país, específicamente de la población más vulnerable, para una mayor inclusión socioeconómica de los ciudadanos.

Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (COMICIVYT)

Creada por la Ley 21-074, está encargada de coordinar con el sector público temas de ordenamiento territorial y de infraestructura con objetivos vinculados a la sostenibilidad y la inclusión socioeconómica. Participó en la formulación de los Planes Regionales de Infraestructura Urbana y Territorial y también en la reciente Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT). Es la primera instancia de coordinación para el desarrollo y ordenamiento territorial, y está encargada del seguimiento de la Política de Ordenamiento Territorial al establecer un plan de acción, considerando una metodología de evaluación y seguimiento de la información.

Subsidios.cl

Existe una página web listando opciones de viviendas (departamentos y casas) en venta, usadas y nuevas, para las cuales aplican subsidios habitacionales.

Hipotecario Fácil

Portal para acompañar hogares en el financiamiento de proyectos habitacionales (compras y *leasing*), con o sin subsidios. El Minvu firma convenios con instituciones apoyando a los hogares en tales procesos administrativos y financieros.

3.3.10 Dificultades y limitaciones en materia vivienda en Chile

Dificultades de pago

Número creciente de remates y de créditos no pagados, deudas, pesando sobre los recursos del Estado.

Déficit cualitativo

El modelo subsidio-ahorro-crédito recibió muchas críticas por dejar más responsabilidad al sector privado en dar respuestas a la crisis habitacional del país, y consecuentemente, conllevando un riesgo más importante para la población más vulnerable con acceso limitado al sistema financiero. Se dio fin al programa de vivienda progresiva que mostró un potencial interesante de adaptabilidad a las necesidades de la población.



Consistía en proveer un lote con construcciones básicas, incluyendo cocina, baño, y un poco más, con posibilidad de obtener otro subsidio para ampliación, todo con criterios de calidad, seguridad e higiene predefinidos y acompañamiento técnico.

Planteaba una alternativa interesante a las soluciones habitacionales generalmente excluyendo los beneficiarios de las tomas de decisiones sobre el diseño de sus viviendas, sin embargo, no logró atender a situaciones de vulnerabilidad y pobreza de la mejor manera.

3.4 Modelos de subsidios focalizados e instrumentos de vivienda en Francia

Se explora el caso del sistema de política habitacional de Francia, no como un modelo replicable o comparable, sino como un modelo del cual pueden extraerse instrumentos concretos de subsidios focalizados para poblaciones emergentes (como población migrante o flotante), que no necesariamente necesita de una solución habitacional permanente.

La política de vivienda social en Francia tiene una larga historia de accesibilidad y universalidad, en comparación de otros países europeos, ya que la mayoría de la población (60 %) es elegible para obtener una solución habitacional de costo reducido.

Al promover el acceso a la vivienda para todos y al proponer subsidios e incentivos fiscales tanto para particulares como para constructores y arrendadores, el sistema busca integrar a una mayoría de beneficiarios y adaptarse a sus necesidades particulares, sin embargo, los procesos administrativos y la complejidad de los mecanismos subsidiarios pueden retrasar de manera consecuente la implementación de las políticas de vivienda.

Aunque Francia es el país que construye más viviendas por habitante en Europa, todavía existe una carencia importante de oferta frente a una demanda siempre creciente, con plazos de espera para obtener una solución de vivienda que se pueden extender de algunos meses a más de 4 años en ciertas regiones. (OCDE, 2015)

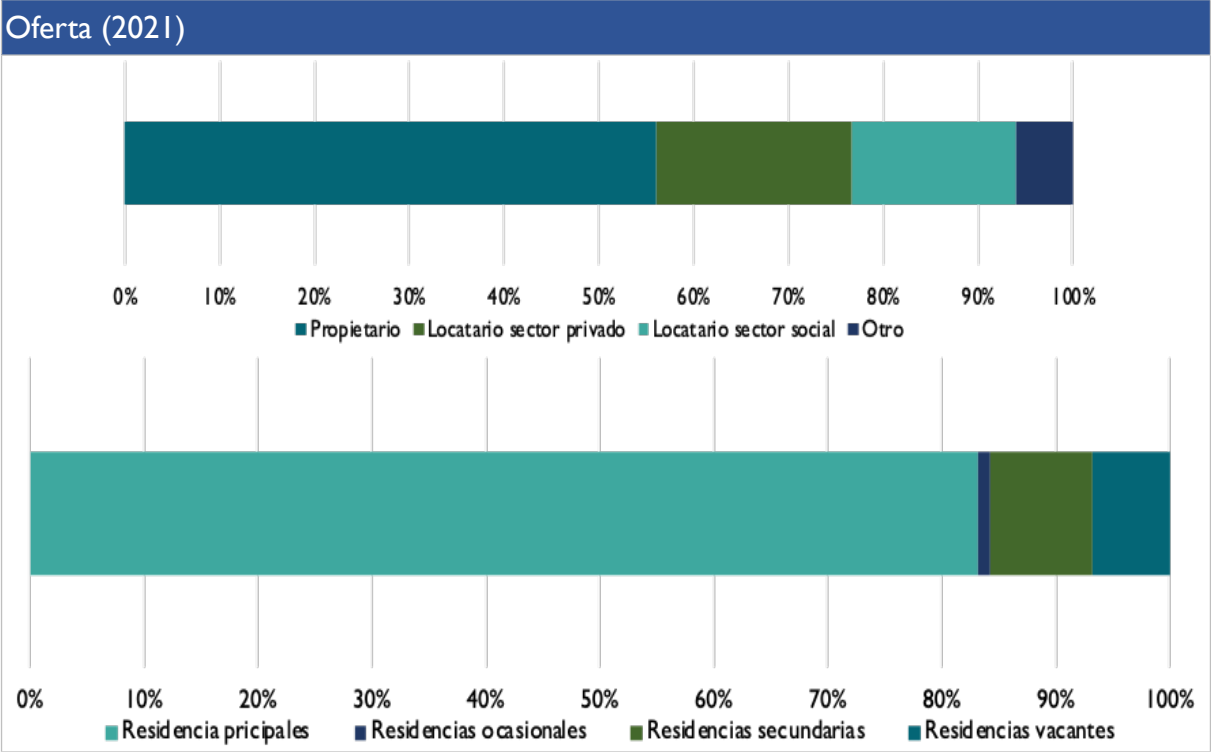
La política habitacional se ha logrado mantener en el tiempo y evolucionar de acuerdo con la demanda cambiante, gracias a un sistema de financiamiento robusto y diversificado, que se apoya en distintos actores públicos y privados.

El Estado ocupa el papel de regulador fuerte al establecer las reglas y normativas para el funcionamiento adecuado de las distintas iniciativas de vivienda social, sin tener que caer en el rol del Estado proveedor ni en el asistencialismo.

Una de las particularidades del sistema de vivienda social en Francia es su enfoque hacia la vivienda en renta, lo que no es el caso en la mayoría de los países de América Latina, y por consecuencia.

En Francia, se entiende como «ayuda para la vivienda» (APL por sus siglas en francés) al conjunto de prestaciones para la obtención de subsidios, tasa de créditos ventajosas e incentivos fiscales para ambos, población beneficiaria y constructores de vivienda social. Representa una ventaja de 37.6 miles de millones de euros, o el equivalente de 1.6 % del PIB nacional. Más de la mitad de las APL (90.7 %) está compuesta de prestaciones sociales (53.8 %) y el 36.9 % de ventajas fiscales. Por otro lado, la mayoría de las APL (70.6 %) beneficia el sector de vivienda en renta, del cual más de la mitad (36.6 %) es del sector social.

FRANCIA	
	Población total (urbana rural)  67,39 millones 67 % población urbana
	Tasa de crecimiento poblacional anual  0.3 %
	Parque habitacional 37.2 millones de viviendas y 4.7 millones de vivienda social
	Valor promedio de la vivienda social Entre 4,56 €/m ² y 6.70 €/m ² (renta)
	Estimación del déficit habitacional 800,000 viviendas sociales (déficit cuantitativo)
	Porcentaje del sector vivienda en el PIB Los subsidios para la vivienda (APL) representan una ventaja de 37.6 miles de millones de euros para sus beneficiarios, o el 1.6 % del PIB.
Política o ley de suelo	Sí. Ley de Solidaridad y Renovación Urbana (SRU). Plan nacional de lucha contra viviendas vacantes. Políticas de vivienda, políticas de hábitat y mercados de la vivienda, Ley DALO, Ley Besson, Ley de orientación para la ciudad (LOV), etc.
Impacto de la política de subsidios	«Ayudas para la vivienda» (APL): 37.6 miles de millones de euros en 2020.



ESQUEMAS DE SUBSIDIOS DISPONIBLES EN FRANCIA				
	Esquema subsidio 100 %	Esquema subsidio + ahorro	Esquema subsidio + ahorro + crédito estatal	Esquema subsidio + crédito
Subsidio Familiar de Vivienda (ALF)	✓	—	—	—
Subsidio Personalizado a la Vivienda (APL)	—	—	—	✓
Subsidio de Vivienda Social (ALS)	✓	—	—	—
Ayuda Social a la Vivienda (ASH)	✓	—	—	—
Subsidio para Vivienda Temporal (ALT)	—	✓	—	—
Subsidios de los FSL	✓	—	—	—
Subsidios de “Acción Vivienda”	✓	—	—	—
Renta Solidaria (RLS o Loyer Solidaire)	✓	—	—	—
Subsidios de Inversiones	—	—	✓	—
Subsidios de Explotación	—	—	✓	—
PLAI / PLAI adaptado / PLUS / PLS	✓	—	—	✓



PRODUCTOS

La política de vivienda de Francia cuenta con políticas y programas de soluciones habitacionales orientadas a los siguientes productos:



Vivienda Social		Alquiler		Cooperativa		Autoproducción		Mejoramiento	
-----------------	--	----------	--	-------------	--	----------------	--	--------------	--

SOLUCIONES QUE ABARCA EL SUBSIDIO EN FRANCIA						
	 Vivienda terminada	 Vivienda colectiva	 Vivienda usada	 Autoproducción y mejoramiento	 Apoyo a la renta	 Tasas de créditos / cuotas
Subsidio Familiar de Vivienda (ALF)	✓	—	✓	—	✓	—
Subsidio Personalizado a la Vivienda (APL)	✓	✓	✓	—		—
Subsidio de Vivienda Social (ALS)	✓	✓	✓	—	✓	—
Ayuda Social a la Vivienda (ASH)	—	✓	—	—	—	—
Subsidio para Vivienda Temporal (ALT)	—	✓	✓	—	—	—
Subsidios de loss FSL	—	✓	✓	✓	✓	✓
Subsidios de «Acción Vivienda»		—	✓	✓	✓	—
Renta Solidaria (RLS o Loyer Solidaire)	—	—	—	—	✓	—
Subsidios de Inversiones	✓	—	—	✓	—	—
Subsidios de Explotación		✓	—	✓	—	—
PLAI / PLAI adaptado / PLUS / PLS	✓	✓		—		—

Dichos programas se ejecutan mediante los siguientes mecanismos:

3.4.1 Mecanismos transversales en Francia

Ventajas de tasas

Este mecanismo permite a los arrendadores sociales (constructores, gestores de vivienda social) y a los hogares de recursos limitados obtener créditos con tasas de interés inferiores a las del mercado. En 2020, este apoyo se encontraba excepcionalmente bajo por la caída histórica de las tasas de interés de los créditos en el mercado. 239 millones de euros estaban acordados para las ventajas de tasas a créditos destinados a la construcción de vivienda social de renta. El apoyo otorgado a los hogares representa un monto total de 445 millones de euros.

Una de las limitantes más importantes es la existencia de criterios muy estrictos para aplicar a tales créditos con tasas competitivas, lo que aleja los hogares más pobres de este tipo de incentivos. (Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohesion des Territoires, 2021)

Ventajas fiscales para constructores

Se otorgaron 12 miles de millones de euros de ventajas fiscales para productores de viviendas, de los cuales el 34.8 % beneficiaron al sector social. Una gran parte de estos incentivos está constituida por dispositivos de subsidio para el mantenimiento y la mejora de las viviendas. También existen tasas reducidas de IVA para la inversión en vivienda social de renta. (Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohesion des Territoires, 2021)

3.4.2 Vivienda de Renta Moderada en Francia

En Francia, la vivienda social se denomina «HLM» (*Habitation à Loyer Modéré*, o Vivienda de Renta Moderada en español). Es una vivienda construida con apoyo del Estado y que está regida por reglas precisas de construcción, gestión, y atribución. Las rentas HLM, así como la designación de los locatarios, están sometidas a reglas establecidas por el Estado. El monto de la renta por metro cuadrado de vivienda está limitado y el potencial beneficiario tiene que aplicar a través de una «comisión de atribución» para obtener una vivienda.

La comisión examina las demandas de candidatos según criterios precios, de los cuales el criterio principal es el ingreso. En efecto, el acceso a la vivienda social está condicionado a ingresos máximos para permitir a hogares con ingresos limitados beneficiarse de rentas más asequibles que las manejadas en el parque habitacional privado.

3.4.3 Subsidios a la población en Francia

Desde 1979, se estableció que, para considerarse como vivienda social, se necesita firmar una convención entre el arrendador (constructor y gestor) de la vivienda social y el Estado.

Esta convención se denomina APL (*Aide Personnalisée au Logement*, o Apoyo Personalizado para la Vivienda en español) y permite movilizar una serie de incentivos y subsidios, tanto para los locatarios como para el arrendador de la vivienda social. También determina el monto máximo



de renta por metro cuadrado, ya que la naturaleza y el monto del crédito otorgado por parte del Estado al constructor determinará el monto de la renta del inmueble. En este sentido, para los incentivos y subsidios importantes, las rentas tendrán que ser bajas y asequibles para los sectores más vulnerables.

En promedio, las rentas de vivienda social son dos veces más baratas que las manejadas por la oferta privada, y hasta tres veces más baratas en algunas zonas en las cuales existe una demanda más alta de vivienda social que en el resto del territorio.

La Ley *Engagement National pour le Logement* de 2006 estipula que si un locatario, después de su entrada en la vivienda social, tiene un aumento de sus ingresos que supera el monto máximo autorizado para obtener una vivienda social, este tendrá que pagar un suplemento de renta denominado «*Suplemento de Renta Solidario*», o SLS por sus siglas en francés.

Si los ingresos llegan a superar el límite establecido de manera consecuente (20 %), el locatario tendrá que cambiar de vivienda. Para poder aplicar el SLS, cada locatario de vivienda social tiene que declarar sus ingresos anualmente a su arrendador.

Una de las características de la vivienda social, es que el arrendatario no puede firmar un contrato de arrendamiento directamente con un arrendador de su elección, sino que tiene que elaborar un expediente y tramitar una aplicación en línea con un servicio especial encargado de la vivienda social. El criterio principal para ser elegible es no exceder el límite de ingresos estipulado. Tales límites están relativamente elevados, ya que alrededor del 60 % de la población es elegible.

Los subsidios a la población buscan cubrir parte de los gastos ordinarios de los hogares de recursos limitados, a través de la entrega de prestaciones sociales (20.2 miles de millones de euros). En 2020, representan 22.1 miles de millones de euros. Se aplican subsidios habitacionales en forma de ventajas fiscales vinculadas a los gastos ordinarios (1.9 miles de millones de euros), y a las tasas de IVA para obras de mejoramiento (1.2 miles de millones de euros). (Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohesion des Territoires, 2021)

3.4.4 Subsidios de apoyo a la vivienda

A primera instancia, no se puede acumular más de un tipo de subsidio.

- Subsidio Personalizado a la Vivienda (APL - *Aide Personnalisée au Logement*): Este subsidio está otorgado a los ocupantes de viviendas en renta o colectiva (residencias), o que hayan contratado un crédito hipotecario para la adquisición de su residencia principal. Se otorgan en parte a través de la «Caja de Subsidios Familiares» (CAF) con condiciones de ingresos y situación social.
- Subsidio Familiar de Vivienda (ALF - *Allocation de Logement Familiale*): Este subsidio está otorgado a las familias que no se pueden beneficiar de la APL. Está financiado por el Fondo Nacional de Apoyo a la Vivienda (FNAL o *Fonds National d'Aides au Logement*), el cual se alimenta principalmente de recursos estatales y de las cotizaciones efectuadas por los empleadores.

- Subsidio de Vivienda Social (ALS - *Allocation de Logement Sociale*): Este subsidio esta otorgado a los hogares que no pueden aplicar ni para las APL o AFL. Este tipo de subsidio puede beneficiar a los estudiantes como contribuciones mensuales de la renta de su vivienda, por ejemplo.

Resultados:

2020: Inversión de 2.6 miles de millones de euros que corresponde a 48,591 personas beneficiadas. (Ministere de la Transition Ecologique et de la Cohesion des Territoires, 2021)

3.4.5 Mecanismos complementarios de subsidios en Francia

Subsidio Social a la Vivienda (ASH o Aide Sociale a L'hebergement)

Este subsidio beneficia a ciertos residentes de viviendas colectivas, lo que se entiende como centros de residencia para adultos mayores, discapacitados, o personas en situación de dificultad social.

Subsidio para Vivienda Temporal (ALT o Allocation de Logement Temporaire)

Es un subsidio para ayudar a los Gobiernos locales y organismos encontrar una solución de vivienda temporal para personas en necesidad. Está proporcionado por el Estado y entregado a organismos, centros, y Gobiernos locales para el alojamiento de personas vulnerables que no pueden tener acceso a otros subsidios de vivienda o que no encontraron otras soluciones adaptadas.

Subsidios de los Fondos de Solidaridad para la Vivienda (FSL)

Ver apartado sobre «Fondos de Solidaridad para la Vivienda» en la sección sobre «Instrumentos y organismos».

Subsidios de «Acción Vivienda»

Ver apartado sobre «Acción Vivienda» en la sección sobre «Instrumentos y organismos».

Cheques de Energía

Corresponde a un subsidio en dinero entregado por el Estado a hogares que tienen dificultades para pagar sus facturas de energía por falta de ingresos o situación de precariedad.

Se calcula según los ingresos y el tamaño del hogar y puede tener un valor entre 48 y 277 euros.

Renta Solidaria (RLS o Loyer Solidaire)

Es un dispositivo para hogares con ingresos limitados que ocupan una vivienda social. Permite disminuir el costo de la renta inicial. El monto se calcula según la composición del hogar, los ingresos, y la ubicación de la vivienda.



3.4.6 Ejemplo de buena práctica en Francia

Derecho Exigible a la Vivienda

Es relevante resaltar la creación del «Derecho Exigible a la Vivienda» (DALO - *Droit Opposable au Logement*) en 2007, que permite a las personas que aplicaron para una solución de vivienda social y no recibieron respuestas después de un plazo anormalmente largo, demandar una comisión de mediación para encontrar una solución rápidamente.

El plazo determinado como «anormal» varía dependiendo la región (de 6 meses a 4 años). Aplica para personas que no tienen vivienda, enfrentan amenazas de desalojo, ocupan una vivienda con condiciones indignas o insalubres, y casos similares. Los únicos criterios son: tener nacionalidad francesa o permiso de residencia válido, no tener la posibilidad de encontrar una solución de vivienda digna e independiente con recursos propios, y cumplir con las condiciones de ingresos para aplicar a vivienda social. (Service Public, 2022)

Resultados:

2008-2020: más de 234,000 hogares accedieron a una vivienda. Existen aproximadamente 85,700 hogares aplicantes al DALO en espera de vivienda. (Ministère de la Transition écologique et de la Cohesion des territoires, 2022)

3.4.7 Subsidios al desarrollador en Francia

Subsidios de inversiones y explotación

- Subsidios de inversiones: Los subsidios para vivienda nueva representan el 44.5 % de los subsidios de inversiones, y los subsidios por obras y renovaciones, el 51.4 %. Estos incentivos están destinados a disminuir el costo de las inversiones para la construcción de viviendas y viviendas colectivas nuevas, o a arrendadores y propietarios para la renovación de vivienda usada.

Los Gobiernos locales son los principales contribuidores de los subsidios de inversión (27.1 %), después «Acción vivienda» (24.1 %), el Estado (22.5 %), y las tasas afectadas (20.2 %). La predominancia de subsidios para mejoramiento de la vivienda se explica por el lanzamiento del dispositivo *MaPrimeRenov* (Mi Subsidio de Renovación en enero 2020, conllevando un aumento de los subsidios de la ANAH.

- Subsidios de explotación: Estos subsidios, que cubren una parte de los cargos por producción de viviendas, se otorgan a productores de viviendas (constructores y gestores) para influenciar el nivel de producción, el precio o la remuneración.

Pueden ser aplicadas sobre el producto o los costos de producción. Otros subsidios de explotación están destinados exclusivamente a viviendas colectivas.

Resultados:

Benefician al 61.3 % de viviendas en renta, y de este sector, al 53.7 % de vivienda social. En 2020, representan una inversión de 2.3 miles de millones de euros, de los cuales 1.25 miles de millones de euros están destinados a la vivienda social en renta.

Categorías de vivienda social

Existen diferentes categorías de vivienda social, dependiendo de los préstamos y subsidios otorgados en la construcción de la vivienda. Según la naturaleza del préstamo, el límite de ingresos considerado para acceder a la vivienda se modifica. De este modo, existen tres límites progresivos que corresponden a tres niveles de rentas.

- «Préstamo de Arrendamiento con Apoyo de Integración» (PLAI por sus siglas en francés): Reservado a las personas con alta precariedad que acumulan dificultades sociales y económicas. La renta está ubicada entre 4,56 €/m² et 5,97 €/m² según las regiones.

Nuevo «Préstamo de Arrendamiento con Apoyo de Integración» muy social (PLAI adaptado): tiene como objetivo responder mejor a las necesidades de viviendas. Se otorga a arrendadores sociales y constructores especializados en inserción social a través de subsidios adicionales al PLAI «normal».

Este subsidio no está predeterminado, sino que se fija dependiendo de las especificidades del territorio y del tamaño del proyecto y su impacto sobre el control de las rentas y las modalidades de acompañamiento social. Está particularmente enfocado en dar soluciones de vivienda a personas en situación de calle y personas altamente vulnerables, con dificultades económicas y sociales. Se entregan a través del programa de soluciones de vivienda rentada adaptadas a cada situación.

- «Préstamos de Arrendamiento a Uso Social» (PLUS por sus siglas en francés): Corresponde a una vivienda social (HLM) tradicional. La renta está ubicada entre 5.14 €/m² et 6.70 €/m² según las regiones. Más del 80 % de la vivienda social en Francia aplica semejantes límites de renta e ingresos.
- «Préstamo de Arrendamiento Social» (PLS por sus siglas en francés): Financia de manera prioritaria las viviendas ubicadas en zonas donde el mercado inmobiliario maneja rentas elevadas y oferta limitada (*Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohesion des Territoires*, 2020).

Resultados:

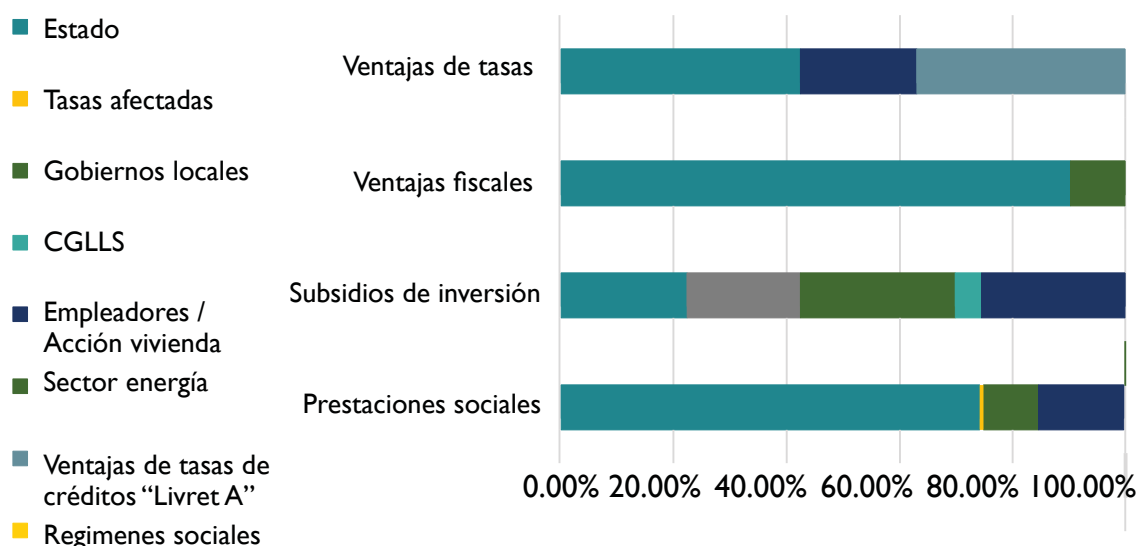
En 2020, representan una inversión 47.2 % de 2.3 miles de millones de euros.

3.4.8 Esquemas de financiamiento en Francia

El Estado es el principal contribuidor de los subsidios habitacionales, con 28.7 miles de millones de euros, o el 76.2 % de monto total, al encargarse de la casi totalidad de las ventajas fiscales, los tres cuartos de las prestaciones sociales y el 40 % de las ventajas de tasas. Los Gobiernos locales son el segundo contribuidor más importante, con el 27.1 % de los subsidios de inversiones y el 10.5 % del total de las APL.

Los empleadores y «Acción Vivienda» se encargan de una parte de las prestaciones sociales, los subsidios de inversión, y las ventajas de tasas. Representan el tercer contribuidor con el 10.1 % del total. (*Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohesion des Territoires*, 2021)



Gráfico 26. Distribución de los APL por contribuidor

Una vez que el Gobierno local, el Estado, o un organismo HLM decide construir una vivienda social, el proyecto puede ser financiado por distintos actores dependiendo de los objetivos de la vivienda:

- El **Estado**: Principalmente a través de subsidios-incentivos fiscales.
- Los **Gobiernos locales**: Regiones, departamentos, municipios, etc.

Dependiendo de la cantidad de fondos aportados (provisión del terreno, subsidios, etc.), los financiadores disponen de cuotas de apartamentos reservados, por los cuales proponen potenciales arrendatarios que se postularon, según su situación familiar, sus ingresos, y sus niveles de precariedad.

Tales financiadores se denominan «reservatorios» y disponen de un contingente. (Ministere de la Transition Ecologique et de la Cohesion des Territoires, 2020)

3.4.9 Ejemplo de buena práctica en Francia

Porcentajes mínimos de viviendas sociales

La Ley de Solidaridad y Renovación Urbana obliga a las municipalidades de más de 3,500 habitantes, ubicadas cerca de aglomeraciones de más de 50,000 habitantes, a tener más de 20 % o 25 % de vivienda social como requisito mínimo para el ordenamiento territorial local.

3.4.10 Instrumentos y organismos en materia vivienda en Francia

Organismos HLM

Fueron creados con los artículos L. 411 y siguientes del Código de Construcción y Vivienda. Existen 720 organismos HLM que gestionan alrededor del 17 % de las viviendas en Francia.

Son entidades públicas o privadas que construyen o gestionan viviendas de renta destinadas a personas con ingresos limitados. Están conformados en federaciones, las cuales también se conforman en la Unión Social para el Hábitat (USH).

Tienen como misión la construcción, compra, renovación, y gestión de la vivienda HLM. Actúan en favor de la diversidad social y la inclusión. Por su contribución social, el Estado les otorga exoneraciones fiscales y subsidios específicos.

Existe una convención de utilidad social (CUS) que define, para cada arrendador (constructor + gestor) de vivienda social, su política patrimonial y de inversión, la política social del organismo, la política del servicio y la calidad de los servicios otorgados.

Repertorio de Vivienda en Renta de Arrendadores Sociales (RPLS)

El RPLS tiene como objetivo establecer el estado global de la oferta de vivienda en renta de los arrendadores sociales el 1 de enero de cada año. Se informa directamente con los arrendatarios para la actualización anual del repertorio. Estas estadísticas permiten reseñar el número de viviendas construidas, la renta promedio por metro cuadrado, el número de habitaciones por vivienda, el nivel de desocupación de las viviendas, y el nivel de rotación, entre otros. Informa de manera valiosa las políticas de vivienda.

Fondo Nacional de Apoyo a la Construcción (FNAP)

El FNAP financia subsidios a la construcción a través de reglas determinadas por su consejo de administración, con una representación par entre representantes del Estado y de arrendadores sociales, así como miembros del Parlamento y representantes de Gobiernos locales. Tienen como misión:

- Simplificar y aclarar la programación y gestión de los subsidios a la construcción.
- Consolidar el financiamiento de recursos.
- Vincular los arrendadores sociales y los Gobiernos locales para la definición de una política de producción de viviendas sociales y una mejor repartición de las necesidades identificadas en el territorio.
- Repartir subsidios (subsidios a la construcción, vivienda «muy» social PLAI adaptado, intermediación con arrendadores y locatarios en vivienda privada, etc.).

⁴⁶ El “livret A” es una cuenta de ahorro remunerado en la cual se puede disponer de los fondos en cualquier momento. Esta cuenta no conlleva gastos y los intereses acumulados están exonerados de impuestos sobre la renta y de aportaciones sociales. El Estado francés fija la tasa de interés 2 veces al año. Todos los establecimientos bancarios pueden proponer un “livret A”. Es un tipo de fondo de ahorro muy popular en Francia: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2365>



- Repartir viviendas subsidiadas por regiones. (Ministre de la Transition ecologique et de la cohesion des territoires, 2020)

Caja de Garantía para la Vivienda Social en Renta (CGLLS)

Es una institución pública y administrativa del Gobierno nacional, creada por la Ley de Solidaridad y Renovación Urbana (SRU) en 2000. Funge, además, como una institución financiera especializada en otorgar créditos a la Caja de Depósitos y Consignaciones (CDC) para la construcción de viviendas sociales en renta, y ayuda a los organismos de vivienda social en renta que tienen dificultad a través de créditos o subsidios directos.

Fondos de Solidaridad para la Vivienda (FSL)

Los FSL otorgan subsidios a las personas con dificultades para pagar gastos vinculados con la vivienda (facturas de servicios, renta, depósito de garantía, gastos de agencia o de mudanza, seguros, compra de mobiliario básico, deudas, etc.). Existe un FSL en cada departamento en Francia (unidad territorial). El subsidio se puede entregar como aportación de dinero no reembolsable, u otorgación de un crédito a reembolsar. (Service Public, 2020)

Acción Vivienda (Action Logement)

Creadas con el artículo L 313-I del Código de Construcción y Vivienda (1953), son entidades privadas sin fines de lucro que buscan mejorar la calidad de vida de los trabajadores y sus familias. Ejecutan una serie de servicios sociales, entre los cuales está el subsidio de vivienda. También están encargadas de la administración de otros tipos de subsidios; tales operaciones están financiadas en parte por contribuciones a la seguridad social de los empleadores.

Cada año recolectan la participación social de los empleadores a los esfuerzos de construcción (PEEC) que tiene como objetivo favorecer la vivienda de asalariados del sector privado.

Todas las empresas del sector privado no agrícola, teniendo por lo mínimo 20 empleados, tienen que participar en este fondo (en total, más de 108,000 empresas con 14 millones de asalariados) con 0.45 a 1 % de las remuneraciones entregadas. Acción Vivienda tiene dos objetivos principales:

- Acompañar a los empleados en su movilidad residencial y profesional, proponiendo servicios y apoyos financieros que facilitan el acceso a la vivienda y, por consecuencia, al empleo.
- Construir y financiar viviendas sociales e intermediarias, de manera prioritaria en zonas con alta demanda, contribuyendo a la vivienda sostenible y la diversidad social.

Acción Vivienda también se encarga de financiar la implementación de la política pública de renovación urbana y de las políticas locales del hábitat con los Gobiernos locales. Financia la construcción y rehabilitación de viviendas sociales (esto incluye obras de renovación energética, adaptación de la vivienda al envejecimiento, etc.)

- El subsidio social para la propiedad.
- Otros subsidios y garantías para la renta.

Acción Vivienda cuenta con aproximadamente 900,000 viviendas, las cuales permiten alojar cada año a más de 70,000 hogares asalariados. (Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohesion des Territoires, 2020)

Agencia Nacional del Hábitat (AHAH)

Es un establecimiento público operando bajo el control de varios ministerios y que tiene como misión mejorar la oferta de viviendas privadas existentes para luchar contra las desigualdades sociales y territoriales. Promueve las obras de renovación y rehabilitación de viviendas al otorgar subsidios a los propietarios con ingresos limitados y a los sindicatos de copropiedades con dificultades económicas. Propone contratos a los arrendadores privados para facilitar la puesta a disposición de viviendas con rentas asequibles.

Asimismo, apoya a los Gobiernos locales con metodologías y subsidios para mejorar la vivienda privada, renovar y mejorar viviendas indignas, y revitalizar viviendas usadas. Facilita el mejoramiento y la transformación de soluciones habitacionales de emergencia. Acción Vivienda contribuye al financiamiento de las actividades de la ANAH con un monto de 50 millones de euros anualmente. ANAH opera a través de una serie de convenios con una gran variedad de actores e instituciones públicos y privados.

Agencia Nacional de Control de la Vivienda Social (ANCOLS)

Creada en 2015 con la Ley Alur, esta agencia es el único actor de control y de evaluación de los organismos de vivienda social y de Acción Vivienda.

Es un organismo público administrativo del Estado que se creó como resultado de la fusión entre la *Agencia nacional para la participación de los empleadores en los esfuerzos de construcción* (Anpeec) y de la *Misión interministerial para la inspección de la vivienda social* (Miilos).

La agencia es una herramienta de control, evaluación y de estudio adaptada a la evolución del sector de la vivienda social, permitiendo más transparencia y eficiencia en su gestión. Tiene como misión:

- Controlar los actores del sector y los comités de la vivienda HLM, y gestionar el seguimiento.
- Evaluar la eficiencia de los actores a través de estudios transversales o focales.
- Asegurar la producción anual de datos estadísticos y financieros.
- Asegurar la publicación de reportes de evaluación y de control (Ministère de la Transition ecologique et de la cohesion des territoires, 2020).

3.4.1 I Dificultades y limitaciones en materia vivienda en Francia

- Alta de información para la población. Procesos complejos y difíciles de entender. Puede ser una barrera en ausencia del apoyo de una asistencia social en el caso de que individuos u hogares apliquen para subsidios por su propia cuenta.



- Existencia de viviendas vacantes: Potencial para creación de vivienda social por ser desarrollada.
- Desarticulación de políticas de vivienda: Dispersión de subsidios, programas, incentivos y políticas que complejizan el sistema y desarticulan esfuerzos.
- Existencia de una gran cantidad de instituciones a cargo de subsidios, gestión, planeación y ejecución de políticas de vivienda social: Retarda los procesos y descentraliza la gestión de datos, aunque asegura el monitoreo y control del sector.
- Incremento de cerca de 25 % del valor inmobiliario en solo 5 años, aumentando la dificultad social para acceder una solución de vivienda asequible. Intensifica la carga del Estado y de organismos responsables en proveer subsidios y soluciones para una demanda creciente.

3.5 Buenas prácticas sobre viviendas para migrantes irregulares

Aunque se ha reconocido en varios países el derecho a tener una vivienda digna como parte de los derechos humanos fundamentales, en muchas ocasiones este derecho no está respetado.

Las personas ofreciendo soluciones habitacionales a migrantes indocumentados suelen enfrentar sanciones por apoyar a la migración ilegal, y de este modo, las personas en situación irregular no cuentan con soluciones apropiadas, y muchas de ellas están, por consecuencia, en situación de calle o habitando viviendas muy precarias. Asimismo, al no tener títulos de residencia, no cuentan con mecanismos de quejas o recursos legales en caso de explotación por parte de terceros o arrendadores. De este modo, enfrentan situaciones de alta vulnerabilidad, las cuales pueden afectar seriamente su integridad física y moral.

Al analizar algunas soluciones para atender tales problemáticas y resguardar los derechos humanos de migrantes irregulares, destacaron los siguientes ejemplos:

- El apoyo de las organizaciones de la sociedad civil: En la mayoría de los casos, representan las únicas soluciones. Proveen informaciones fundamentales sobre derechos habitacionales.
- Servicios de mediación por parte de organizaciones de la sociedad civil: A través de mecanismos innovadores y no judiciales, permiten resolver conflictos con arrendadores abusivos o situaciones de explotación.
- Asistencia jurídica por parte de organizaciones de la sociedad civil: Apoyan a los migrantes irregulares para presentar denuncias y reclamaciones en caso de situación de insalubridad o de explotación.

- **Asociaciones de arrendadores:** Permiten a migrantes indocumentados encontrar una vivienda de manera informal gracias a redes de apoyo local, las cuales protegen su situación al negociar condiciones con propietarios y evitar abusos.
- **Otras soluciones comunitarias:** Se enfocan en encontrar viviendas dignas que se pueden rentar de manera temporal a personas indocumentadas.
- **Asociaciones de viviendas:** Proponen viviendas de manera temporal en situaciones en las cuales tales viviendas están en espera para ser arrendadas o vendidas.

Las soluciones propuestas, provienen del sector asociativo y no del Estado, ya que las políticas nacionales generalmente se enfocan en mecanismos para limitar y regular la llegada de migrantes indocumentados en el país. Sin embargo, muchas veces entra en conflicto con obligaciones para resguardar los derechos básicos de las personas presentes en el territorio nacional.

En este sentido, por ejemplo, la asociación Provivienda en España se plantea como mediador entre los propietarios y los migrantes, para asegurar que no se aplique discriminación al momento de firmar contratos de arrendamiento, y de este modo, asegurar que los migrantes indocumentados no tengan que proveer pruebas de residencia oficiales para obtener una vivienda.

Los servicios de vivienda de emergencia o temporal, generalmente destinados a las personas en situación de calle, aparecen como otra oportunidad para migrantes indocumentados, en particular para los más vulnerables, como mujeres y niños. Sin embargo, en la mayoría de los países, tales centros de emergencias presentan condiciones de entrada solo para residentes. Otro problema es la saturación de los servicios.

Para solucionar estas barreras, las asociaciones de la sociedad civil trabajan de la mano con las autoridades locales y actores claves del territorio. En efecto, aunque las políticas que dificultan el acceso a la vivienda buscan desincentivar a los migrantes a quedarse en el país, múltiples estudios demostraron que no funciona de esta manera. La situación de precariedad, por otro lado, también concierne a los migrantes esperando su regularización. (PICUM, 2014)

3.6 Ejemplo de buenas prácticas

“Punti Comunità” en Brescia, Italia

A través de los *Punti Comunità*, u organizaciones de barrios, así como de asociaciones de la sociedad civil, existe un asilo para migrantes donde reciben apoyo en sus demandas administrativas para regularizar su situación y/o para encontrar un trabajo, y se les provee comida, hospedaje, y kits de higiene básico. Se organizan cursos de italiano, acompañamiento para encontrar soluciones económicas y grupos de mujeres, entre otras actividades, con el fin de facilitar su inserción social. En Francia, uno de los recursos principales para las personas en situación de calle, incluyendo migrantes indocumentados, es llamar a los servicios de emergencia y recibir un hospedaje temporal en un hotel. Aunque esta medida solo se consideraba como solución de emergencia, se ha convertido en la mayor fuente de hospedaje para personas en situación de calle en Francia.



El sistema es muy oneroso, en general conlleva niveles altos de precariedad e inadaptabilidad a las situaciones particulares, y está altamente saturado. También existen Centros de Hospedaje y Reinserción Social (CHRS), lo cuales se encargan de apoyar a personas con situaciones precarias, con posibilidades de alojamiento y acompañamiento social.

Esos centros están financiados por recursos públicos de la región en la cual se encuentran, y se especializan generalmente en un público específico. Por ejemplo, algunos de esos centros se especializan en el alojamiento de solicitantes de asilo. Sin embargo, tienden a privilegiar beneficiarios con posibilidades más importantes e inmediatas de reinserción social y no a personas indocumentadas. (Fondation Abbé Pierre, 2021)

Aunque presentan numerosas limitaciones, la disposición de alojamientos temporales en centros y hoteles presenta una alternativa promovida desde el Estado, a través de Gobiernos locales (regionales, municipales, y barriales), para remediar a la situación de calle de migrantes indocumentados.

3.7 Buenas prácticas sobre reglamentaciones de la vivienda turística

La vivienda turística representa una fuente de ingreso importante, la cual tiene un peso considerable en la economía local y nacional. Por ejemplo, la Organización Mundial del Turismo estima que, para países de la OCDE, alrededor del 19 % del consumo asociado con el turismo proviene del alojamiento. No obstante, la falta de regulaciones para su manejo puede tener consecuencias negativas sobre la disponibilidad de vivienda y su accesibilidad.

El reciente auge de las rentas turísticas de corto plazo, como consecuencia de la paulatina digitalización del sector turístico, conlleva el crecimiento sin precedente de este sector, el cual sobrepasa de manera significativa el desempeño del sector de vivienda tradicional.

A nivel internacional numerosos centros turísticos se encuentran con viviendas carentes, como consecuencia de la alta rentabilidad de edificios de vivienda turísticas, incluyendo las rentas vacacionales a través de plataformas de «economía colaborativa» (como Airbnb o Booking.com).

La emergencia y el crecimiento rápido de este tipo de rentas turísticas de corto plazo conllevó una serie de externalidades negativas en numerosas ciudades, como la gentrificación, «turistificación», modificación del entorno urbano por incremento de turistas, mayor ruido y actividad, y como mencionado, encarecimiento del mercado inmobiliario.

Este fenómeno ha sido analizado de manera extensa en la última década, lo que resultó en la implementación de una serie de medidas «correctivas» para contrarrestar semejantes externalidades negativas, que tienden a intensificar el déficit habitacional y a excluir a los sectores más vulnerables de la oferta de alojamiento.

El problema principal identificado tiene que ver con las dificultades para la implementación de medidas y regulaciones, vinculadas principalmente a la falta de capacidades y la dispersión de esfuerzos y responsabilidades entre una variedad de entidades responsables. En muchos casos, las viviendas turísticas rentadas a través de plataformas digitales no entran en los marcos regulatorios existentes y, por ello, forman parte de un mercado regulatorio aún no definido con claridad.

Esta falta de claridad puede provocar una competencia desleal con el mercado inmobiliario «clásico» y tener impactos duraderos sobre el tejido social y económico del territorio. Destaca la importancia de fomentar una buena colaboración entre una multitud de actores.





Análisis de los grupos de interés, problemáticas identificadas y expectativas



4. Análisis de los grupos de interés, problemáticas identificadas y expectativas

La Ley 160-21, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), establece en su artículo 25 que el MIVHED deberá elaborar el Plan Decenal de Viviendas (PDV) con la finalidad de disminuir gradualmente el déficit habitacional.

El análisis de los interesados para la elaboración del PDV se llevó a cabo mediante consultas nacionales, con el propósito de realizar un proceso participativo para construir políticas públicas en materia de vivienda, en cumplimiento con lo estipulado en el numeral 8 del artículo 3 de la Ley 160-21, donde se instaure que *el Estado garantiza la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de la ley, durante los procesos de formulación, gestión y ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos de viviendas*.

4.1 Diseño metodológico y priorización de partes interesadas

Para llevar a cabo las «Consultas de partes interesadas» se elaboró una «Matriz de priorización» que permitiese realizar la preponderancia de los actores claves, estos son, aquellas personas u organizaciones que puedan afectar, verse afectadas o percibirse como afectadas por una decisión o actividad en la prestación del servicio o entrega de un producto, para este caso en el Plan Decenal de Viviendas (PDV), se constituyen como actores clave para el éxito de la elaboración y puesta en marcha del mismo.

Tabla 41. Matriz de priorización de partes interesadas

MATRIZ DE PRIORIZACIÓN DE PARTES INTERESADAS		
Información de identificación	Partes interesadas	
Información de evaluación	Matriz de poder e interés	Poder
		Interés
	Matriz de influencia e impacto	Influencia
		Impacto
	Modelo de prominencia	Urgencia
		Legitimidad

Fuente: Elaboración propia.

La «Matriz de priorización de partes interesadas» tiene como propósito categorizar los actores claves según su nivel de relevancia, ya sea alta, moderada o baja, de cara al Plan Decenal de Viviendas. Una categoría baja implicaría que la participación de dicho agente no influye en el logro de los objetivos, una categoría moderada hace referencia a una participación importante para el logro de los objetivos y una categoría alta significaría una participación fundamental para el logro de los objetivos.



4.2 Identificación de actores claves para el Plan Decenal de Viviendas

La identificación de los actores claves se realizó conforme se detalla a continuación:

1. Se desarrolló la metodología de priorización de actores claves y se seleccionaron las partes interesadas a evaluar en la matriz.
2. Se realizó una exhaustiva búsqueda de actores nacionales que participan en temas de viviendas y hábitat, que pudiesen afectar o verse afectados por los resultados de la elaboración del Plan Decenal de Viviendas (PDV) y sus implicaciones.
3. Se definieron los criterios de selección de las partes interesadas, incluyendo aquellos actores que han tenido participación y experiencia en áreas de investigación o académica, las instituciones y organizaciones del Estado, privadas y sin fines de lucro que recogen datos administrativos y estadísticas relacionados, los que cuentan con experiencia en la formulación, elaboración y medición de metodologías referentes a la vivienda y hábitat, y aquellos actores involucrados desde el nivel de construcción, promoción, desarrollo y comercialización de viviendas.

Estos fueron clasificados conforme se visualiza en el **Gráfico 27**:

Gráfico 27. Partes interesadas en el Plan Decenal de Viviendas (PDV)



Fuente: Elaboración propia.

4. Se identificaron y seleccionaron actores que obtuvieron importancia alta y moderada luego de los diferentes procesos de votación.

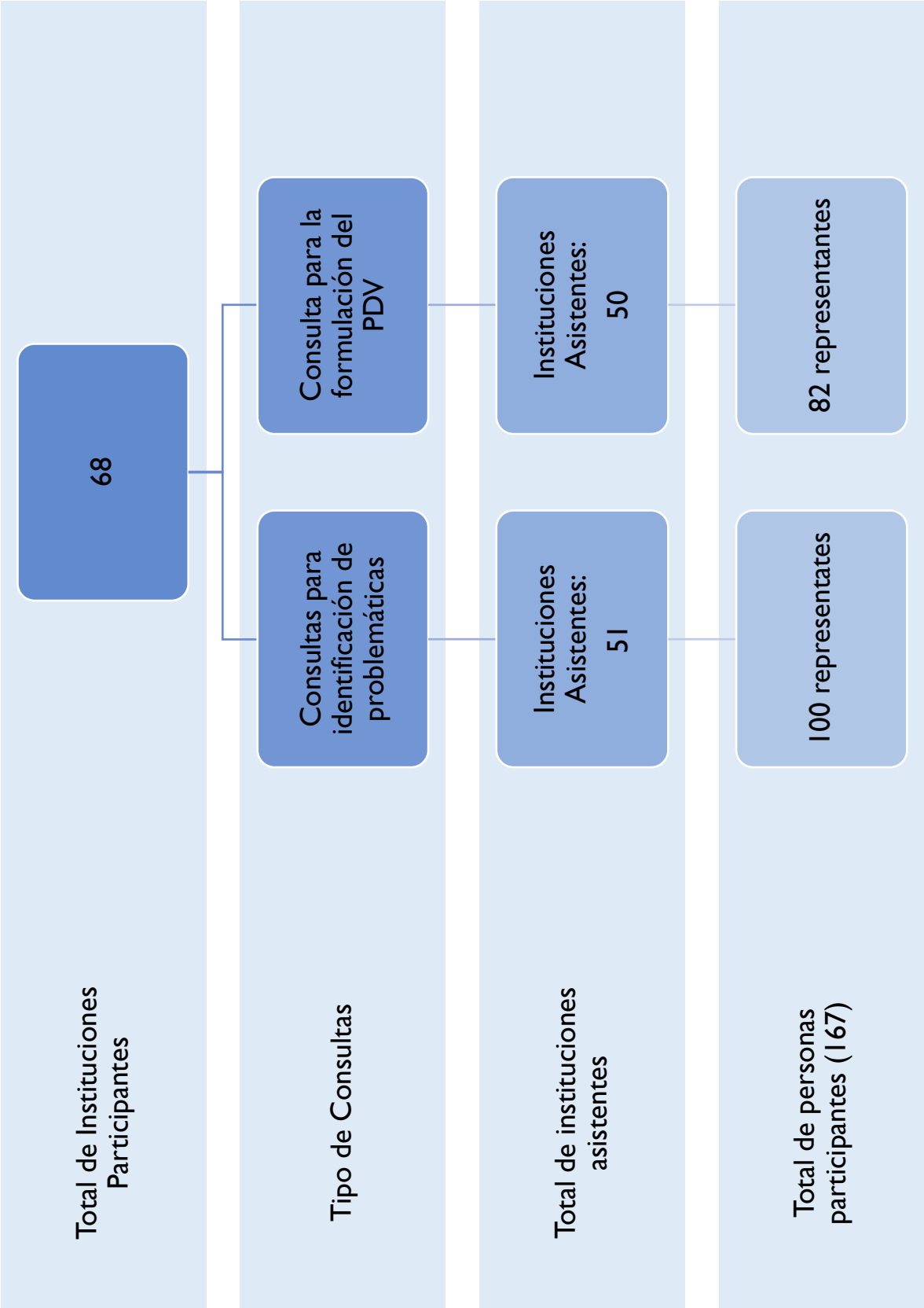
La matriz de priorización de actores resultado del proceso de consenso proveyó la identificación e invitación a participar de las consultas, según se muestra a continuación:

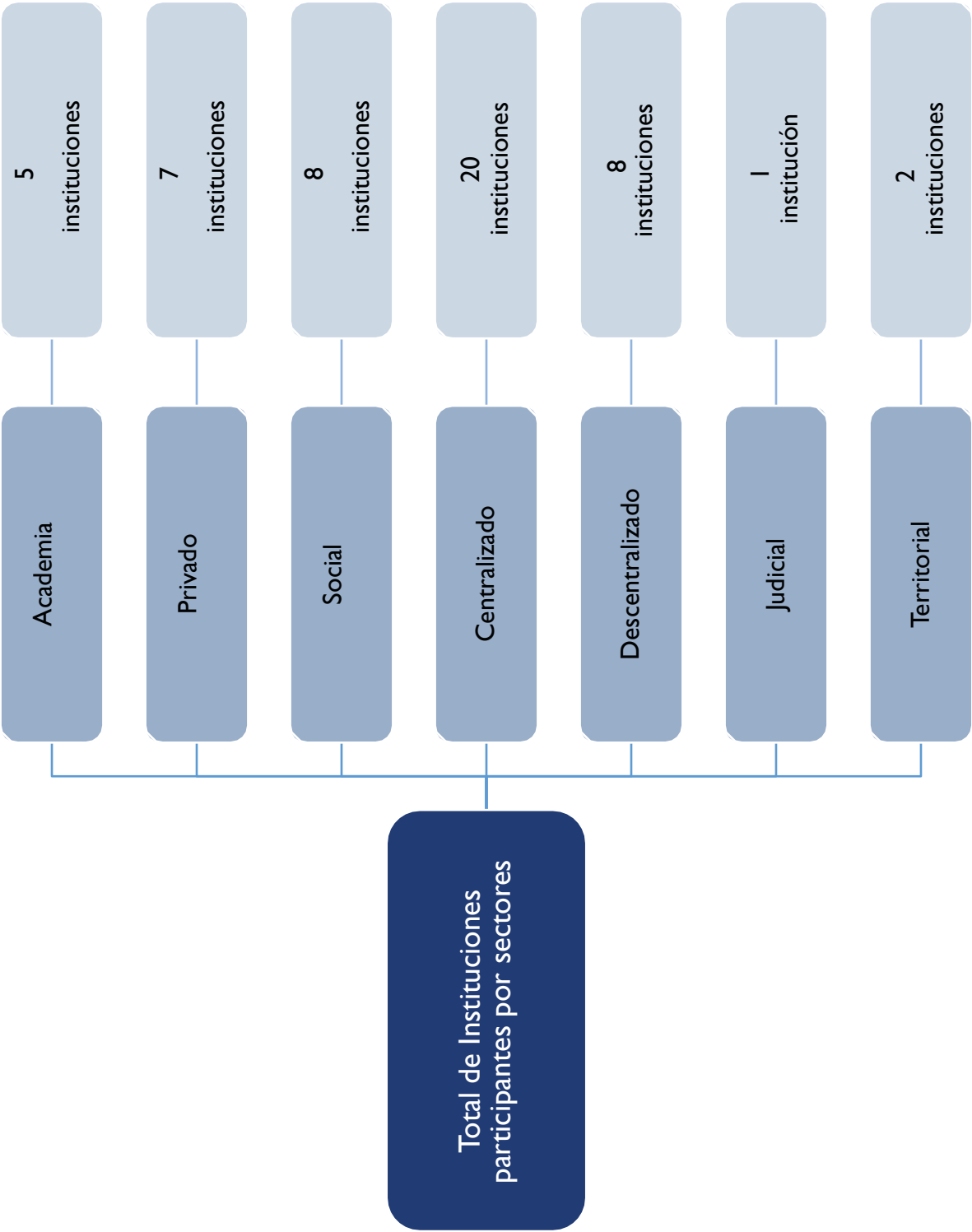
Tabla 42. Matriz de priorización de partes interesadas para la elaboración del Plan Decenal de Viviendas

SECTOR	PARTE INTERESADA
Academias	Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC)
	Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM)
	Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD)
	Universidad Católica del Cibao (UCATECI)
	Universidad Católica Nordestana (UCNE)
	Universidad Iberoamericana (UNIBE)
	Universidad INCE
	Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU)
	Universidad O&M (O&M)
	Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA)
ASFL Interés privado	Asociación de Bancos Múltiples de la República Dominicana, Inc. (ABA)
	Asociación de Empresas Inmobiliarias Inc. (AEI)
	Asociación de Promotores y Constructores de Viviendas del Cibao (APROCOVICI)
	Asociación de Sociedades Fiduciarias Dominicanas (ASOFIDOM)
	Asociación Dominicana de Administradoras de Fondos de Pensiones (ADAFP)
	Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI)
	Asociación Dominicana de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (ADOSAFI)
	Consejo Nacional de la Empresa Privada, Inc. (CONEP)
	Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc. (LIDAAPI)
ASFL Interés social	Sociedad de Arquitectos de la República Dominicana (SARD)
	Alianza ONG
	Arcoíris - Acción Social por el Desarrollo
	Arquitectura sin Fronteras
	Asociación para el Desarrollo de la Provincia Espaillat, Inc. (ADEPE)
	Cámara Dominicana de la Construcción (CADOCON)
	Ciudad Alternativa
	Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA)
	Hábitat para la Humanidad República Dominicana
	Instituto Dominicano de Desarrollo Integral (IDDI)
	Servicio Latinoamericano, Africano y Asiático de Vivienda Popular (SELAVIP)
Gobierno central	TECHO República Dominicana
	Consejo Nacional de la Persona Envejeciente (CONAPE)
	Corporación de Acueducto y Alcantarillado de La Romana (COAAROM)
	Corporación de Acueducto y Alcantarillado de La Vega (CORAAVEGA)
	Corporación de Acueductos y Alcantarillados de Boca Chica (CORAABO)



SECTOR	PARTE INTERESADA
	Corporación de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Plata (CORAAPPLATA)
	Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Moca (CORAAMOCA)
	Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Monseñor Nouel (CORAMON)
	Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Santiago (CORAASAN)
	Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD)
	Corporación Dominicana de Empresas Eléctricas Estatales (CDEEE)
	Defensa Civil Dominicana (DCD)
	Dirección General de Bienes Nacionales (DGBN)
	Dirección General de Catastro Nacional (DGCN)
	Gabinete del Sector Agua
	Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA)
	Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD)
	Ministerio de Energía y Minas (MEM)
	Ministerio de la Mujer (MMUJER)
	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARENA)
	Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED)
	Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC)
	Oficina Nacional de Estadísticas (ONE)
	Supérate
	Unidad Técnica Ejecutora de Titulación de Terrenos del Estado (UTECT)
Gobierno descentralizado	Banco Central de la República Dominicana (BCRD)
	Centro de Operaciones de Emergencias (COE)
	Consejo Nacional de Discapacidad (CONADIS)
	Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
	Instituto de Desarrollo y Crédito Cooperativo (IDECOOP)
	Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SB)
	Superintendencia de Electricidad de la República Dominicana (SIE)
	Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV)
Organismos territoriales	Federación Dominicana de Municipios (FEDOMU)
	Liga Municipal Dominicana (LMD)
Poder Judicial	Registro Inmobiliario (RI)
	a) Dirección Nacional de Registro de Títulos (DNRT)
	b) Dirección Nacional de Mensuras Catastrales (DNMC)





4.3 Problemas identificados por las partes interesadas

Realizada la consulta nacional, se presenta el conteo de las problemáticas identificadas por los actores conforme al sector al que pertenecen:

Academias

Academias participantes en la consulta

Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU)
Universidad Iberoamericana (UNIBE)
Universidad Católica del Cibao (UCATECI)
Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM)
Universidad INCE (INCE)
Total de problemas identificados: 4

Organismos territoriales

Organismos territoriales participantes en la consulta

Liga Municipal Dominicana (LMD)
Federación Dominicana de Municipios (FEDOMU)
Total de problemas identificados: 7

Asociaciones sin fines de lucro de interés privado

Asociaciones sin fines de lucro de interés privado

Asociación de Promotores y Constructores de Viviendas del Cibao (APROCOVICI)
Asociación Dominicana de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (ADOSAFI)
Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos (ALNAP)
Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI)
Asociación de Agentes y Empresas Inmobiliarias (AEI)
Sociedad de Arquitectos de la República Dominicana (SARD)
Total de problemas identificados: 25



Asociaciones sin fines de lucro de interés social

Asociaciones sin fines de lucro interés social	Instituto Dominicano de Desarrollo Integral (IDDI)
	Sociedad de Arquitectos de la República Dominicana (SARD)
	Arcoíris - Acción Social por el Desarrollo
	Ciudad Alternativa
	Asociación para el Desarrollo de la Provincia Espaillat, Inc. (ADEPE)
	Arquitectura Sin Fronteras (ASF)
	Hábitat para la Humanidad
	Cámara Dominicana de la Construcción (CADOCON)
	Total de problemas identificados: 34

Gobierno descentralizado

Gobierno descentralizado	Dirección General de Impuestos Internos (DGII)
	Superintendencia de Electricidad (SIE)
	Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SB)
	Instituto de Desarrollo y Crédito Cooperativo (IDECOOP)
	Banco Central de la República Dominicana
	Total de problemas identificados: 21

Poder Judicial

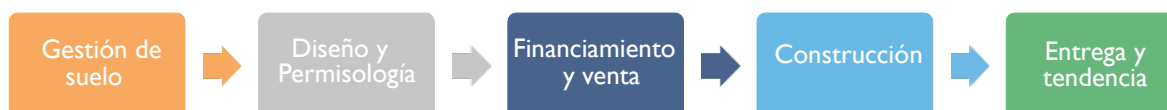
Poder Judicial	Registro Inmobiliario (RI)
	a) Dirección Nacional de Registro de Títulos (DNRT)
	b) Dirección Nacional de Mensuras Catastrales (DNMC)
	Total de problemas identificados: 1

Gobierno central

Gobierno central	Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD)
	Unidad Técnica Ejecutora de Titulación de Terrenos del Estado (UTECT)
	Dirección General de Bienes Nacionales Centro de Operaciones de Emergencias (COE)
	Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC)
	Gabinete del Sector Agua
	Corporación del Acueducto y Alcantarillado de La Romana (COAAROM)
	Corporación de Acueducto y Alcantarillado de la Vega (CORAAVEGA)
	Corporación de Acueductos y Alcantarillados de Boca Chica (CORAABO)
	Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD)
	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARENA)
Total de problemas identificados: 20	

4.4 Resumen problemáticas Identificadas por los grupos de Interés

Acorde con la lógica de la cadena de valor se segregaron las problemáticas identificadas por los actores claves y se clasificaron de acuerdo con su impacto en el Plan Decena de Viviendas (PDV), de la siguiente manera:



Gestión de suelo

A. Ordenamiento territorial:(7)

- Ausencia de planes de ordenamiento territorial.
- El ordenamiento del territorio es un problema para la reconstrucción de un área luego de los desplazamientos.
- Reglas poco claras de reordenamiento territorial en todo el país (criterios y evaluaciones no estandarizadas) en cuanto al uso del suelo, densidad y altura de las construcciones.
- Demanda de servicios no planificados.
- Falta de claridad en la delimitación de zonas residenciales e industriales.
- Carencia de división rural urbana adecuada.
- No se tiene planificación para organizar (descentralizar) la ciudad.

B. Ocupacional informal de terrenos: (5)

- La invasión de terrenos vulnerables se consolida por acciones políticas.
- El saneamiento urbano se dificulta por la ocupación informal.
- Asentamientos informales no planificados en zonas de riesgo.
- Las personas que son reubicadas venden o alquilan la vivienda que les otorga el Estado y regresan al área de donde fueron reubicados.
- Presión de migración masiva del campo a la ciudad.

C. Disponibilidad de terrenos urbanizables: (4)

- No disponibilidad de tierra.
- Desconocimiento del suelo disponible para viviendas en Santo Domingo.
- Falta de oportunidades en zonas no metropolitanas por concentración en la ciudad.
- Poca área urbana disponible para construcción de viviendas en Santiago.

D. Costo de los terrenos: (2)

- Aumento del costo de los terrenos.
- Actualmente no existe oferta de terrenos a precios asequibles para personas en vulnerabilidad

Infraestructura y servicios básicos: (9)

- Los contratistas o desarrolladores de proyectos se preocupan por ir donde los operadores de agua solo en la parte final del proyecto para la conexión con del agua.
- Altos requisitos que impiden que los constructores no acudan a los operadores de agua porque no cumplen con reglamentaciones y requisitos sanitarios.
- No es posible brindar la asistencia exigida por el Ministerio de Salud Pública para la potabilización del agua de múltiples viviendas.
- La población interconecta el alcantarillado pluvial con el alcantarillado sanitario.
- El subsuelo está contaminado.
- Las legislaciones que crean los operadores de agua no son explícitas en cuanto a la cobertura del alcantarillado.
- Construcción de grandes urbanizaciones en la periferia de la ciudad donde los operadores de agua no llegan.
- Nulo sistema de drenaje pluvial y sanitario.
- Transporte disponible.

Diseño y permisología

A. Institucionalidad y capacidad operativa de los Gobiernos locales: (7)

- Los municipios que tienen Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) suelen tener déficit normativo, referente a las ordenanzas que establecen las tasas a pagar por proyectos y a los colaboradores que dirigen las OPU.
- Falta de homogenización de los procesos y tasas aplicadas por los ayuntamientos.
- Permisos poco claros.
- Falta de continuidad de planes y políticas ante cambio del Gobierno local.
- Suministro de servicios a los asentamientos informales.
- El ayuntamiento suministra permisos sin aval de la tenencia.
- Falta de coherencia entre los ayuntamientos y la permisología.

B. Tasas y arbitrios de los Gobiernos locales: (3)

- Diferencias en tasas y arbitrios de los ayuntamientos y poca claridad de los criterios para establecerla.
- Conflictos en el cobro de las tasas entre los ayuntamientos y los distritos municipales.
- Aumento de las tasas por los permisos a pagar para la construcción se suman al valor de la vivienda.



C. Complejidad y tiempos de los procesos: (4)

- Extenso tiempo de espera para obtener los distintos permisos.
- La burocracia de las aprobaciones, retrasa el proceso de construcción.
- Existen demasiadas instituciones que intervienen en el proceso de permisología.
- Subjetividad en la permisología.

D. Régimen de consecuencias: (1)

- Régimen de consecuencia muy laxo hacia los promotores ante el incumplimiento normativo.

Financiamiento // Ventas**A. Fideicomiso: (3)**

- Falta de comunicación entre la fiduciaria, el fideicomitente y el fideicomisario.
- Ley 189-11 no admite que el vendedor de un fideicomiso de «bajo costo» sea un tercero, debería ampliarse más el acceso.
- La implementación de la Ley 189-11 solo ha favorecido la figura del fideicomiso y no el desarrollo del mercado hipotecario.

B. Subsidios e incentivos: (6)

- Viviendas compradas por BVBC son dadas en alquiler.
- El monto del Bono Vivienda de Bajo Costo (BVBC) actual no permite llegar a la clase media.
- La tasa de interés es muy variable.
- El sector construcción es castigado por el Gobierno tras no recibir privilegios.
- Los pobres que acceden a los subsidios estatales quedan endeudados.
- El pago del inicial representa un obstáculo para la vivienda del mercado formal.

C. Ingresos informales e inestables: (4)

- Dificultad para acceso al crédito de personas con ingresos informales.
- Limitada capacidad de pago de una familia pobre respecto a una vivienda de bajo costo (4.5 millones).
- Las personas más afectadas por el déficit habitacional no son sujetos viables para préstamos hipotecarios.
- Personas con empleos informales no están bancarizados.

D. Seguridad jurídica para el financiamiento: (3)

- Carencia de una ley para el *leasing* habitacional.
- La Ley de Alquileres es uno de los escollos fundamentales.
- No existen garantías para el sector financiero que aseguren la continuidad en las políticas públicas.

E. Proceso de ventas: (2)

- La aplicación de Ley de Lavados de Activos ralentiza las ventas.
- El 70 % de los adquirentes de viviendas no laboran en RD.

Construcción // Suministros**A. Construcción: (4)**

- No es permitido entregar viviendas con carácter social con lo mínimo requerido (modelo Vivienda Progresiva).
- Muy poca innovación en otros métodos constructivos.
- Poca flexibilidad normativa a nivel de las estructuras.
- Limitaciones de control en la supervisión de obras.

B. Suministros: (3)

- Escases de acero a causa de los conflictos bélicos e incrementos relevantes en el cemento y agregados.
- Altos niveles de burocracia estatal en la cadena de suministros.
- Importantes aranceles e impuestos a los materiales de construcción.

Entrega // Tenencia**A. Emisión de títulos finales: (2)**

- El proceso de titulación de los proyectos habitacionales tarda mucho, provocando un descalce de liquidez en la entrega final de títulos, es decir, hasta que no sale el título, el banco no desembolsa a la constructora.
- Competencia por parte del propio Estado como demandante de este servicio público.



4.5 Expectativas de los grupos de interés

Las expectativas se clasificarán de acuerdo con soluciones sugeridas acorde a la problemática identificada a la cual impacta dentro del Plan Decenal de Viviendas (PDV):



Gestión de suelo

A. Ordenamiento territorial: (1)

- Contar con un Plan Decenal de Viviendas (PDV) que parta del Ordenamiento Territorial.

B. Ocupación informal de terrenos: (2)

- Elaborar un plan integral para frenar las migraciones, para que no se siga generando esta demanda masiva de viviendas.
- Categorizar como ilegal los asentamientos informales no planificados, los cuales deben ser detenidos.

C. Disponibilidad de terrenos urbanizables: (2)

- Compra por parte del Estado de terrenos más costosos, pero cerca de la ciudad que dispongan más fácil acceso al transporte.
- Inversión del Estado para recuperar los terrenos o comprarlos.
- Implementar formas alternativas de tenencia del suelo y de reforzar los planes de titulación para ampliar su alcance.

D. Costo de los terrenos: (2)

- Aumento del costo de los terrenos.
- Actualmente no existe oferta de terrenos a precios asequibles para personas en

E. Infraestructura y servicios básicos: (1)

- Establecer límites claros sobre la altura en los distintos lugares.

Diseño y permisología

A. Institucionalidad y capacidad operativa de los Gobiernos locales: (2)

- Actualización de la normativa de los ayuntamientos.
- Permitir que los técnicos cualificados de los Gobiernos locales puedan formar parte de la «carrera administrativa» para mantener la continuidad.

B. Tasas y arbitrios de los Gobiernos locales: (2)

- Homologar los procesos y transparentar criterios en las tasas y arbitrios.

C. Complejidad y tiempos de los procesos: (2)

- Agilizar el proceso de las ventanillas únicas, que contenga la información de todos los proyectos de vivienda, con sus diferentes instrumentos y accesos.
- Charlas para orientar a los compradores sobre los procesos.

Financiamiento // Ventas

A. Fideicomiso: (2)

- Utilizar esquemas con los fondos de inversión y fideicomisos menos limitados como: *leasing* habitacional y uso y goce de viviendas sin tener necesariamente derecho de propiedad.
- Tener un contacto más directo con la fiduciaria.

B. Subsidios e incentivos: (4)

- Reevaluar el BVBC valorando la posibilidad de aumentar el monto del fondo y mejorar la calidad de las viviendas para hacerlas más atractivas a otros públicos.
- Generar beneficios para promover apertura de industrias en la periferia para que se descentralice la ciudad.
- Promover la competencia local.
- Mayor apoyo estatal al sector construcción.



C. Ingresos informales e inestables: (4)

- La bancarización y la inclusión financiera.
- Creación de un ecosistema diferenciado.
- Desarrollar instrumentos de cuenta de ahorro programado.
- Considerar el núcleo familiar para transparentar los ingresos.

D. Seguridad jurídica para el financiamiento: (6)

- Se debe proponer una ley que garantice los derechos de esos posibles usuarios de vivienda, pero también la propiedad de los inversionistas.
- Desarrollar estrategias de inclusión financiera que abarque políticas de crédito que generen empleo, ingresos e incentiven el *leasing* inmobiliario.
- Establecer políticas que motiven al sector financiero a utilizar instrumentos y garantizar que los préstamos lleguen al deudor a una menor tasa.
- Evaluación interna que permita mitigar el riesgo.
- Utilizar «*títulos crediticios*» con intermediación financiera.
- Proponer una ley de «*leasing* inmobiliario» con la finalidad de calibrar los modelos cualitativos de mercado.

E. Proceso de ventas: (1)

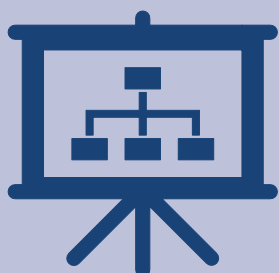
- Liberaciones de encaje para promover la estabilidad de las tasas.

Construcción // Suministros**A. Construcción: (2)**

- Permitir a los promotores entregar viviendas con lo mínimo requerido.
- Generar paquetes de financiamiento para mejoramiento de viviendas.

Entrega // Tenencia**A. Emisión de títulos finales: (1)**

- Iniciar con políticas públicas enfocadas en el territorio, desde el acceso al suelo (tenencia y regularización del suelo).



Análisis PESTEL y FODA de la situación habitacional en República Dominicana



5. Análisis PESTEL y FODA de la situación habitacional en República Dominicana

Una vez segregados los resultados, se realizó un ejercicio de integración de los principales hallazgos del diagnóstico del sector de la vivienda en la República Dominicana. Este análisis tiene el objetivo de resumir, de manera integral, algunos de los principales retos identificados a través de las distintas áreas o temáticas del diagnóstico, apoyándose en los resultados de las consultas nacionales a los actores claves y de la investigación realizada, que incluyen: La caracterización sociodemográfica y territorial, el análisis del marco legal y jurídico, las dinámicas de oferta y demanda de vivienda, el déficit habitacional.

La integración del diagnóstico se efectúa con base en las metodologías PESTEL (el cual permite analizar los factores externos que influyen en el sector, a saber, políticos, económicos, sociales, tecnológicos, ecológicos y legales) y FODA (que integra las principales fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas identificadas), mediante un análisis que facilita la identificación y planificación de acciones para dar respuestas a las debilidades y amenazas, o bien para capitalizar las fortalezas y oportunidades existentes. Ambas metodologías constituyen uno de los principales insumos para la definición del marco estratégico del Plan Decenal de Viviendas.

La categorización de los hallazgos en función de la metodología PESTEL permitirá identificar los factores externos sobre las condiciones actuales y potencial del sector, de los cuales no se tienen total influencia, no obstante, su conocimiento contribuirá con la disminución de los posibles efectos de las amenazas e incrementar el aprovechamiento de las oportunidades. Asimismo, la metodología FODA permitirá la evaluación de los factores tanto internos como externos del sector, ordenándolos lógicamente, lo cual suministra un panorama general que proveerá mayor comprensión de los factores para tomar decisiones, puesta en marcha y operativización del Plan Decenal de Viviendas.

En virtud de que ambas metodologías son complementarias, una vez evaluados los factores externos a través del PESTEL, el abordaje se enfocará en integrar estos factores en el análisis interno mediante la metodología FODA, adhiriéndose y describiéndoles puntualmente en conjunto con las oportunidades y amenazas.

5.1 Matriz análisis PESTEL

En la **Tabla 43**, se presenta el resumen de la categorización de cada elemento del análisis con base en la metodología PESTEL, que identifica si cada elemento corresponde a factores externos:

- Políticos (P)
- Económicos (E)
- Sociales (S)
- Tecnológicos (T)
- Ecológicos (EC)
- Legales (L)

La categorización permite identificar el o las áreas con incidencia de cada uno de ellos, de manera que, el resultado de este análisis permitirá conocer las amenazas y debilidades que se utilizarán más adelante para complementar el análisis FODA, las cuales pueden tener características distintas o requerir la participación de distintos actores según las categorías de este análisis.

ELEMENTOS DEL ANÁLISIS FODA	FACTORES DEL ANÁLISIS					
	P	E	S	T	E	L
OPORTUNIDADES						
O1. Elevado porcentaje de población en grupos etarios jóvenes (E, S)		.	.			
O2. Nuevos instrumentos para facilitar procesos administrativos (P, T, L)	.			.		.
O3. Esquemas de subsidios e incentivos para el sector de la vivienda (P, E, L)	.	.				.
O4. Aprovechamiento de condiciones climáticas para uso de ecotecnologías (T, EC)				.	.	
O5. Formulación de estrategia de expropiación (S, L)			.			.
O6. Formulación de política para la atención de la irregularidad en la vivienda (S, L)			.			.
O7. Promulgación de leyes complementarias para fortalecer marco jurídico (P, L)	.					.
AMENAZAS						
A1. Migración acelerada de los habitantes de zonas rurales, debido al modelo de desarrollo en la concentración de la inversión en las ciudades, puede aumentar la informalidad en la vivienda (P, E, S, EC, L)	.	.	.		.	.
A2. Proporción de la producción informal de viviendas (P, L)	.					.
A3. Falta de una ley de ordenamiento territorial y consecuentemente su efectiva aplicación (P, S, L)	.	.	.			.
A4. No disponibilidad de suelo urbano y urbanizable accesible (P, L)	.					.
A5. Inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra (P, E, S, L)	.	.	.			.
A6. Expansión urbana acelerada en principales núcleos urbanos (P, E, S, EC, L)	.	.	.		.	.
A7. Niveles elevados de riesgo y vulnerabilidad a desastres naturales (S, EC, L)			.		.	.
A8. Oferta de vivienda concentrada en segmentos medios a altos (E)		.				
A9. Incremento en los costos de construcción (E, P)	.	.				
A10. Disminución del tamaño de hogares incrementa demanda de vivienda (E, S)		.	.			
A11. Deficiencia de servicios básicos (P, S)	.		.			
A12. Acceso al crédito a segmentos bajos (E, S)		.	.			

Fuente: Elaboración propia.



5.2 Matriz FODA

En la matriz siguiente se categorizan los principales hallazgos en función de los siguientes tipos de elementos: Fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas (FODA). Cada hallazgo se clasifica según los factores del análisis PESTEL:

Tabla 44. Análisis FODA

FORTALEZAS		DEBILIDADES
INTERNOS	F1. Concentración poblacional en dos regiones principales F2. Alto porcentaje de población en edad laboral F3. Alta cobertura de equipamientos sociales en principales n. cleos urbanos F4. Existencia de marco regulatorio específico para el sector de vivienda F5. Previsiones en marco regulatorio para facilitar financiamiento de vivienda F6. Mayor participación de instituciones bancarias en mercado hipotecario	D1. Niveles elevados de pobreza dificultan acceso a una vivienda formal D2. Mayores niveles de hacinamiento en provincias con mayor pobreza D3. Enfoque predominante en la adquisición de vivienda D4. Limitada oferta de suelo para vivienda de bajo costo D5. Fragmentación y baja coordinación institucional D6. Falta de homologación en regulaciones de suelo y construcción D7. Información y sistemas tecnológicos limitados en el sector de vivienda D8. Ineficiencia en procesos administrativos en el sector de la construcción D9. Mercado secundario de hipotecas de baja maduración D10. Proyectos contruidos por el Gobierno suelen enviar al colectivo vulnerable a viviendas en la periferia. D11. Desfase de las normativas (P, L) D12. Falta de inversión en I+D (L, E)
	OPORTUNIDADES	AMENAZAS
EXTERNOS	O1. Elevado porcentaje de población en grupos etarios jóvenes (E, S) O2. Instrumentos para facilitar procesos administrativos (P, T, L) O3. Esquemas de subsidios e incentivos para el sector de la vivienda (P, E) O4. Aprovechamiento de condiciones climáticas para uso de ecotecnologías (T, EC) O5. Formulación de estrategia de expropiación (S, L) O6. Formulación de política para la atención de la irregularidad en la vivienda (S, L) O7. Promulgación de leyes complementarias para fortalecer marco jurídico (P, L)	A1. Migración acelerada de los habitantes de zonas rurales, debido al modelo de desarrollo en la concentración de la inversión en las ciudades, puede aumentar la informalidad en la vivienda (P, E, S, EC, L) A2. Proporción de la producción informal de viviendas (P, L) A3. Falta de una ley de ordenamiento territorial y, consecuentemente, su efectiva aplicación (P, S, L) A4. No disponibilidad de suelo urbano y urbanizable accesible (P, L) A5. Inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra (P, E, S, L) A6. Expansión urbana acelerada en principales núcleos urbanos (P, E, S, EC, L) A7. Niveles elevados de riesgo y vulnerabilidad a desastres naturales (S, EC, L) A8. Oferta de vivienda concentrada en segmentos medios a altos (E) A9. Incremento en los costos de construcción (E, P) A10. Disminución del tamaño de hogares incrementa demanda de vivienda (E, S) A11. Deficiencia de servicios básicos (P, S) A12. Acceso al crédito a segmentos bajos (E, S)

5.3 Resumen del análisis FODA

Como resultado del análisis FODA, destacando que la descripción de los factores del PESTEL se encuentran enlazados a las amenazas y oportunidades, se realizó un resumen que presenta los hallazgos obtenidos:

Principales fortalezas

F1. Concentración poblacional en dos regiones principales.

Aproximadamente, la mitad de la población del país se concentra en dos de las diez regiones, Ozama y Cibao Norte, lo que sugiere que se pueden focalizar mayores esfuerzos en estas regiones para atender la demanda de vivienda.

F2. Alto porcentaje de población en edad laboral.

Alrededor del 75 % de la población dominicana se encuentra en edad de trabajar, es decir, constituye la «población económicamente activa» que, propiciadas las condiciones, podría adquirir una vivienda u optar por alguna solución de vivienda como arrendamiento o ampliación.

F3. Alta cobertura de equipamientos sociales en principales núcleos urbanos

En términos generales, del 50 % al 75 % de la superficie de las principales ciudades de República Dominicana cuentan con equipamientos de educación, salud, recreación y deportes dentro de un radio de un kilómetro, lo que sugiere que una parte importante de la población de estas ciudades puede acceder a estos equipamientos en tiempos y distancias razonables.

F4. Existencia de marco regulatorio específico para el sector de vivienda

El marco legal actual del país cuenta con una regulación concreta dirigida a garantizar y promover el acceso a la vivienda digna. Este marco regula distintos aspectos que se relacionan con el sector vivienda, como la definición de vivienda digna y los requisitos para su construcción.

F5. Previsiones en marco regulatorio para facilitar financiamiento de vivienda

El marco regulatorio existente reconoce la importancia de establecer mecanismos de financiamiento donde confluyan recursos públicos y privados, que permitan alcanzar una mayor producción, construcción y mejoramiento de vivienda, y establecer diversidad de financiamientos para la adquisición y construcción de viviendas. Por ejemplo, se fomentan los fideicomisos de viviendas de bajo costo como un mecanismo disponible para ejecutar proyectos habitacionales dirigidos a familias de escasos recursos.

F6. Mayor participación de instituciones bancarias en mercado hipotecario

En años recientes ha aumentado la participación de los «*bancos múltiples*» y las «*Asociaciones de Ahorros y Préstamos*» (APP) en el mercado hipotecario, de manera que el 66 % de los créditos de este tipo corresponden a instituciones bancarias, mientras que el 34 % de las hipotecas se encuentran bajo la administración de asociaciones de ahorros y préstamos.



Una mayor diversidad de entidades participantes en el mercado hipotecario puede facilitar el acceso a financiamiento para vivienda.

Principales debilidades

D1. Niveles elevados de pobreza dificultan acceso a una vivienda formal

En 2020, cerca de una cuarta parte de la población se encontraba en situación de pobreza general y/o extrema, lo que sugiere que esta población tendría mayores dificultades económicas para acceder a una vivienda.

D2. Mayores niveles de hacinamiento en provincias con mayor pobreza

Las provincias del sur del país y fronterizas con Haití tienen los niveles de hacinamiento más altos y, al mismo tiempo, son en las que predominan los niveles socioeconómicos más bajos, lo que dificulta el acceso o ampliación de viviendas para reducir el hacinamiento.

D3. Enfoque predominante en la adquisición de vivienda

Los planes y programas existentes para facilitar el acceso a una vivienda de bajo costo están enfocados en la adquisición de una vivienda, de manera que otros tipos de tenencia como alquiler o alquiler con opción a compra quedarían excluidos de los beneficios y subsidios. De igual forma, existe escasez de alternativas enfocadas a la ampliación y remodelación de viviendas.

D4. Limitada oferta de suelo para vivienda de bajo costo

Existe una oferta limitada de vivienda asequible derivada en parte de la falta de suelo servido y al alza de costos de construcción. El problema de acceso al suelo es uno de los principales obstáculos para la solución del reto habitacional del país. La escasez de suelo urbano bien localizado hace que los planes de producción de vivienda de bajo costo, tanto de promoción pública como privada, ofrezcan soluciones que con frecuencia excluyen a los hogares de ingresos más bajos de las zonas mejores servidas de las ciudades.

D5. Fragmentación y baja coordinación institucional

Falta de coordinación e interacción entre las instituciones que conforman el andamiaje institucional del sector de vivienda, y la inclusión efectiva de los ayuntamientos en las políticas y planes del sector. Ello deriva en la duplicidad de roles y funciones entre los distintos ministerios que puedan tener competencias sobre actuaciones y actividades relacionadas a los programas de viviendas o la ejecución de proyectos habitacionales.

D6. Falta de homologación en regulaciones de suelo y construcción

Existe una falta de uniformidad y homologación de criterios y requerimientos entre los ayuntamientos y los ministerios para garantizar una regulación más coordinada del uso del suelo, las licencias de construcción y los demás servicios que brindan estas instituciones. Desde una perspectiva económica, el suelo es considerado un bien de producción en torno al cual se establecen relaciones de propiedad: se compra, se vende y se alquila⁴⁷.

⁴⁷ Des-Habitar: Las dinámicas (trabas) de la ciudad neoliberal. Ciudad Alternativa. 2020

Debido a esto, y a falta de un marco regulador del recurso del suelo en la República Dominicana, el precio de este está determinado por los movimientos del mercado, cuya demanda sobrepasa la oferta, de manera que la tendencia es al alza; esto conlleva que la implantación de una política nacional de suelo como paso fundamental para la reducción del déficit habitacional, sea una prioridad.

D7. Información y sistemas tecnológicos limitados en el sector de vivienda

Carencia de registros públicos, recopilación y análisis de datos relacionados con los bienes inmuebles propiedad del Estado dominicano, y los proyectos habitacionales, programas y planes de viviendas. No se identificó un registro de oferta de vivienda a nivel nacional u otras regiones del país, salvo para algunos municipios de Gran Santo Domingo y Distrito Nacional, lo que impide un análisis pormenorizado de la oferta existente en el país que provea mayor certidumbre sobre el sector.

D8. Ineficiencia en procesos administrativos en el sector de la construcción

Los procesos administrativos para la ejecución de proyectos de construcción son largos y complejos, de manera que se requieren en promedio 15 trámites y alrededor de 206 días para su aprobación. Esto eleva los costos financieros de los proyectos y desincentiva la contratación de financiamiento a la construcción por penalizaciones por la no ejecución de los recursos.

D9. Mercado secundario de hipotecas de baja maduración

La titularización de la cartera hipotecaria puede facilitar a las instituciones financieras sacar de su balance créditos previamente originados y, con ello, atraer y captar nuevos recursos para canalizarlos a la generación de nuevos créditos hipotecarios sin afectar la relación de activos de riesgo-patrimonio. No obstante, apenas 2020, Titularizadora Dominicana (TIDOM), realizó la primera emisión de valores titularizados respaldada por 723 créditos hipotecarios, lo que sugiere una baja maduración de este mercado.

D10. Proyectos construidos por el Gobierno suelen enviar al colectivo vulnerable a viviendas en la periferia

Históricamente, las iniciativas estatales suelen reubicar las personas a proyectos habitacionales en lugares donde no cuentan con medios de vida o se ve afectado el arraigo familiar y social de las personas; provocando el abandono, venta o puesta en alquiler de las viviendas cedidas, trayendo como consecuencia que las personas reubicadas vuelvan a vivir con condiciones similares a las anteriores.

D11. Desfase de las normativas (P, L)

Gran parte de las normativas de construcción datan del año 1982 y otras aún más antiguas datan del 1944 (sobre urbanización, ornato público y construcciones), estas disposiciones deben ser actualizadas debido a que no reflejan los cambios y adaptaciones que requiere el sector, acorde a las buenas prácticas nacionales e internacionales de métodos constructivos. Es un requerimiento del sector la adaptación de la normativa a las características constructivas de cada tipo de vivienda, generando incentivos acordes a la política priorizada.



D12. Falta de inversión en I+D (L, E)

En el país se cuenta con escasa información sobre el sector vivienda, debido a la falta de investigación científica que permita impulsar la innovación y la disponibilidad de datos, restringiendo la posibilidad de que se generen políticas públicas que garanticen derechos de la población a una vivienda digna conforme a las necesidades reales. La falta de inversión promueve la carencia de precisión para la toma de decisiones, deficiencias en la renovación de los sistemas constructivos, no aprovechamiento de nuevas tecnologías para proveer a la población de soluciones habitacionales resistentes al cambio climático, las altas temperaturas, entre otros.

Principales oportunidades**O1. Elevado porcentaje de población en grupos etarios jóvenes (E, S)**

Aproximadamente, el 50 % de la población del país es menor de 29 años, lo que representa un mercado potencial para la adquisición de la primera vivienda o el arrendamiento de una vivienda; esto sugiere que existe demanda potencial de vivienda que pudiera satisfacerse en parte a través de la iniciativa privada.

O2. Nuevos instrumentos para facilitar procesos administrativos (P, T, L)

Elaboración de instrumentos jurídicos, como normas o reglamentos, que complementen las disposiciones generales establecidas en la Ley 160-21, con la finalidad de eficientizar los trámites relacionados a la obtención de licencias y permisos de construcción de viviendas; y garantizar la consonancia por parte del MIVHED con los mecanismos e instrumentos que maneja el MOPC para los temas relativos a tramitaciones, aprobación y emisión de la licencia y permisos de construcción. Asimismo, el Gobierno nacional ha lanzado la nueva plataforma, una Ventanilla Única de Construcción mediante la cual se podrán solicitar, de manera fácil, todos los permisos necesarios para llevar a cabo una construcción.

O3. Esquemas de subsidios e incentivos para el sector de la vivienda (P, E, L)

Existen distintos subsidios e incentivos para la dinamización de la oferta y la demanda de vivienda que pueden ser afinados y escalados, incluyendo exenciones de impuestos, otorgamiento de bonos de vivienda, entre otros. Entre estos se encuentran: exención del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles; el Bono de Vivienda de Bajo Costo (BONO ITBIS); y beneficios contenidos en las iniciativas «Plan Mi Vivienda» y el «Plan Nacional de Vivienda Familia Feliz».

O4. Aprovechamiento de condiciones climáticas para uso de ecotecnologías (T, EC)

Por su estratégica ubicación geográfica, la República Dominicana podría utilizar las ecotecnologías, que son una propuesta de valor para viviendas tanto urbanas como rurales, y pueden facilitar el aprovechamiento de la energía solar, la precipitación y el viento, para mejorar el saneamiento, la obtención de agua potable, producción y cocción de alimentos, así como facilitar el manejo adecuado de residuos sólidos producidos en la vivienda.

O.S Formulación de estrategia de expropiación (S,L)

Se puede establecer una estrategia para la ejecución de posibles expropiaciones que sean necesarias para la construcción y ejecución de proyectos habitacionales, con la finalidad de reubicar a personas afectadas y en situación de riesgo y vulnerabilidad. Se puede promover la actualización de regímenes legales relacionados con la expropiación, los asentamientos irregulares y el inquilinato.

O6. Formulación de política para la atención de la irregularidad en la vivienda (S, L)

Con la formulación de una regulación que ayude a desacelerar la problemática de los asentamientos irregulares en la República Dominicana, de cara a la legitimidad del orden urbano legal y vigente, se aumentaría el impacto que tiene en el sector vivienda al momento de reunir las condiciones necesarias para asegurar el éxito de los planes sectoriales, reglamentos y leyes.

O7. Promulgación de leyes complementarias para fortalecer marco jurídico (P, L)

Colaborar en la formulación, así como en la promulgación del proyecto de ley que formaría parte del marco regulatorio del sector de vivienda en la República Dominicana, como es la «*Ley Orgánica de Regiones Únicas de Planificación*»⁴⁸. En lo referente a la Ley 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, con su reciente aprobación viene a fortalecer el marco jurídico del sector.⁴⁹

Principales amenazas

A1. Migración acelerada de los habitantes de zonas rurales, debido al modelo de desarrollo en la concentración de la inversión en las ciudades, puede aumentar la informalidad en la vivienda (P)

Se identifica una acelerada migración campo-ciudad en las ciudades que conforman los principales ejes poblacionales, particularmente en las grandes ciudades (Gran Santo Domingo y Santiago), así como en las ciudades y ejes que se han detonado por la actividad turística (particularmente el eje Santo Domingo, La Romana y Punta Cana), lo que puede conducir a la proliferación de vivienda informal debido a la ausencia o falta de instrumentación de estrategias o políticas para atender los retos y necesidades en materia de vivienda que implica esta migración.

A2. Proporción de la producción informal de viviendas (P, L)

El parque habitacional del país crece anualmente entre 80 y 100 mil nuevas viviendas, y de este crecimiento anual, alrededor del 70 % corresponde a viviendas producidas de modo informal (es decir, no pasan por la permisología correspondiente) y su construcción es progresiva.

⁴⁸ Ley 345-22, Orgánica de Regiones Únicas de Planificación de la República Dominicana.

⁴⁹ Ley 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humano.



A3. Falta de una Ley de Ordenamiento Territorial y consecuentemente su efectiva aplicación (P, S, EC, L)⁵⁰

En la actualidad, no se cuenta con planes de desarrollo territoriales con criterios estandarizados y seguimiento a su cumplimiento, delimitación del suelo urbano y urbanizable, la clasificación y uso del suelo incluyendo las zonas de riesgos, dando paso a la existencia de una alta prevalencia de asentamientos irregulares establecidos en comunidades que no está dentro del margen de los reglamentos o normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano.

Los asentamientos irregulares pueden encontrarse en situaciones de mayor riesgo y vulnerabilidad a desastres naturales. Se requieren acuerdos multinivel y multisectoriales para guiar el ordenamiento territorial, incluyendo lineamientos de interés ambiental, cultural, económico, social, de gestión de riesgos y de desarrollo sostenible.

A4. No disponibilidad de suelo urbano y urbanizable accesible (P, L)

La oferta de suelos con las características deseables mantiene costos muy elevados, por lo cual quedan tácitamente reservados para viviendas de lujo destinadas a los estratos más elevados, a la diáspora dominicana con mayor poder adquisitivo, a la población extranjera y al uso turístico, siendo el caso más paradigmático el del Distrito Nacional.

Esta situación constituye una amenaza, debido a que, cada vez más, la no disponibilidad de suelo en las principales ciudades del país provoca sectores de urbanización informal, cuya localización actualmente resulta geográficamente céntrica pues, aunque se establecieron en lo que en su momento eran terrenos periféricos de los centros urbanos, han quedado insertos dentro de la mancha urbana debido al proceso de crecimiento horizontal.

Además de la precariedad de las unidades de vivienda, la cuestión del suelo en esos sectores encuentra su mayor problema en la falta de infraestructura y servicios básicos como acceso a agua potable y saneamiento, sumado a su localización en zonas de vulnerabilidad y el riesgo frente a eventos climáticos.

A5. Inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra (P, E, S, L)

Si bien, no se dispone un dato oficial sobre la proporción de terrenos ocupados que cuentan con seguridad jurídica de la tenencia, debido a que alrededor del 70% de la producción anual de nuevas viviendas es informal, sugiere que una proporción similar del parque habitacional carece de seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, acarreando incertidumbre sobre los límites y derechos de propiedad, potenciales conflictos sociales y limitaciones de acceso a crédito.

A6. Expansión urbana acelerada en principales núcleos urbanos (P, E, S, EC, L)

En los últimos 20 años, en la mayoría de las ciudades dominicanas se dio una expansión urbana acelerada y con baja densidad de ocupación del suelo; ello derivó en la prevalencia de terrenos baldíos o vacantes al interior de las ciudades y en el desarrollo de más viviendas en ubicaciones lejanas del centro, de las áreas de empleo y algunos equipamientos.

⁵⁰ Al momento del diagnóstico la Ley 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, aún no había sido aprobada; sin embargo, el 22 de diciembre del 2022, fue promulgada por el Presidente de la República Dominicana.

A7. Niveles elevados de riesgo y vulnerabilidad a desastres naturales (S, EC, L)

Los recurrentes fenómenos hidrometeorológicos como huracanes e inundaciones, al igual que los geológicos como deslizamientos de tierra y sismos, representan un peligro constante para el 25 % de los habitantes rurales del país, quienes cuenta, en mayor proporción, con viviendas con materiales no resistentes, a saber: madera, palma, láminas de zinc y pisos de tierra.

A8. Oferta de vivienda concentrada en segmentos medios a altos (E)

En la Región Metropolitana, gran parte de la oferta de vivienda vigente está concentrada en segmentos de precio medios a altos que estarían fuera del alcance de la población en la que se concentra el déficit habitacional. La mayor parte de la oferta tiene un área individual superior a los 80m² lo que podría incidir en un precio de venta más elevado.

La brecha de acceso a una vivienda adecuada se ha ensanchado en los últimos años. En la actualidad, para acceder a una vivienda de bajo costo de hasta 4.5 millones (aproximadamente USD\$ 83 mil), requiere tener ingresos que se ubican entre el 4.º y 5.º quintil, esto, si las condiciones crediticias son favorables, pues, de lo contrario, quedan fuera de esa posibilidad. La cuota inicial para acceder al financiamiento de una vivienda resulta ser poco accesible para los estratos más bajos, que normalmente ronda el 20 % sobre el valor final de la primera vivienda.

A9. Incremento en los costos de construcción (E, P)

Se identificaron incrementos en los costos de construcción para distintas tipologías de vivienda en torno al 36 % acumulado entre 2018 y 2021, lo que representa una amenaza para facilitar el acceso a una vivienda de bajo costo, pues los precios finales de las viviendas pueden aumentar considerablemente.

A10. Disminución del tamaño de hogares incrementa demanda de vivienda (E, S)

Se estima que una quinta parte de los hogares dominicanos son unipersonales, lo que puede aumentar la demanda de vivienda de manera considerable e implicar mayores necesidades de suelo y vivienda por encima de la velocidad de producción.

A11. Deficiencia de servicios básicos (P, S)

La producción informal, reflejo de la realidad económica y sociodemográfica de la población, es en gran medida deficitaria, tanto desde el punto de vista estructural como consecuencia directa, y se dificulta contar con servicios básicos eficientes, puesto que la construcción no parte de ningún ordenamiento territorial que permita prever la demanda de dichos servicios.

A12. Acceso al crédito a segmentos bajos (E, S)

Los requisitos solicitados por las instituciones financieras para acceder a un crédito surgen como barreras, pues los y las trabajadoras en informalidad laboral poseen incapacidad de demostrar evidencias sobre la proveniencia de sus ingresos. Esta falta de información para evaluar el nivel de riesgo les imposibilita en múltiples ocasiones el acceso a una vivienda digna.





Alineamiento estratégico superior



6. Alineamiento estratégico superior

6.1 Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

Ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11)

- **Meta 11.1.** De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, y mejorar los barrios marginales.
- **Indicador 11.1.1.** Proporción de la población urbana que vive en barrios marginales, asentamientos informales o viviendas inadecuadas.
- **Meta 11.5.** De aquí a 2030, reducir significativamente el número de muertes causadas por los desastres, incluidos los relacionados con el agua, y de personas afectadas por ellos; y reducir considerablemente las pérdidas económicas directas provocadas por los desastres en comparación con el producto interno bruto mundial, haciendo hincapié en la protección de los pobres y las personas en situación de vulnerabilidad.
- **Indicador 11.5.1.** Número de personas muertas, desaparecidas y afectadas, directamente atribuido a desastres por cada 100.000 personas.
- **Indicador 11.5.2.** Pérdidas económicas directas en relación con el PIB mundial, daños en la infraestructura esencial y número de interrupciones de los servicios básicos atribuidos a desastres.
- **Meta 11.7.** De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad.
- **Indicador 11.7.1.** Proporción media de la superficie edificada de las ciudades que se dedica a espacios abiertos para uso público de todos, desglosada por sexo, edad y personas con discapacidad.

Ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11)

- **Meta 11.a** Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional.
- **11.a.1** Proporción de la población residente en ciudades que aplican planes de desarrollo urbano y regional que tienen en cuenta las previsiones demográficas y las necesidades de recursos, desglosada por tamaño de ciudad.
- **11.b** De aquí a 2020, aumentar considerablemente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan e implementan políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a el, y la resiliencia ante los desastres.

También, desarrollar y poner en práctica, en consonancia con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030, la gestión integral de los riesgos de desastre a todos los niveles.

- **11.b.1** Número de países que adoptan y aplican estrategias nacionales de reducción del riesgo de desastres en consonancia con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030.
- **11.b.2** Proporción de Gobiernos locales que adoptan y aplican estrategias locales de reducción del riesgo de desastres en consonancia con las estrategias nacionales de reducción del riesgo de desastres.
- **11.c** Proporcionar apoyo a los países menos adelantados, incluso mediante asistencia financiera y técnica, para que puedan construir edificios sostenibles y resilientes utilizando materiales locales.
- **11.c.1** Proporción del apoyo financiero a los países menos adelantados que se asigna a la construcción y el reacondicionamiento con materiales locales de edificios sostenibles, resilientes y eficientes en el uso de recursos.

6.2 Alineación con la Estrategia Nacional de Desarrollo (END)

2.5 Objetivo general END

Vivienda digna en entornos saludables

- **2.5.1** Facilitar el acceso de la población a viviendas económicas, seguras y dignas, con seguridad jurídica y en asentamientos humanos sostenibles, socialmente integrados, que cumplan con los criterios de adecuada gestión de riesgos y accesibilidad universal para las personas con discapacidad físico-motora.

Líneas de
acción: 2.5
Objetivo
general END:
«Vivienda digna
en entornos
saludables»

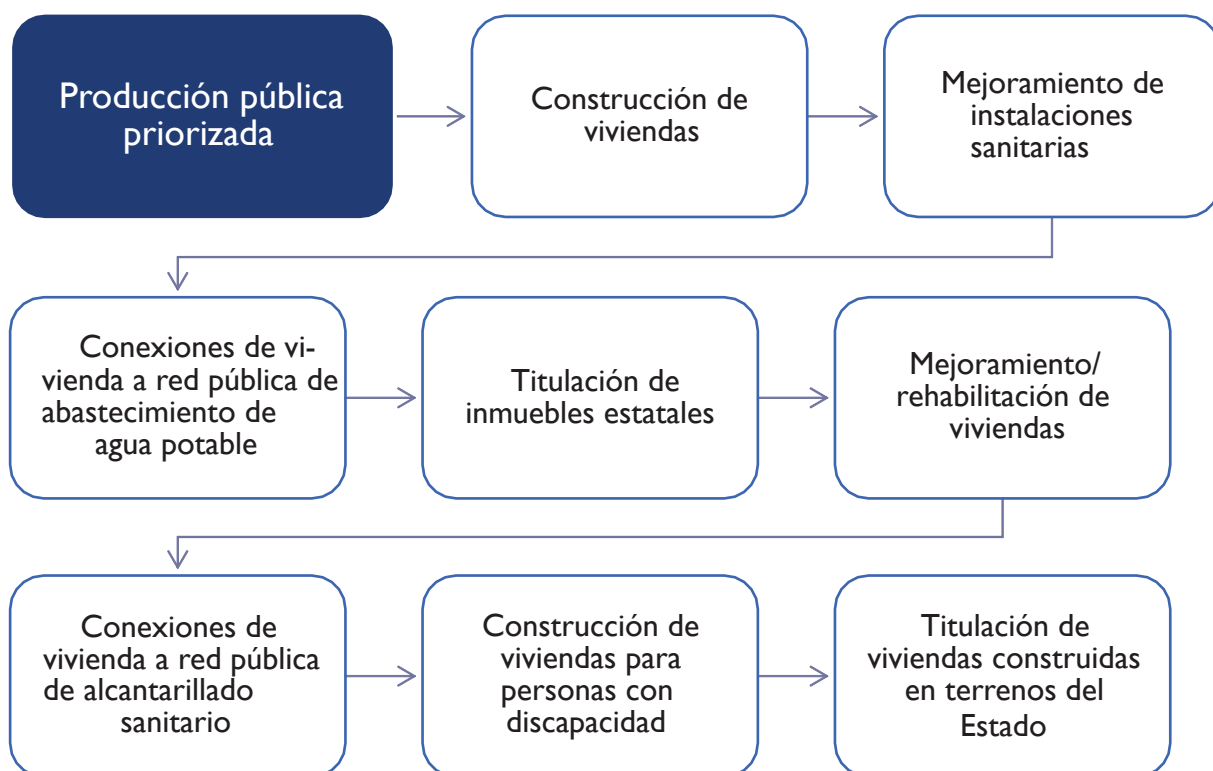
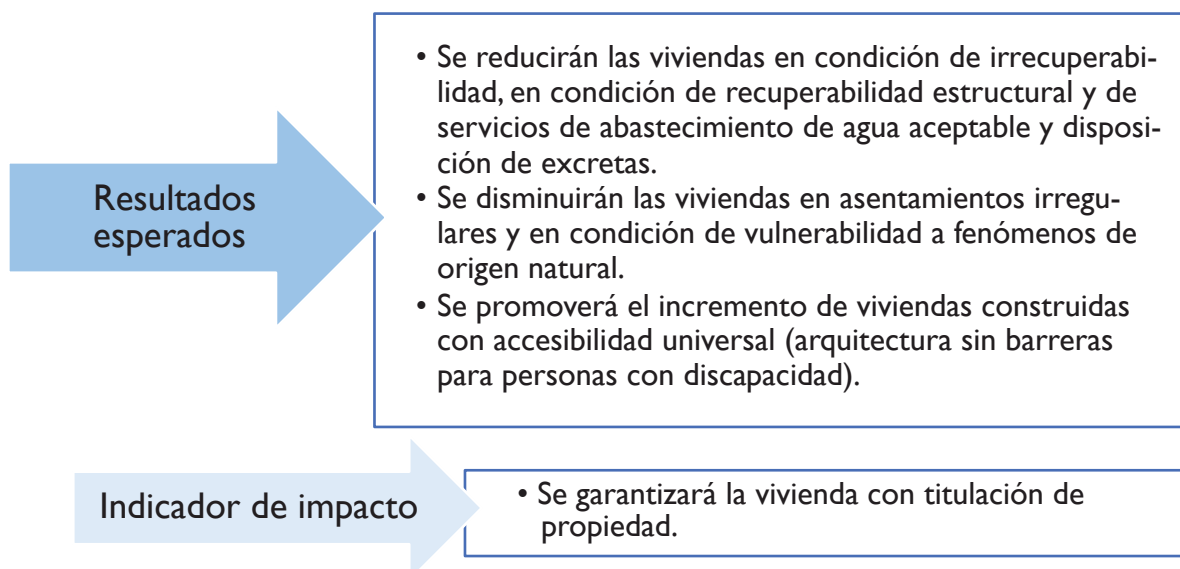
- **2.5.1.1** Crear y desarrollar el marco legal e institucional para la definición de una política pública de vivienda, la planificación y desarrollo de asentamientos humanos ordenados, accesibles y sostenibles, sobre la base de planes de uso de suelos municipales, respetando las competencias y atribuciones de los Gobiernos municipales, a fin de optimizar el uso del suelo, minimizar riesgos y posibilitar una provisión eficiente de servicios.
- **2.5.1.2** Elevar la calidad del entorno y el acceso a servicios básicos e infraestructura comunitaria en aquellos asentamientos susceptibles de mejoramiento.
- **2.5.1.3** Reubicar los asentamientos en condiciones de riesgo ante fenómenos naturales, focos de contaminación o riesgos derivados de la acción humana.
- **2.5.1.4** Impulsar el desarrollo de mecanismos, consistentes con el marco regulador, que faciliten y promuevan el ahorro habitacional programado, así como el uso de los recursos de los fondos de pensiones, para fomentar programas habitacionales en beneficio de la población trabajadora cotizante a la seguridad social.

Líneas de
acción: 2.5
Objetivo
general END:
«Vivienda
digna en
entornos
saludables»

- **2.5.1.5** Propiciar el acceso de las organizaciones sin fines de lucro que cumplan con requisitos de fiscalización y control, a líneas de crédito destinadas al microfinanciamiento para el mejoramiento y construcción de viviendas de familias de bajos ingresos, priorizando las de jefatura femenina en condiciones de vulnerabilidad.
- **2.5.1.6** Promover el desarrollo de nuevas opciones de financiamiento para constructores y promotores del sector privado que ofrezcan viviendas de bajo costo y estándares adecuados de calidad, incluyendo a los pequeños y medianos constructores y promotores.
- **2.5.1.7** Propiciar la urbanización de terrenos estatales para el desarrollo de proyectos habitacionales, tanto en la zona rural como en la urbana, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial y con participación de las PYMES del sector construcción.
- **2.5.1.8** Adecuar el marco legal y procedimental para agilizar los procesos administrativos vinculados a la construcción de viviendas y al acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada.
- **2.5.1.9** Promover la reforma de la legislación sobre el inquilinato para fortalecer la seguridad jurídica de los derechos de inquilinos y propietarios e incentivar la inversión en viviendas para alquiler.
- **2.5.1.10** Establecer una normativa que garantice el desarrollo de proyectos de viviendas seguras, dignas, saludables y amigables con el medioambiente.
- **2.5.1.11** Desarrollar acciones positivas a favor de las mujeres y grupos vulnerables en condición de pobreza, como jefas de hogar, madres solteras, mujeres víctimas de violencia, población discapacitada y adultos mayores, que faciliten su acceso a planes de viviendas dignas y de bajo costo.
- **2.5.1.12** Diseñar mecanismos que permitan combinar el esfuerzo propio, las iniciativas cooperativas y el apoyo estatal y privado para superar el déficit.

6.3 Denominación de resultados Plan Nacional Plurianual del Sector Público (PNPSP)

14. Vivienda digna y adecuada: derecho fundamental del ser humano.





Marco estratégico del Plan Decenal de Viviendas



7. Marco estratégico del Plan Decenal de Viviendas

7.1 Principios rectores y visión 2030

Visión

República Dominicana garantiza el acceso universal a la vivienda digna, en igualdad de condiciones y oportunidades, bajo un modelo de producción y mejoramiento habitacional sostenible y sustentable, con una articulación sectorial y territorial eficiente y eficaz.

Principios rectores



Acceso a la vivienda

La ley se fundamenta en la obligación constitucional que tiene el Estado de garantizar el acceso a la vivienda y hábitat dignos, y asegurar su protección en situaciones de contingencias ambientales y antropogénicas.



Coordinación

Los poderes del Estado y los órganos del Gobierno, en materia de viviendas y edificaciones públicas del Estado, coordinarán y desarrollarán acciones intencionales, armonizadas y coherentes en los niveles administrativos responsables de ejecución a nivel nacional y local.



Equidad

Esta ley garantiza, en igualdad de oportunidad, el acceso a una vivienda digna a toda la población dominicana con prioridad a las familias que viven en asentamientos humanos empobrecidos y en los sectores vulnerables.



Desarrollo sostenible

El ministerio atenderá las necesidades actuales de viviendas sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras en base al equilibrio entre crecimiento económico, cuidado del medioambiente y bienestar social.



Eficacia

Las políticas y objetivos deben satisfacer las demandas de la sociedad. El Estado garantizará los recursos necesarios para la implementación y el funcionamiento del Sistema Nacional de Vivienda, Hábitat y Edificaciones.



Seguridad y garantía jurídica

El Estado, para garantizar la seguridad jurídica que facilite la tenencia de propiedades inmobiliarias, adoptará las medidas necesarias para favorecer a las personas y hogares que carecen de viviendas dignas.



Viabilidad

Las políticas, programas y proyectos contenidos en los planes deberán ser factibles de realizar, teniendo en cuenta la capacidad de la administración pública y los aportes del sector privado, en términos de recursos técnicos, financieros y de capital humano.



7.2 Ejes y objetivos estratégicos

7.2.1 Ejes estratégicos

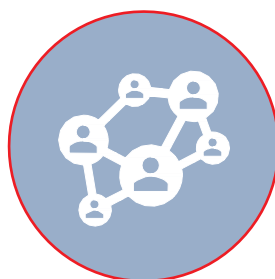


Vivienda digna

Comprende el conjunto de estrategias que estarían garantizando el acceso a una vivienda digna a toda la población, a través de la producción formal privada, pública y social de la vivienda, tanto para uso como para alquiler social, igualmente, considera el mejoramiento de las unidades habitacionales existentes, la dotación de servicios básicos, y la adecuación de los hábitats, incorporando, además, estrategias de financiamiento accesible, subsidios e incentivos a la oferta y la demanda de viviendas. Este es el eje sustantivo del plan, cuyo desarrollo y consecución impactaría directamente la reducción del déficit habitacional.

Rectoría y regulación

Comprende el establecimiento, estandarización y fortalecimiento de las normativas que regulan el sector, así como los mecanismos de control y seguimiento para su cumplimiento, a fin de disponer un marco jurídico-normativo que permita a todos los actores operar de manera eficiente y transparente.



Institucionalidad y gobernanza sectorial

Comprende desde el aumento de las capacidades a lo interno del sector, tales como la autogestión, gobernanza interna, tecnificación, innovación, entre otras, hasta la articulación entre ellos, es decir, la coordinación interinstitucional, el establecimiento de acuerdos, la interoperabilidad de los sistemas, entre otros.

7.2.2 Objetivos estratégicos



OBJETIVO 1.I

Reducir el déficit cualitativo y cuantitativo a través del desarrollo de soluciones habitacionales, la provisión de servicios básicos y un ecosistema efectivo de financiamiento, considerando las necesidades territoriales, las condiciones sociales, económicas, culturales, medioambientales y de riesgos de las comunidades.



OBJETIVO 2.I

Garantizar la seguridad jurídica en la producción y el mejoramiento de viviendas dignas, a través del fortalecimiento y cumplimiento del (de un) marco normativo (funcional).



OBJETIVO 3.I

Incrementar los niveles de eficiencia y eficacia del desempeño sectorial, a través de la articulación, coordinación institucional y desarrollo de capacidades de todos los actores del sector vivienda.



7.3 Estrategias

EJE I. VIVIENDA DIGNA

OBJETIVO I.1

Reducir el déficit cualitativo y cuantitativo a través del desarrollo de soluciones habitacionales, la provisión de servicios básicos y un ecosistema efectivo de financiamiento, considerando las necesidades territoriales, las condiciones sociales, económicas, culturales, medioambientales y de riesgos de las comunidades.



Estrategia I.1.1

Ecosistema financiero accesible

Estrategia I.1.2

Subsidios e incentivos fiscales focalizados

Estrategia I.1.3

Diversificación de las soluciones habitacionales con visión de equidad y sustentabilidad

Estrategia I.1.4

Mejoramiento del parque habitacional existente y su entorno

Estrategia I.1.1 Ecosistema financiero accesible

Esta estrategia promueve la participación plural de agentes del sistema financiero formal incluyendo la banca de segundo piso, el mercado de capitales y el sector cooperativismo, para que, a través de acciones focalizadas, se facilite el acceso a crédito a un costo razonable, tanto para financiar la oferta (la producción/autoproducción) como la demanda de viviendas; asimismo, considera también mecanismos especializados de ahorros para vivienda, de corto y largo plazo, tales como cuentas de ahorro programado, cooperativa, ayuda mutua, fondos de pensiones, etc., procurando incrementar el acceso crédito para apalancar la producción, adquisición y mejora de viviendas.

Como entrada a los distintos programas de vivienda, se promoverá el incremento de la capacidad de compra, autoproducción y remodelación de viviendas de la población a través de un programa de ahorro asistido, en alianza con la banca formal y las cooperativas (promoviendo paralelamente la creación de cooperativas de viviendas), donde los participantes recibirán educación financiera, orientación y asistencia continua, así como bonos escalonados por cumplimiento de metas de ahorro programado para viviendas y una rentabilidad que permita no solo mantener su valor en el tiempo, sino incrementarlo.

El ahorro programado asistido facilitará el acceso a un financiamiento hipotecario para adquirir, mejorar o autogestionar la producción de una vivienda en función de la finalidad del ahorro, pudiendo optar por otros subsidios a otorgar en función del nivel de la carencia del hogar, vinculado, además, con una oferta de viviendas más accesibles, generada a través de incentivos fiscales a la

producción, así como la participación de capitales autónomos, tales como fondos de inversión y fideicomisos, con lo cual se otorga un marco de operación con mayor previsión y estabilidad en el tiempo.

Las iniciativas propuestas para esta estrategia son las siguientes:

1. Programa de ahorro programado asistido

Este programa está diseñado para generar incentivos, mediante la economía conductual, al ahorro programado con fines de compra, autoproducción o mejora de viviendas. Se estructura mediante alianzas con instituciones de intermediación financiera y cooperativas, donde los participantes podrán aperturar una cuenta de ahorro programado, con la cual recibirán educación financiera, orientación y asistencia, más un bono (subsidio) prorrateado y escalonado en función del cumplimiento de las metas de ahorro, así como un rendimiento preferencial de lo ahorrado para garantizar su revalorización en el tiempo.

2. Puesta en marcha del INFAMICASA y los distintos fondos especializados

Consiste en generar las condiciones institucionales y legales para el funcionamiento del Instituto para el Fomento, Acceso y Garantía para Mi Casa (INFAMICASA), contenido en el artículo 49, de la Ley 160-21, y con este, los distintos fondos especializados para el fomento y acceso a la vivienda:

- 2.1 Fondo Especializado para la Producción Pública Directa e Indirecta de Viviendas (FONEPVI). Este financiará la producción pública de viviendas, ya sea directa o indirecta, actuando bajo el principio de equidad, es decir, priorizando los quintiles de ingresos o grupos socioeconómicos más bajos, a las familias que viven en asentamientos humanos empobrecidos y en los sectores más vulnerables.
- 2.2 Fondo Especializado para la Producción Social (FONEPSO). Este fondo será destinado al financiamiento de programas y proyectos de producción social de viviendas a través de cooperativas, así como otras iniciativas de producción social de viviendas, individual o colectiva, garantizando una participación mínima del 33 % de los fondos gestionados.
- 2.3 Fondo Especializado para la Producción Comercial Inmobiliaria (FONEPCOI). Este fondo es destinado en apoyo al sector privado de desarrollo inmobiliario comercial que especializan su producción en vivienda social y de bajo costo.
- 2.4 Fondo de Garantías. Este fondo es un instrumento para cubrir operaciones crediticias hipotecarias directas o indirectas del INFAMICASA, con el objetivo fundamental de facilitar a las familias el acceso a una vivienda digna.



3. Promoción del cooperativismo en la producción social de viviendas

Mediante la gestión social del ministerio y en coordinación con el sector social, se promoverá la creación y funcionamiento de cooperativas, con énfasis en cooperativas de viviendas, cuyo objeto social es proveer alojamiento adecuado y estable a sus socios mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, construcción y financiamiento, así como proporcionar servicios complementarios a la vivienda.

Estrategia 1.1.2. Subsidios e incentivos fiscales focalizados

Esta estrategia es complementaria a la anterior, ya que procura disponer de subsidios e incentivos para hacer más accesible la adquisición de una vivienda, incidiendo tanto en el costo de construcción como en el precio final y en el crédito para su obtención.

Los subsidios 215 serían focalizados y proporcionales al nivel de carencia del hogar, por lo que, a mayor carencia, mayor subsidio, en tanto que, paralelamente, se promoverán incentivos fiscales para disminuir costos de producción de viviendas, así como otros tipos de incentivos vinculados a la normativa. Su finalidad es cerrar la brecha de acceso a viviendas de toda la población acorde a su nivel de carencia.

Las iniciativas propuestas para esta estrategia son las siguientes:

1. Subsidios

- 1.1 Bono ahorro vivienda. Subsidio destinado a incentivar el ahorro programado de las familias.
- 1.2 Bono vivienda mínima. Subsidio destinado a completar el monto inicial para la adquisición de viviendas sociales y en alquiler social; el mismo se otorgará como monto único o prorrateado, según se disponga en el programa y en función del nivel de carencia del hogar.
- 1.3 Bono construye. Subsidio en especie, aportando materiales de construcción para el proceso de autoproducción asistida.
- 1.4 Bono eco-viviendas. Subsidio por la utilización de ecotecnologías de eficiencia energética.

2. Exenciones

- 2.1 Impulsar exenciones impositivas en materias primas básicas y materiales para la producción de vivienda social, así como el primer equipamiento. Como prerequisite, se requeriría: i) estudio para determinar impactos de los subsidios y exenciones fiscales al sector vivienda, en las finanzas públicas y en la dinamización de la economía (estrategia 3.1.1); ii) proyecto de ley de incentivos fiscales para la construcción de viviendas de interés social (estrategia 2.1.1).

Estrategia 1.1.3. Diversificación de las soluciones habitacionales con visión de equidad y sustentabilidad

Plantea un conjunto de acciones en el marco de distintas modalidades o formas de producción de viviendas impulsadas desde los ámbitos público y privado, acorde a los distintos tipos que establece la Ley 160-21, en especial, a la vivienda de bajo costo y la vivienda social, dimensionando y cuantificando el nivel de esfuerzo requerido para la reducción gradual y sostenida del déficit habitacional, con énfasis en el cuantitativo.

Incluye la autogestión individual o colectiva de la producción formal de la vivienda, garantizando que las mismas cumplan con las condiciones básicas necesarias en términos de seguridad y calidad.

Esta estrategia conjuga los esfuerzos del sector público mediante la provisión de asistencia, ya sea de carácter técnica, económica o en especie, o como combinación de estas; la sociedad civil, en la identificación y participación en la coordinación de las ejecuciones; y los ciudadanos asistidos mediante el cumplimiento de los compromisos y requisitos previamente definidos. Su finalidad es aumentar los niveles de formalización de la producción autogestionada de viviendas, a la vez que contribuye a la disminución del déficit cualitativo y cuantitativo.

Igualmente, incluye esfuerzos en la producción de viviendas con fines de alquiler ya sean estas de bajo costo o viviendas sociales, en ambos casos con opción a compra, así como viviendas para uso y goce (temporal o permanente), requiriendo, además, la creación y fortalecimiento del marco jurídico necesario, así como el establecimiento de alianzas público-privadas para su realización. Con esta estrategia se espera disminuir el déficit habitacional cuantitativo al incrementar la posibilidad de acceso de población más carenciada a una vivienda digna.

Todo lo anterior sería propiciado en un marco de equidad, territorialidad y sustentabilidad.

Las iniciativas propuestas para esta estrategia son las siguientes:

1. Programa de producción social de la vivienda, individual y colectiva

- 1.1 Componente de gestión social. Comprende la identificación de las necesidades y aspiraciones de las familias y comunidades a intervenir, así como la organización del voluntariado y el cooperativismo que estaría accionando en sinergias con los demás actores para la producción social. Cuando la producción social sea colectiva, se realizará mediante la organización de cooperativas, las cuales, bajo la justa y adecuada aportación de sus socios según convengan previamente, garantizarán siempre el derecho de acceso a una vivienda digna.
- 1.2 Componente de normalización del suelo. Comprende la identificación de suelos en los mismos entornos, su regularización, adecuación y urbanización. En procesos de producción social colectiva, los terrenos podrán ser aportados por las familias, el Estado o adquiridos por las cooperativas para la realización de los proyectos de viviendas.



1.3 Componente de asistencia técnica. Comprende asistencia técnica para el diseño, permisología aplicable, construcción y titulación de la vivienda.

1.4 Componente de subsidios y financiación de materiales. Comprende la donación de materiales, así como la vinculación con financiamiento para la adquisición de materiales de construcción, a través de cooperativas o del sistema financiero nacional.

2. Programa de suelo servido o urbanizado

Comprende la identificación de suelo urbano y urbanizable de titularidad estatal, que mediante un proceso de recuperación y/o dotación de servicios públicos, se dispone para la adquisición o uso y goce de familias carenciadas y en condición déficit habitacional. Adicionalmente, se provee asistencia técnica y donación de materiales para el proceso de autoproducción de viviendas.

3. Programa de vivienda en alquiler con opción a compra (art. 29 y 34)

Consiste en un contrato de alquiler con opción a compra a través de proyectos habitacionales desarrollados mediante *leasing* habitacional. Las familias sin vivienda propia pueden alquilar una vivienda, cuyo pago de arriendo formaría parte del inicial si opta por comprarla, a lo cual sumaría un subsidio, «bono vivienda mínima», acorde a su nivel de carencia, a fin de completar el inicial de la misma y acceder a un crédito hipotecario para su compra y traspaso de titularidad. En el transcurso de la etapa de alquiler, la familia adquiriente se libera del doble esfuerzo de pagar un alquiler y ahorrar para el inicial, al tiempo que estaría generando un score crediticio que facilitaría su acceso al financiamiento de largo plazo.

4. Programa de vivienda social en alquiler con opción a compra

El Estado, el sector de cooperativas o el sector privado, producirían viviendas para otorgarlas en alquiler social a las familias pertenecientes a quintiles de ingresos o grupos socioeconómicos más bajos. Estas viviendas podrán ser concedidas en obra gris, blanca o según se defina previamente; la gestión de cobros, mantenimiento y rotación de inquilinos, etc., estaría a cargo de una entidad distinta al Estado, garantizando la sostenibilidad social y financiera, en tanto que los criterios de focalización y selección de beneficiarios, así como los criterios de evaluación de las familias beneficiadas, permanecería a cargo del Estado.

El titular de las viviendas podrá disponer de un contrato de alquiler social con opción a compra, donde se considerará como pago inicial el monto acumulado por concepto de alquiler y optar por un financiamiento de largo plazo, traspasando la titularidad a su nombre.

5. Programa viviendas condicionada en usufructo (uso y goce)

Consiste en el otorgamiento del derecho a uso y disfrute de una vivienda de la cual no se tiene la propiedad, cuya titularidad podrá ser del Estado o comunitaria.

5.1 Desde la iniciativa pública, será focalizada en adultos mayores (65+) y familias en pobreza extrema, mediante la reserva de una proporción de viviendas de producción pública, para ser asignadas en usufructo a adultos mayores cabeza de familia que acrediten la necesidad, así como a familias en condición de pobreza extrema. Una vez desocupada, la misma podrá ser usufrutuada por otra familia en condiciones similares.

5.2 Desde la iniciativa social, podrán constituirse cooperativas con el objeto de producir, administrar y otorgar derechos de usufructo de viviendas para el disfrute de sus socios. Estos mecanismos colectivos de producción social contarán con el apoyo Estatal en términos de organización, supervisión y recursos, acorde a las políticas que se definan para los fines.

6. Programa de asignación temporal de viviendas albergues

Se busca darle una repuesta transitoria a las familias afectadas y desplazadas por fenómenos atmosféricos, y que usualmente se ubican en alberges temporales que terminan perpetuando el déficit habitacional y la pobreza. Para estas familias se podrá construir albergues temporales de forma digna y se otorgará un acompañamiento por parte del ministerio hasta que las mismas puedan acceder a las distintas opciones de viviendas promovidas desde el Plan Decenal de Viviendas.

Estrategia 1.1.4. Mejoramiento del parque habitacional existente y su entorno

Propone el conjunto de intervenciones coordinadas para tratar especialmente el déficit cualitativo y el hábitat circundante. Esta parte de intervenciones integrales, abordando desde su dimensión de materialidad recuperable (piso y techo hasta la provisión de servicios básicos, que coordina los esfuerzos para cubrir la dotación de agua, disponibilidad sanitaria y energía eléctrica, con especial énfasis en el abastecimiento y circulación de agua potable dentro de la vivienda como maximizador de impactos en la calidad de vida de la población.

Finalmente, se realizarán acciones tendentes a mejorar el entorno de la vivienda, promoviendo las acciones coordinadas interinstitucionales tendentes a rehabilitar, reordenar o renovar las zonas de asentamientos humanos empobrecidos y deteriorados física, social y funcionalmente, incluyendo las reubicaciones tanto voluntarias como involuntarias.

Las iniciativas propuestas para esta estrategia son las siguientes:

1. Programa de sustitución de piso y techo

Dirigido a la población más vulnerable, con la finalidad de erradicar el piso no lavable (y su impacto en la salud y en el desarrollo cognitivo de los niños) y el techo en mal estado.

2. Programa de ampliación y adecuación de vivienda

Consiste en intervenir viviendas cuyas familias se encuentran en condición de hacinamiento y que las mismas cuenten con viabilidad estructural y de espacio para adicionar un dormitorio u otra modificación.

3. Programa de mejoramiento de acceso al agua y saneamiento en las viviendas

3.1 Componente agua: consiste en la interconexión a la red pública, disposición de tinacos para su almacenamiento, adicionando circulación en cocina y baño, cuando aplique.



3.2 Componente saneamiento; consiste en la interconexión a la red pública para la disposición de los desechos de excretas y colocación de baño de uso exclusivo de la vivienda.

4. Programa de mejoramiento integral de asentamientos precarios

Consiste en la mejora de viviendas, provisión de servicios básicos, equipamientos públicos que mejoren las condiciones generales del hábitat, tales como obras viales, escuelas, centros de salud, alumbrado, etc.

4.1 Componente reubicación *in situ*: se trata de la reubicación de familias dentro de la misma comunidad. Esto se realiza para la recuperación de espacios públicos que pueden ser utilizados para la creación y dotación de equipamientos y vialidad. La reubicación *in situ* puede producirse para reducir o eliminar la exposición al peligro o riesgos.

4.2 Componente de dotación de servicios públicos básicos de agua, saneamiento y electricidad.

4.3 Componente de dotación de espacios e infraestructura públicas.

5. Programa de vivienda productiva y resiliente

Está orientado a reducir los déficits habitacionales y dotar de un medio de producción y sustento a las familias en sus viviendas. Tiene como enfoque atender los elementos que determinan la permanencia de los déficits y la disolución de los asentamientos, como la ausencia de medios de producción y la pobreza.

OBJETIVO 2.I

Garantizar la seguridad jurídica en la producción y el mejoramiento de viviendas dignas a través del fortalecimiento y cumplimiento del marco normativo.



Estrategia 2.1.1

Fortalecimiento normativo

Estrategia 2.1.2

Supervisión y fiscalización

Estrategia 2.1.3

Tenencia segura de la vivienda

Estrategia 2.1.1. Fortalecimiento normativo

Esta estrategia se encamina a cerrar las brechas normativas que limitan el desarrollo y consolidación del sector vivienda en la República Dominicana, tanto a nivel de leyes, decretos y actos administrativos, como a nivel de ordenanzas municipales, normas técnicas y prudenciales. Recoge todas las normas que necesariamente requiere la puesta en marcha e implementación de las estrategias concernientes a los ejes estratégicos I y III.

Las iniciativas propuestas para esta estrategia son las siguientes:

1. Ley de alquileres

La Ley 4314 del año 1955, modificada por la Ley 17-88 del año 1988, requiere ser actualizada a fin de otorgar garantías jurídicas tanto para el inquilino como para el propietario, así como desarrollar el marco normativo para la vivienda en alquiler social y su gestión.

2. Ley de leasing habitacional.

La creación de esta ley es crucial para la puesta en marcha de las operaciones de alquiler con opción a compra, viabilizando las alianzas necesarias con el sector financiero y de cooperativismo y propiciando el marco regulatorio para su adecuada operación.

3. Ley de incentivos fiscales para la construcción de viviendas de interés social

Consiste en la creación de una ley de incentivos fiscales mediante exenciones para materia prima, materiales de construcción, primer equipamiento, herramientas ligeras para técnicos de la construcción, entre otras, a fin de incentivar y hacer accesible la construcción de viviendas de interés social.

4. Decreto de reglamento de INFAMICASA

Para la puesta en marcha del Instituto para el Fomento, Acceso y Garantía para Mi Casa, es necesario emitir su decreto de funcionamiento.

5. Ley de IDECOOP (Ley 3163 y 12764)

La Ley que crea el Instituto de Desarrollo y Crédito Cooperativo (IDECOOP) requiere ser adaptada a la realidad actual, a fin de garantizar una participación activa dentro del sector vivienda y con incidencia en los grupos más vulnerables.

6. Guía y normas técnicas para la producción social de viviendas

Consiste en desarrollar una guía técnica y las normas correspondientes para la autoproducción de viviendas, que garantice los criterios de adecuación cultural, habitabilidad, lugar y asequibilidad, con pautas técnicas claras, incluyendo opciones de diseños tipo, incluyendo el rol de la asistencia y la regulación.

7. Guía y normas técnicas para la producción de viviendas sostenibles para la adaptación al cambio climático

Describe las pautas técnicas para la producción de viviendas sostenibles en su adaptación al cambio climático, garantizando los criterios de adecuación cultural, habitabilidad, lugar y asequibilidad.

8. Guía técnica para el mejoramiento de viviendas

Establece las pautas a seguir para el abordaje del mejoramiento de viviendas.

9. Guía técnica para el mantenimiento de viviendas dadas en uso y goce, y viviendas en alquiler social

Establece las pautas a seguir para el mantenimiento de este tipo de viviendas.



10. Elaboración del código de construcción

Sistematiza y compendia en un solo documento todas las normas aplicables para garantizar la calidad y la seguridad en las construcciones de viviendas.

11. Promoción de la adecuación de normas prudenciales en los sectores de cooperativas y asegurador

En el sector de cooperativas, incorporar el principio de gasto soportable en vivienda (hasta el 30 % de los ingresos familiares) para el otorgamiento de créditos hipotecarios; y en el sector seguros, en lo que respecta al costo de adquisición de seguros para vivienda, que sea más acorde a la realidad socioeconómica del adquirente, o en su defecto, desarrollar una cobertura estatal de «todo riesgo» para créditos a adquirentes de viviendas de interés social.

12. Promover la figura jurídica de títulos colectivos para asentamientos consolidados

Consiste en promover lo que la Ley 160-21 define como propiedad solidaria, la cual trata de aquella propiedad que tiene un carácter social, donde una entidad sin fines de lucro, como son las cooperativas de viviendas, posee la titularidad de los inmuebles producidos para el uso o consumo de sus socios.

Estrategia 2.1.2. Supervisión y fiscalización

Garantiza la supervisión y fiscalización como medio para incrementar el cumplimiento del marco normativo y, por consiguiente, asegura el respeto a las reglas del juego en toda la permisología. Para esta estrategia se estará incrementando la capacidad de supervisión y fiscalización de la producción pública, privada y social de viviendas, a fin de garantizar el apego a la normativa vigente.

Estrategia 2.1.3. Tenencia segura de la vivienda

Establece las acciones generales a desarrollar para abordar en el mediano y largo plazo la problemática nacional de la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra. Teniendo en consideración de que esta estrategia como línea general del PDV, deberá profundizarse en el Plan Nacional de Titulación.

Las iniciativas propuestas para esta estrategia son las siguientes:

1. Actualización catastral (art. 62, Ley 160-21)

Consta de la actualización y saneamiento del Catastro Nacional, siendo uno de los requerimientos de la propia Ley 160-21 y que es necesario para el desarrollo de la política nacional de vivienda contenida en el PDV.

2. Creación del Registro Nacional de Suelo (art. 63, Ley 160-21)

En coordinación con la Dirección de Bienes Nacionales, se conformará un registro a nivel nacional de terrenos del Estado dominicano para la ejecución de la política habitacional, con el objetivo de

3. Programa de saneamiento de suelos (de titularidad pública o privada) ocupados por asentamientos consolidados

Consiste en la intervención estatal para regularizar suelos ocupados por asentamientos consolidados, mediante la negociación tripartita (Estado, titulares de derechos de propiedad y ocupantes), a fin de recuperarlo total o parcialmente, y realizar, posteriormente, intervenciones integrales de reorganización y mejoramiento del hábitat.

4. Desarrollo de un sistema de alerta temprana sobre invasión de terrenos, incluyendo persecución judicial

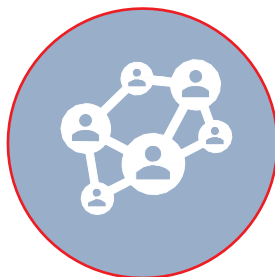
Consiste en generar un sistema de coordinación y vigilancia en el territorio para identificar la invasión de terrenos, conllevando la judicialización de los promotores o «ubicadores» de la ocupación ilegal, y el acompañamiento de las familias estafadas hacia una solución legal y digna.

5. Creación de elementos coercitivos y disuasorios para la comercialización de la vivienda informal y la vivienda social.

EJE 3. INSTITUCIONALIDAD Y GOBERNANZA SECTORIAL

OBJETIVO 3.1

Incrementar los niveles de eficiencia y eficacia del desempeño sectorial a través de la articulación, coordinación institucional y desarrollo de capacidades de todos los actores del sector vivienda



Estrategia 3.1.1

Gobernanza y articulación intersectorial

Estrategia 3.1.2

Desarrollo de competencias e innovación

Estrategia 3.1.3

Ampliación de la Ventanilla Única de Servicios

Estrategia 3.1.1. Gobernanza y articulación intersectorial

Establece la creación y operación de una instancia de gobernanza y articulación intersectorial, donde estén representados el sector gubernamental (central y descentralizado), el sector privado y el sector social, vinculados al sector vivienda, garantizando la ejecución, el seguimiento y la evaluación de las acciones demandadas en el Plan Decenal de Viviendas, y asegurando, a su vez, el desarrollo y sostenibilidad en el tiempo de estas acciones.



Las iniciativas propuestas para esta estrategia son las siguientes:

1. Creación del Comité Nacional de Vivienda y Hábitat

Este comité estaría integrado por los sectores público, privado y social del ámbito de vivienda, cuya finalidad es propiciar la adecuada coordinación y articulación de actores para la implementación del PDV. El mismo se regirá bajo el principio de participación igualitaria por sector de representación, género y edad.

2. Instalación de mesa intersectorial de vivienda

Estaría conformada por las instituciones sectoriales y territoriales que intervienen en los procesos de mejoramiento de los asentamientos humanos.

Estrategia 3.1.2. Desarrollo de competencias e innovación

Procura mejorar el desempeño y la productividad del sector a través del cierre de brechas en datos e informaciones para la toma de decisiones, promoviendo la investigación, el desarrollo y la innovación, de manera no limitativa, en la utilización de nuevos materiales y métodos constructivos tendentes a producción de viviendas con menores costos.

Las iniciativas propuestas para esta estrategia son las siguientes:

1. Estudios y herramientas de políticas

1.1 Estudio para determinar cómo impactarían los subsidios y exenciones fiscales del sector vivienda en las finanzas públicas y en la dinamización de la economía.

1.2 Estudio de elasticidad precio-demanda de viviendas.

1.3 Creación del índice de precio a la vivienda nueva y usada.

1.4 Creación y puesta en funcionamiento de los distintos registros estadísticos (art. 65, Ley 160-21):

- a) Registro Nacional de Organizaciones para la Producción de Viviendas.
- b) Registro Nacional de la Vivienda (RENAVI).
- c) Registro Único de Beneficiarios de Vivienda (RUBVI).
- d) Registro de Contratos de Locación de Viviendas Ejecutados por el Estado.
- e) Registro de Supervisores de Construcción.
- f) Registro de Evaluadores Estructuralistas.
- g) Registro de Gestores Urbanos.
- h) Registro General de Asociaciones de Condóminos o de Propietarios.
- i) Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RENI).
- j) Registro de Profesionales de Arquitectura, Ingeniería y de Geotecnia.

2. Formación e innovación

2.1 Programa de formación y validación de competencias a técnicos de la construcción. Mediante las alianzas correspondientes, se brindará formación a los técnicos de la construcción con el propósito de dotarles de las competencias adecuadas y, adicionalmente, validar las competencias mediante la emisión de una certificación como aval. Esto le habilitará para participar en la red de proveedores de asistencia técnica en construcción.

- 2.2 Programa de desarrollo de competencias de los gestores urbanos. Consiste en desarrollar un programa formativo para los gestores urbanos.
- 2.3 Creación y conformación de una red de proveedores de asistencia técnica en construcción. Estará conformada por los técnicos de construcción certificados por el MIVHED cuyas competencias fueron validadas y se encuentran hábiles para la producción social de viviendas.
- 2.4 Concurso nacional de innovación en construcción de viviendas sociales. Consiste en desarrollar un concurso de innovación en métodos, técnicas constructivas, herramientas, insumos, materiales, patentes, etc., en el ámbito de la construcción, que cumplan con los criterios de eficiencia, seguridad, calidad y costo para la producción de viviendas sociales.
- 2.5 Concurso nacional de desarrollo de soluciones de diseño de vivienda verde, social y autoproducida. Consiste en propiciar un concurso de innovación en diseño arquitectónico para viviendas sostenibles, sociales y de autogestión, en base a criterios de adecuación cultural, costo eficiencia y ergonomía física.

3. *Gestión en el territorio*

- 3.1 *Desarrollo de un sistema de valoración de la gestión municipal.* Consiste en definir criterios para valorar el grado de madurez de la gestión local de los municipios, tales como normas de uso de suelo, planes de ordenamiento territorial y de desarrollo, fortalecimiento de las OPU, etc., a fin de que sirva de orientación para la inversión del MIVHED en el territorio.
- 3.2 *Fortalecimiento de las Oficinas de Planeamiento Urbano (OPU) en los municipios* a través de capacitación en materia de lineamientos de viviendas y asentamientos humanos.
- 3.3 *Incorporación del abordaje metodológico y conceptual en materia de vivienda y asentamientos humanos en los lineamientos y guías de ordenamiento territorial (OT),* emanados desde el MEPyD, a fin de facilitar la operatividad del MIVHED y demás actores del sector en el territorio.
- 3.4 *Creación del atlas de tipos de suelo y su vocación en RD.* En base a estudios de suelo, conformar un atlas de tipo de suelo y su vocación.
- 3.5 *Elaboración de mapa de vulnerabilidad de asentamientos humanos.* Desarrollar un mapa de vulnerabilidad para asentamientos humanos, a fin de dirigir la política de reasentamientos.

Estrategia 3.1.3. Ampliación de la ventanilla única de servicios

Promueve las acciones necesarias de ampliación de la ventanilla única acorde al flujo de permisos que conllevaría la producción de cada tipo de vivienda, procurando reducir los tiempos de respuesta a la permisología, a la vez de simplificar y facilitar la producción formal en sus distintas modalidades, con especial énfasis a la autoproducción de viviendas.

Para esta estrategia se promoverá la inclusión de procesos simplificados para la producción social de la vivienda y la producción de viviendas sociales dentro de la ventanilla única.





Marco de resultados del Plan Decenal de Viviendas



8. Marco de resultados del Plan Decenal de Viviendas

8.1 Matriz de resultados, indicadores y metas

EJE ESTRATÉGICO I: VIVIENDA DIGNA													
OBJETIVO ESTRATÉGICO													
Reducir el déficit cualitativo y cuantitativo a través del desarrollo de soluciones habitacionales, la provisión de servicios básicos y un ecosistema efectivo de financiamiento, considerando las necesidades territoriales, condiciones sociales, económicas, culturales, medioambientales y de riesgos de las comunidades.													
Estrategia	Resultados de impacto	Indicador (es)	Línea base	Meta al 2032	Cronograma				Responsable	Involucrados	Requerimientos financieros y no financieros	Supuestos	Riesgos
					2024	2026	2028	2030					
Ecosistema financiero accesible	Incrementado el ahorro y financiamiento para la producción, adquisición y mejora de viviendas	% de créditos hipotecarios para primera vivienda respecto la cartera hipotecaria del sistema financiero	4.23 %	8.79 %	4.90 %	5.67 %	6.56 %	7.59 %	8.79 %	Superintendencia de Bancos Banco Central Superintendencia de Bancos IDECOOP ADOSAFI LIDAPI	1. Establecimiento de un fondo de garantía de incumplimientos. 2. Establecimiento de un fondo de estabilización de tasas. 3. Adecuación de normas prudenciales (riesgo crediticio / riesgos asociados a la vivienda). 4. Aprobación de ley de leasing hipotecario. 5. Modificación de Ley de Alquileres. 6. Modificación de Ley de Fideicomiso.	Disponibilidad presupuestaria	Existen cultura de rigidez en la administración y la gestión privada.
		% de créditos para mejoras habitacionales respecto de cartera hipotecaria del sistema financiero	0.74 %	2.20 %	1.22 %	1.42 %	1.64 %	1.90 %	2.20 %				
		% de créditos otorgados por INFAMICASA respecto a la cartera total de créditos hipotecarios del sistema financiero nacional para viviendas sociales	0.00 %	15.0 %	0.00 %	3.00 %	8.00 %	12.00 %	15.00 %				

JEJE ESTRATÉGICO I: VIVIENDA DIGNA

OBJETIVO ESTRATÉGICO



Reducir el déficit cualitativo y cuantitativo a través del desarrollo de soluciones habitacionales, la provisión de servicios básicos y un ecosistema efectivo de financiamiento, considerando las necesidades territoriales, condiciones sociales, económicas, culturales, medioambientales y de riesgos de las comunidades.

Estrategia	Resultados de impacto	Indicador (es)	Línea base	Meta al 2032	Cronograma					Responsable	Involucrados	Requerimientos financieros y no financieros	Supuestos	Riesgos
					Años									
					2024	2026	2028	2030	2032					
Ecosistema financiero accesible	Incrementado el ahorro y financiamiento para la producción, adquisición y mejora de viviendas	% de familias que acceden a una vivienda digna a través de cooperativas de vivienda	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	IDECOOP	MIVHED	Pendiente de data de IDECOOP		
		% de familias que acceden a una vivienda digna mediante mecanismos de ayuda mutua	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	Promover su inclusión en la ley de IDECOOP cuando se actualice.					
		% de operaciones financieras de alquiler promovidas desde el sector financiero, cooperativas y sector público	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	MIVHED	IDECOOP ADOSAFI LIDAPI Cooperativas	Aprobación y promulgación nueva ley de alquileres.		
		% del Presupuesto Nacional invertido en vivienda y hábitat respecto al PIB	0.39 %	1.0%	0.50%	0.70%	1.00%	1.00%	1.00%		Cooperativas	Reglamento INFAMICASA		

EJE ESTRATÉGICO I: VIVIENDA DIGNA

OBJETIVO ESTRATÉGICO



Reducir el déficit cualitativo y cuantitativo a través del desarrollo de soluciones habitacionales, la provisión de servicios básicos y un ecosistema efectivo de financiamiento, considerando las necesidades territoriales, condiciones sociales, económicas, culturales, medioambientales y de riesgos de las comunidades.

Estrategia	Resultados de impacto	Indicador (es)	Línea base	Meta al 2032	Cronograma				Responsable	Involucrados	Requerimientos financieros y no financieros	Supuestos	Riesgos
					2024	2026	2028	2030	2032				
Subsidios e incentivos fiscales focalizados	Disminuida la brecha de acceso a una vivienda digna	% de subsidios y exenciones fiscales destinados a viviendas respecto al presupuesto nacional	0.40 %	1.04 %	0.49 %	0.59 %	0.71 %	0.86 %	1.04 %	Ministerio de Hacienda DGII	1. Estudio sobre potencial impacto de una política de incentivo fiscal para la producción de viviendas sociales y de bajo costo. 2. Ley de incentivos fiscales para la construcción de viviendas sociales y de bajo costo. 3. Destinar un porcentaje del ITBIS para financiar viviendas de interés social para usufructo, alquiler y compra (nuevas o existentes).		
Diversificación de las soluciones habitacionales con equidad y sustentabilidad	Disminuido el déficit habitacional cuantitativo	% de déficit habitacional cuantitativo	11.80 %	6.80 %	11.50 %	10.00 %	9.00 %	7.90 %	6.80 %	Desarrolladores Privados de Viviendas MIVHED	1. Ley y Planes de Ordenamiento Territorial. 2. Permisología actualizada y ampliada a los diferentes tipos de vivienda descrito en la Ley 160-21.	Disponibilidad presupuestaria	
		% de participación de la producción privada formal	33.90 %	50.00 %	37.37 %	38.88 %	42.30 %	46.02 %	50.00 %				
		% de viviendas irrecuperables	10.50 %	9.60 %	10.32 %	10.14 %	9.96 %	9.78 %	9.60 %				



EJE ESTRATÉGICO I: VIVIENDA DIGNA

OBJETIVO ESTRATÉGICO



Reducir el déficit cualitativo y cuantitativo a través del desarrollo de soluciones habitacionales, la provisión de servicios básicos y un ecosistema efectivo de financiamiento, considerando las necesidades territoriales, condiciones sociales, económicas, culturales, medioambientales y de riesgos de las comunidades.

Estrategia	Resultados de impacto	Indicador (es)	Línea base	Meta al 2032	Cronograma					Responsable	Involucrados	Requerimientos financieros y no financieros	Supuestos	Riesgos
					2024	2026	2028	2030	2032					
Mejoramiento del parque habitacional existente y su entorno	Incrementada la formalización de la producción social de la vivienda	% de viviendas sociales autoproducidas formalmente	1.1 %	20.00 %	2.00 %	4.00 %	8.00 %	15.00 %	20.00 %		ASFL de interés social	1. Crear las normas técnicas para la vivienda progresiva.		
	Reducido el déficit habitacional en viviendas de alquiler	% de viviendas con déficit (cuanti y cuali) según condición de tenencia de alquiler	16.5 %	12.00 %	16.00 %	15.00 %	14.00 %	13.00 %	12.00 %		ADOSAFI	1. Modificación de la Ley de Alquileres. 2. Adecuar la estructura interna del MIVHED para garantizar la seguridad jurídica de los alquileres.	Disponibilidad presupuestaria	
		% de déficit habitacional cualitativo	32.3 %	21.80 %	30.20 %	28.10 %	26.00 %	23.90 %	21.80 %	MIVHED				
	Reducido el déficit habitacional	Índice de materialidad de la vivienda	1.80 %	0.80 %	1.49 %	1.49 %	1.02 %	0.85 %	0.80 %		ASFL de interés social. Entidades públicas del sector social.			
Mejoramiento del parque habitacional existente y su entorno	Cualitativo	Índice de servicios básicos	39.90 %	20.00 %	38.00 %	33.00 %	27.00 %	23.00 %	20.00 %	MIVHED	INAPA, operadores de servicio de agua, Liga Municipal Gabinete del Agua	1. Diseñar un programa dedicado a llevar el agua dentro de la casa, en coordinación con estas entidades.	Disponibilidad presupuestaria	Cobro efectivo del servicio. Que no se defina y apruebe una entidad rectora del agua.
		% de familias que viven en condición de hacinamiento	1.30 %	0.96 %	1.24 %	1.17 %	1.10 %	1.03 %	0.96 %		Municipios Liga Municipal			
	Reducido el hacinamiento													

EJE ESTRATÉGICO I: VIVIENDA DIGNA

OBJETIVO ESTRATÉGICO



Reducir el déficit cualitativo y cuantitativo a través del desarrollo de soluciones habitacionales, la provisión de servicios básicos y un ecosistema efectivo de financiamiento, considerando las necesidades territoriales, condiciones sociales, económicas, culturales, medioambientales y de riesgos de las comunidades.

Estrategia	Resultados de impacto	Indicador (es)	Línea base	Meta al 2032	Cronograma					Responsable	Involucrados	Requerimientos financieros y no financieros	Supuestos	Riesgos
					Años	2024	2026	2028	2030	2032				
	Reducida la exposición de familias vulnerables a riesgos medioambientales	% de hogares con IVACC alto (mayor a 0.70)	30.40 %	18.40 %		28.00 %	25.27 %	22.81 %	20.58 %	18.58 %	MOPC MSP MINERD MIMHARENA Lga Municipal Foro Ciudadano	Desarrollo de un subindicador (dimensión) dentro del índice de Vivienda Digna, que refleje el estado del hábitat. Adaptar la metodología de medición de tugurios a la utilizada por Techo RD y actualizar con datos del Censo 2022.	Disponibilidad presupuestaria	No disponibilidad de información suficiente en los registros administrativos y encuestas de hogares
		% de familias damnificadas por desastres reubicadas en viviendas dignas	N/D	100.00 %		33.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %				
		% de asentamientos humanos empobrecidos (tugurios)	N/D	N/D		N/D	N/D	N/D	N/D	N/D				
	Mejorado el entorno social de las viviendas	de barrios con hábitats mejorados	0	50		10	20	30	40	50				



EJE ESTRATÉGICO 2: RECTORÍA Y REGULACIÓN



OBJETIVO ESTRATÉGICO

Garantizar la seguridad jurídica en la producción y el mejoramiento de viviendas dignas a través del fortalecimiento y cumplimiento del marco normativo.

Estrategia	Resultados de impacto	Indicador (es)	Línea base	Meta al 2032	Cronograma					Responsable	Involucrados	Requerimientos financieros y no financieros	Supuestos	Riesgos
					2024	2026	2028	2030	2032					
Fortalecimiento normativo	Satisfechos los requerimientos normativos del sector, leyes, decretos, ordenanzas y actos administrativos	# de normas adecuadas a los requerimientos sectoriales (leyes y decretos)	0.00 %	100.00 %	10.00 %	50.00 %	70.00 %	90.00 %	100.00 %	MIVHED	Banco Central Superintendencia de Bancos IDECOOOP ADOSAFI Ayuntamientos MEPyD Liga Municipal	1. Evaluación normativa del sector, consulta con actores (aplicación de un instrumento de levantamiento de información).	Se implementa adecuadamente la Ley de ordenamiento territorial bajo la rectoría del MEPyD.	No lograr apoyo y consenso suficiente para reformas de leyes necesarias.
		# de guías y normativas técnicas adecuadas según tipología de vivienda	0.00 %	100.00 %	25.00 %	100.00 %								
Supervisión y fiscalización	Incrementado el cumplimiento de marco normativo (Código de construcción)	% de regularizaciones	0.00 %	100.00 %	70.00 %	80.00 %	85.00 %	90.00 %	100.00 %	MIVHED	Municipios Liga Municipal Agua (Corona, Inapa) Edee, Minarena	1. Fortalecer a las entidades del sector para que tengan unidades fiscalizadoras con las competencias adecuadas. 2. Actualizar las sanciones para que sean disuasorias. 3. Crear un registro de proyectos en curso, inspecciones realizadas, incumplimientos detectados y sanciones aplicadas. 4. El cumplimiento oportuno de los tiempos de respuesta a la permisosología es un requerimiento.	Todas las partes fiscalizadoras tienen unidades especializadas y establecidas. Las sanciones son disuasorias. Existe un registro de los proyectos e incumplimientos por todas las partes fiscalizadoras.	
		% de incumplimientos sancionados	0.00 %	100.00 %	70.00 %	80.00 %	85.00 %	90.00 %	100.00 %					
Tenencia segura de la vivienda e incentivos fiscales	Incrementada la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra	% de viviendas con títulos definitivos	Pendiente Registro Inmobiliario	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D			

EJE ESTRATÉGICO 3: INSTITUCIONALIDAD Y GOBERNANZA SECTORIAL



OBJETIVO ESTRATÉGICO

Incrementar los niveles de eficiencia y eficacia del desempeño sectorial a través de la articulación, coordinación institucional y desarrollo de capacidades de todos los actores del sector vivienda.

Estrategia	Resultados de impacto	Indicador (es)	Línea base	Meta al 2032	Cronograma					Responsable	Involucrados	Requerimientos financieros y no financieros	Supuestos	Riesgos
					2024	2026	2028	2030	2032					
Gobernanza y articulación intersectorial	Asegurado el desarrollo y sostenibilidad del sector	% de decisiones de políticas públicas consensuadas y adoptadas en materia de viviendas y habitat.	0.00 %	85.00 %	30.00 %	70.00 %	80.00 %	85.00 %	85.00 %	MIVHED	Sector Social Sector Privado Liga Municipal Agua (Corrae) Inapa Edee Mimarena MEPyD	Creación del comité nacional de vivienda, habitat y edificaciones		Bajo involucramiento de los tomadores de decisiones
		% de cumplimiento de los acuerdos en la instancia de gobernanza	0.00 %	80.00 %	50.00 %	70.00 %	80.00 %	80.00 %	80.00 %					
		% de iniciativas de investigación en I+D+i dedicadas a vivienda, dentro del Fondo SCyT	0.00 %	20.00 %	5.00 %	10.00 %	20.00 %	20.00 %	20.00 %					
Desarrollo de competencias e innovación	Mejorado el desempeño y productividad del sector	# de patentes libres desarrolladas en el sector, aprobadas por el MIVHED e incorporada en los métodos constructivos de viviendas	3	0	1	0	1	0	1	MIVHED	Universidades Infotep Minerd Codia Sector privado	Desarrollo de competencias para los gestores urbanos Regularización de técnicos y maestros constructores Desarrollo de un programa de certificación de competencias.	Disponibilidad presupuestaria	



EJE ESTRATÉGICO 3: INSTITUCIONALIDAD Y GOBERNANZA SECTORIAL

OBJETIVO ESTRATÉGICO



Incrementar los niveles de eficiencia y eficacia del desempeño sectorial a través de la articulación, coordinación institucional y desarrollo de capacidades de todos los actores del sector vivienda.

Estrategia	Resultados de impacto	Indicador (es)	Línea base	Meta al 2032	Cronograma					Responsable	Involucrados	Requerimientos financieros y no financieros	Supuestos	Riesgos
					2024	2026	2028	2030	2032					
Ampliación de la ventanilla única de servicios		% de avance en la madurez de gestión municipal de los asentamientos humanos	0.00 %	90.00 %	30.00 %	50.00 %	65.00 %	80.00 %	90.00 %		Municipios Liga Municipal Dominicana			
	Eficientizado los tiempos de los permisos y trámites.	Tiempo promedio de respuesta a la permisiología según proyectos simples.	90 días	60 días	40 días	60 días	60 días	60 días	60 días		Mimareña Agua (Coraa, Inapa) Edee, ayuntamientos	Realizar los estudios necesarios para la implementación de la o las ventanillas únicas según usuario y sus necesidades.	Disponibilidad presupuestaria de todos los actores involucrados	
		Tiempo promedio de respuesta a la permisiología según proyectos complejos.	120 días	120 días	120 días	120 días	120 días	120 días	120 días					

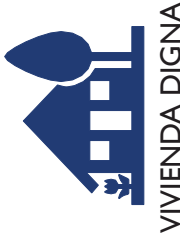
8.2 Matriz de Alineación Interna del Plan Decenal de Viviendas

MATRIZ DE ALINEACIÓN INTERNA DEL PLAN DECENAL DE VIVIENDAS (PDV)				
Eje	Estrategia	Resultados	Indicadores de resultados	Programas // Proyectos // Acciones a impulsar
 VIVIENDA DIGNA	Ecosistema de financiero accesible	Incrementado el acceso al ahorro y financiamiento para la producción, adquisición y mejora de viviendas	% de créditos hipotecarios para primera vivienda respecto la cartera hipotecaria del Sistema Financiero.	1. Programa de ahorro programado asistido.
			% de créditos para mejoras habitacionales respecto de cartera hipotecaria del Sistema Financiero.	2. Puesta en marcha de INFAMICASA y los distintos Fondos Especializados:
			% de créditos otorgados por INFAMICASA respecto a la cartera total de créditos hipotecarios del Sistema Financiero para viviendas de bajo costo	2.1 Fondo Especializado para la Producción Pública Directa e Indirecta de Viviendas (FONEPVI)
			% de familias que acceden a una vivienda digna a través de cooperativas de vivienda	2.2 Fondo Especializado para la Producción Social (FONEPSO) 2.3 Fondo Especializado para la Producción Comercial Inmobiliaria (FONEPCOI) 2.4 Fondo de Garantías 3. Promoción del cooperativismo en la producción social de viviendas

MATRIZ DE ALINEACIÓN INTERNA DEL PLAN DECENAL DE VIVIENDAS (PDV)

Eje	Estrategia	Resultados	Indicadores de resultados	Programas // Proyectos // Acciones a impulsar
 VIVIENDA DIGNA	Ecosistema de financiero accesible	Incrementado el acceso al ahorro y financiamiento para la producción, adquisición y mejora de viviendas	% de familias que acceden a una vivienda mediante mecanismos de ayuda mutua	1. Programa de ahorro programado asistido. 2. Puesta en marcha de INFAMICASA y los distintos Fondos Especializados:
			% de ayudas mutuas en operaciones financieras de alquiler social respecto del total de operaciones financieras de alquiler promovidas desde el sector financiero, cooperativas sector público	2.1 Fondo Especializado para la Producción Pública Directa e Indirecta de Viviendas (FONEPVI) 2.2 Fondo Especializado para la y Producción Social (FONEPSO) 2.3 Fondo Especializado para la Producción Comercial Inmobiliaria (FONEPCOI) 2.4 Fondo de Garantías
			% del Presupuesto Nacional invertido en vivienda social y hábitat respecto al PIB	3. Promoción del cooperativismo en la producción social de viviendas

MATRIZ DE ALINEACIÓN INTERNA DEL PLAN DECENAL DE VIVIENDAS (PDV)

Eje	Estrategia	Resultados	Indicadores de resultados	Programas // Proyectos // Acciones a impulsar
	Subsidios e incentivos fiscales focalizados	Disminuida la brecha de acceso a una vivienda digna.	% de subsidios destinados a viviendas respecto al presupuesto nacional.	Subsidios: 1. Bono ahorro vivienda. 2. Bono vivienda mínima (social y bajo costo). 3. Bono construye (materiales de construcción). 4. Bono vivienda intraurbana y sustentable:
			% de absorción de las viviendas sociales en función de la población objetivo (quintiles de ingresos/grupos socioeconómicos).	4.1 Subsidio a la vivienda por ubicación. 4.2 Subsidio por ecotecnologías. Exenciones: 1. Exención vivienda social y bajo costo (bono ITBIS -existente-). 2. Promover la exención impositiva en materias primas básicas para la producción de vivienda social y bajo costo, así como el primer equipamiento (Ej. CONFOTUR): 2.1. Estudio para determinar impactos en las finanzas públicas de los impuestos a los inmuebles para la construcción de viviendas. 2.2 Proyecto de reforma fiscal focalizada en sector construcción.

MATRIZ DE ALINEACIÓN INTERNA DEL PLAN DECENAL DE VIVIENDAS (PDV)

Eje	Estrategia	Resultados	Indicadores de resultados	Programas // Proyectos // Acciones a impulsar	
	Diversificación de las soluciones habitacionales con equidad y sustentabilidad	Disminuido el déficit habitacional cuantitativo.	% de déficit habitacional cuantitativo.	1. Programa de producción social de la vivienda, individual y colectiva: 1.1. Componente de gestión social. 1.2. Componente de normalización del suelo. 1.3. Componente de asistencia técnica. 1.4. Componente de subsidios y financiación de materiales. 2. Programa de suelo servido o urbanizado. 3. Programa de vivienda en alquiler con opción a compra (Art. 29 y 34). 4. Programa de vivienda social en alquiler con opción a compra. 5. Programa viviendas condicionada en usufructo (uso y goce). 6. Programa de asignación temporal a viviendas de albergues.	
			% de participación de la producción privada formal.		
			% de viviendas irrecuperables.		
		Incrementada la formalización de la producción social de la vivienda.	% de viviendas autoproducidas socialmente de modo formal.		
		Reducido el déficit habitacional en viviendas de alquiler.	% de viviendas con déficit (cuanti y cuali) según condición de tenencia de alquiler.		

MATRIZ DE ALINEACIÓN INTERNA DEL PLAN DECENAL DE VIVIENDAS (PDV)

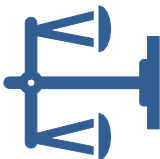
Eje	Estrategia	Resultados	Indicadores de resultados	Programas // Proyectos // Acciones a impulsar
VIVIENDA DIGNA 	Mejoramiento del parque habitacional existente y su entorno	Reducido el déficit habitacional cualitativo.	% de déficit habitacional cualitativo.	1. Programa de sustitución de materiales piso y techo (rural/urbano).
			Índice de materialidad de la vivienda.	2. Programa de mejoramiento de acceso al agua y saneamiento en las viviendas:
			Índice de servicios básicos.	2.1 Componente agua: interconexión a la red pública + disposición de tinacos + circulación en cocina y baño.
		Reducido el hacinamiento.	% de familias que viven en condición de hacinamiento	2.2 Componente de almacenamiento y manejo barrial del agua.
			% de hogares con IVACC alto (mayor a 0.70).	2.3 Componente saneamiento: adaptación de baño.
		Reducida la exposición de familias vulnerables a riesgos medioambientales.	% de familias damnificadas por desastres reubicadas en viviendas dignas	3. Programa de ampliación y adecuación de vivienda (un dormitorio y adaptación de baño).
			% de asentamientos humanos empobrecidos (tugurios)	4. Programa de mejoramiento integral de asentamientos precarios:
				4.1 Componente reasentamientos.
				4.2 Componente de dotación de servicios públicos básicos (agua, saneamiento, electricidad).
				4.3 Componente dotación de espacios e infraestructura pública (viales, salud, educación, recreación).
		Mejorado el entorno social de las viviendas.	# de barrios con hábitats mejorados.	



MATRIZ DE ALINEACIÓN INTERNA DEL PLAN DECENAL DE VIVIENDAS (PDV)

Eje	Estrategia	Resultados	Indicadores de resultados	Programas // Proyectos // Acciones a impulsar
	Fortalecimiento normativo	Satisfechos los requerimientos normativos del sector: leyes, decretos y actos administrativos	# de normas adecuadas a los requerimientos sectoriales (leyes y decretos).	1. Ley de alquileres, 4314 y 17-88. (Actualización) 2. Ley de Leasing habitacional. (Actualización). 3. Ley de incentivos fiscales para la construcción de viviendas de interés social. (Actualización) 4. Decreto de reglamento de INFAMICASA. (Nuevo) 5. Ley de IDECOOP (Ley 3163 y 12764). (Actualización) 6. Guía y normas técnicas para la producción social de viviendas. (Nuevo) 7. Guía y normas técnicas para la producción de viviendas sostenibles para la adaptación al cambio climático. (Nuevo) 8. Guía técnica para el mejoramiento de viviendas. (Nuevo) 9. Guía técnica para el mantenimiento de viviendas dadas en uso y goce, y viviendas en alquiler social. (Nuevo) 10. Elaboración del código de construcción. (Nuevo) 11. Promover la adecuación normativa en los sectores de cooperativas y asegurador. 12. Promover la figura jurídica de títulos colectivos para asentamientos consolidados.
			# de guías y normativas técnicas adecuadas según tipología de vivienda.	

MATRIZ DE ALINEACIÓN INTERNA DEL PLAN DECENAL DE VIVIENDAS (PDV)

Eje	Estrategia	Resultados	Indicadores de resultados	Programas // Proyectos // Acciones a impulsar
 RECTORÍA Y REGULACIÓN	Supervisión y fiscalización	Incrementado el cumplimiento de marco normativo.	% de regularizaciones. % de incumplimientos sancionados.	1. Incrementar la supervisión y fiscalización de la producción pública, privada y social de viviendas.
	Tenencia segura de la vivienda	Incrementada la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.	% de viviendas con títulos definitivos.	1. Actualización catastral (art. 62). 2. Creación del Registro Nacional de Suelo (art. 63). 3. Crear elementos coercitivos y disuasorios para la comercialización de la vivienda informal y la vivienda social. 4. Programa de saneamiento de suelos (de titularidad pública o privada) ocupados por asentamientos consolidados. 5. Desarrollar un sistema de alerta temprana sobre invasión de terrenos, incluyendo persecución jurídica.
 INSTITUCIONALIDAD Y GOBERNANZA SECTORIAL	Gobernanza y articulación intersectorial	Asegurado el desarrollo y sostenibilidad del sector.	% de decisiones de política pública consensuadas y adoptadas en materia de viviendas y hábitat. % de cumplimiento de los acuerdos en la instancia de gobernanza.	1. Creación del Comité Nacional de Vivienda y Hábitat (público, privado y social). 2. Instalación de mesa intersectorial de vivienda (sectoriales).

MATRIZ DE ALINEACIÓN INTERNA DEL PLAN DECENAL DE VIVIENDAS (PDV)

Eje	Estrategia	Resultados	Indicadores de resultados	Programas // Proyectos // Acciones a impulsar
 INSTITUCIONALIDAD Y GOBERNANZA SECTORIAL	Desarrollo de competencias e innovación	Mejorado el desempeño y productividad del sector	% de iniciativas de investigación en I+D+I dedicado a vivienda, dentro del Fondo SCyT	I. Estudios y herramientas de políticas: I.1. Estudio para determinar cómo impactarían los subsidios y exenciones fiscales del sector vivienda, en las finanzas públicas y en la dinamización de la economía. I.2. Estudio de elasticidad precio-demanda de viviendas. I.3. Creación del índice de precio a la vivienda nueva y usada. I.4. Creación y puesta en funcionamiento de los distintos registros estadísticos (Art.65 Ley 160-21): a) Registro Nacional de Organizaciones para la Producción de viviendas. b) Registro Nacional de la Vivienda (RENAVI). c) Registro Único de Beneficiarios de Vivienda (RUBVI). d) EIR Registro de Contratos de Locación de Viviendas Ejecutados por el Estado. e) Registro de Supervisores de Construcción. f) Registro de Evaluadores Estructuralistas. g) Registro de Gestores Urbanos. h) Registro General de Asociaciones de Condómines o de Propietarios
			# de patentes libres desarrolladas en el sector; aprobadas por el MIVHED e incorporadas en los métodos constructivos de viviendas	
			% avance en la madurez de gestión municipal de los asentamientos humanos	

MATRIZ DE ALINEACIÓN INTERNA DEL PLAN DECENAL DE VIVIENDAS (PDV)

Eje	Estrategia	Resultados	Indicadores de resultados	Programas // Proyectos // Acciones a impulsar
 INSTITUCIONALIDAD Y GOBERNANZA SECTORIAL	Desarrollo de competencias e innovación	Mejorado el desempeño y productividad del sector	% avance en la madurez de gestión municipal de los asentamientos humanos	i) Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RENI). j) Registro de Profesionales de Arquitectura, Ingeniería y de Geotecnia.
				2. Formación e innovación 2.1. Programa de formación y validación de competencias a técnicos de la construcción. 2.2. Programa de desarrollo de competencias de los gestores urbanos. Consiste en desarrollar un programa formativo para los gestores urbanos. 2.3. Creación y conformación de una red de proveedores de asistencia técnica en construcción. 2.4. Concurso nacional de innovación en construcción de viviendas sociales. 2.5. Concurso nacional de vivienda verde: desarrollo de soluciones en base al diseño.
				3. Gestión en el territorio 3.1. Desarrollo de un sistema de valoración de la gestión municipal. 3.2. Apoyar el fortalecimiento de las OPU en los municipios, a través de capacitación en materia de lineamientos de viviendas

MATRIZ DE ALINEACIÓN INTERNA DEL PLAN DECENAL DE VIVIENDAS (PDV)

Eje	Estrategia	Resultados	Indicadores de resultados	Programas // Proyectos // Acciones a impulsar
 INSTITUCIONALIDAD Y GOBERNANZA SECTORIAL	Desarrollo de competencias e innovación	Mejorado el desempeño y productividad del sector	% avance en la madurez de gestión municipal de los asentamientos humanos	3.3. Contribuir en los lineamientos de OT en materia de vivienda y asentamientos humanos (MEPyD) 3.4. Creación del atlas de tipos de suelo y su vocación en RD. 3.5. Elaboración de mapa de vulnerabilidad de asentamientos humanos.
	Ampliación de la ventanilla única de servicios	Eficietizado los tiempos de los permisos y trámites.	Tiempo promedio de respuesta a la permisología para proyectos simples. Tiempo promedio de respuesta a la permisología para proyectos complejos.	I. Promover la disminución de barreras de acceso a la ventanilla única para la producción social de la vivienda.

8.3 Matriz de alineación de intervenciones según déficit

MATRIZ DE ALINEACIÓN DE INTERVENCIONES SEGÚN DÉFICIT						
Déficit	Indicador // Componente	Variable // Categoría	Prevalencia en población y territorio		Cantidad de viviendas	
			Grupo socioeconómico	Región	Absoluto	Relativo
CUALITATIVO	Materialidad	Techo (yagua, asbesto)	Medio bajo (28 %) Bajo (27 %)	Del Yuma (31%)	26,077	0.79 %
		Piso (tierra)	Muy bajo (81 %)	El Valle (18%) Cibao Norte (17%)	29,173	0.88 %
	Tipo de vivienda	En construcción	Bajo (36 %) Muy bajo (31 %)	Cibao Norte (24%)	14,532	0.44 %
CUALITATIVO	Servicios básicos	Agua	Muy bajo (39 %) Bajo (31 %)	Metropolitana (34%) Valdesia (17%)	915,957	27.58 %
		Saneamiento	Muy bajo (61 %) Bajo (28 %)	Metropolitana (22%) Valdesia (17%)	373,564	11.25 %
CUALITATIVO	Servicios básicos	Electricidad	Muy bajo (85 %)	Del Yuma (19%) Cibao Norte (14%)	39,507	1.19 %
Programas 1. Programa de sustitución de materiales (rural/urbano) 2. Programa de producción social de la vivienda, individual y colectiva: - Componente de asistencia técnica - Componente de subsidio y financiación de materiales 3. Programa de ahorro programado asistido (en alianza con EIF + Cooperativas) 4. Programa de vivienda productiva y resiliente. 1. Programa de mejoramiento de acceso al agua y saneamiento en las viviendas: 1.1 Componente agua: interconexión a la red pública + disposición de tinacos + circulación en cocina y baño. 1.2 Componente saneamiento 1. Programa de mejoramiento integral de asentamientos precarios: - Componente de dotación de servicios públicos básicos (agua, saneamiento, electricidad)						

MATRIZ DE ALINEACIÓN DE INTERVENCIONES SEGÚN DÉFICIT						
Déficit	Indicador // Componente	Variable // Categoría	Prevalencia en población y territorio		Cantidad de viviendas	
			Grupo socioeconómico	Región	Absoluto	Relativo
CUANTITATIVO	Allegados externos	Hogares secundarios	Bajo (39 %) Muy bajo (30 %)	Cibao Norte (42%)	2,895	0.09 %
CUANTITATIVO	Allegados internos	Núcleos familiares en hacinamiento	Muy bajo (31 %) Medio bajo (29 %) Bajo (28 %)	Metropolitana (43%)	41,961	1.26 %
CUANTITATIVO	Viviendas irrecuperables	Con paredes irrecuperables	Muy bajo (65 %) Bajo (27 %)	Metropolitana (17%) Valdesia (14%)	170,860	5.15 %
CUANTITATIVO	Viviendas irrecuperables	Pieza en cuartería o parte atrás	Muy bajo (50 %) Bajo (22 %)	Metropolitana (31%)	196,829	5.76 %

Programas

1. Programa de ahorro programado asistido (en alianza con EIF + Cooperativas)

2. Programa de producción social de la vivienda, individual y colectiva

2.1 Componente de gestión social

2.2 Componente de normalización del suelo

2.3 Componente de asistencia técnica

2.4 Componente de subsidios y financiación de materiales

3. Programa de suelo servido (urbanizado) + asistencia técnica + subsidio de materiales

4. Programa de vivienda en alquiler con opción a compra

5. Programa de vivienda social en alquiler con opción a compra

6. Programa de vivienda condicionada en usufructo (uso y goce)

7. Programa de ampliación y adecuación de vivienda (un dormitorio y/o adaptación de baño)

8. Programa de vivienda productiva y resiliente

1. Bono ahorro vivienda

2. Bono vivienda mínima (social y bajo costo)

3. Bono construye (materiales de construcción)

4. Ley de incentivos fiscales para la construcción de viviendas de interés social

1. Programa de mejoramiento integral de asentamientos precarios:

1.1 Componente reasentamientos

1.2 Componente de dotación de servicios públicos básicos (agua, saneamiento, electricidad)

MATRIZ DE ALINEACIÓN DE INTERVENCIONES SEGÚN DÉFICIT							
Déficit	Indicador // Componente	Variable // Categoría	Prevalencia en población y territorio		Cantidad de viviendas		Programas
			Grupo socioeconómico	Región	Absoluto	Relativo	
CUANTITATIVO	Viviendas irrecurables	Barracón	Muy bajo (80 %)	Cibao Norte (21%)			1.3 Componente dotación de espacios e infraestructura pública (viales, salud, educación, recreación) 2. Vivienda condicionada en usufructo (uso y goce) 3. Programa de vivienda social en alquiler con opción a compra
				Higuamo (54%) Enriquillo (22%)	4,834	0.15 %	
			Local no construido para habitación	Cibao Norte (41%) Metropolitana (25%)	867	0.03 %	

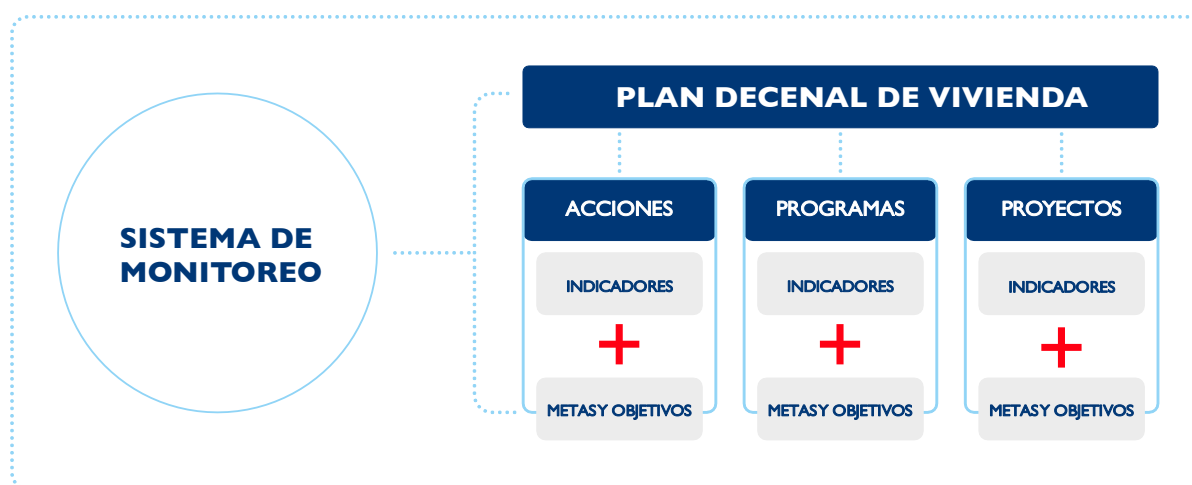


Abordaje metodológico del sistema de monitoreo y evaluación



9. Abordaje metodológico del sistema de monitoreo y evaluación

La puesta en marcha del Plan Decenal de Viviendas se lleva a cabo a través de la implementación de distintas acciones, programas y proyectos, los cuales tienen sus propios indicadores de evaluación y monitoreo a partir de las metas definidas para cada una de estas acciones. Por lo tal, es importante definir un sistema y mecanismos para monitorizar y evaluar, además de las acciones, el avance del plan en su conjunto.



Con este fin, y como pieza clave para garantizar que las acciones del PDV generen los cambios esperados, se plantea un sistema de evaluación a partir del análisis y monitoreo de los indicadores definidos en el plan a partir de sus metas establecidas, así como del establecimiento y consolidación de las instancias responsables de conducir y garantizar la evaluación integral de este monitoreo.

Por este motivo, el seguimiento del PDV no puede realizarse de manera general ni aislada, sino más bien, sobre hitos sujetos a evaluaciones tanto cualitativas como cuantitativas.

Los programas y proyectos que deriven del Plan dispondrán de indicadores concretos de medición, lo más detallados posibles, pero el PDV en su conjunto habrá de someterse también a un proceso global e integral de evaluación en distintas etapas.

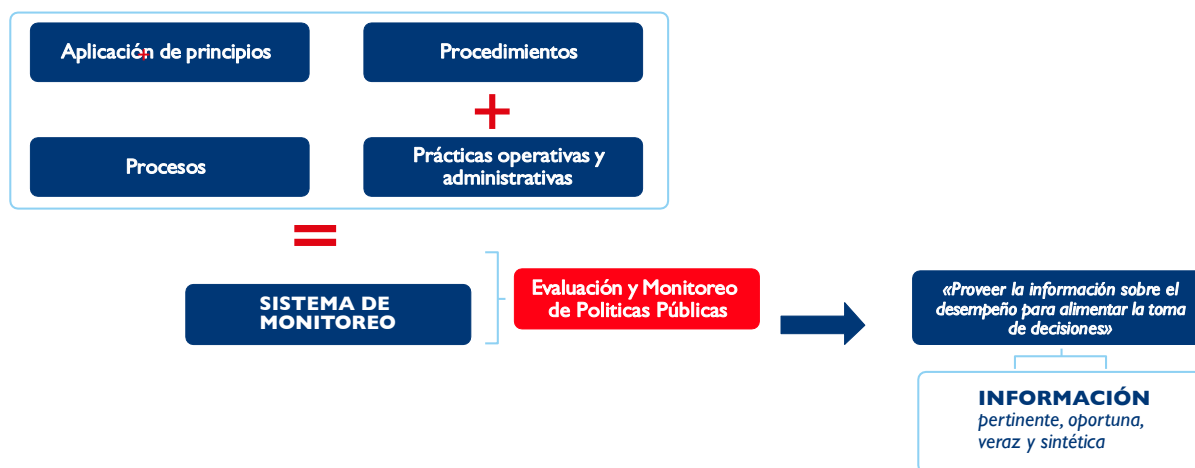
9.1 Monitoreo y Evaluación de políticas públicas

El monitoreo y la evaluación de las acciones públicas es un paso fundamental para poder analizar su desarrollo y el éxito de las acciones impulsadas. Según lo define el Banco Interamericano de Desarrollo (BID, los sistemas de monitoreo y evaluación «constituyen el resultado de la *aplicación de principios, procesos, procedimientos y prácticas operativas y administrativas para el desarrollo de un conjunto de herramientas integradas, con las cuales los Gobiernos, los parlamentos, la sociedad civil y los organismos multilaterales, entre otros, cuentan para efectuar un seguimiento de los resultados que se dan en la implementación de las políticas públicas e iniciativas gubernamentales a través del tiempo*».

Por su parte, la CEPAL indica que los sistemas de monitoreo y evaluación «son instrumentos de gestión, responsables de *proveer la información sobre el desempeño para alimentar la toma de decisiones*, y generar mejoras en las intervenciones y la gestión de las instituciones públicas. Estos sistemas, que están estrechamente ligados a los procesos de planificación y presupuestación, se enfocan en medir los resultados producidos por el Gobierno (productos, resultados intermedios e impactos), analizando tanto la consecución de los objetivos como los recursos que se invierten para lograrlos, y los procesos, para lo cual se basan en la recolección sistemática y regular de información sobre desempeño».

Respecto al ámbito de aplicación de estos sistemas, continúa el documento de la CEPAL: «[los sistemas de evaluación y monitoreo] pueden existir en el nivel de agencia individual, un sector, un Gobierno en su globalidad, o dentro de un programa público, y pueden proporcionar información sobre el desempeño de las políticas, los programas y los proyectos públicos, en los niveles nacionales, sectoriales, subnacional o institucionales. Pueden también proporcionar información sobre el desempeño de los Gobiernos, de los ministerios y agencias, y de los supervisores y su staff».

Un sistema de monitoreo y evaluación eficaz debe ser capaz de proveer información pertinente, oportuna, veraz, y sintética sobre los diferentes ámbitos y dimensiones del desempeño, tanto de las instituciones, como los programas y los proyectos.



9.2 Propuesta de sistema de evaluación para el plan Decenal de Viviendas (PDV)

9.2.1 Hitos de evaluación

El sistema de evaluación global del Plan Decenal de Viviendas (PDV) se basará en un modelo de evaluación concebido en tres grandes momentos: inicial, intermedio y final, (tentativamente definidos en el tiempo en 2023, 2028 y 2032). Además del proceso de evaluación de cada indicador en función de las metas definidas para cada acción y/o programa.



Cada uno de estos grandes momentos o hitos de evaluación deberá contar con un cronograma propio rumbo a dicho momento de evaluación. Para ello, se definirá al interior de la instancia de gobernanza del sector un comité responsable del proceso. En este sentido, y como será planteado más adelante, la instancia de gobernanza del sector se convierte en el órgano y máximo responsable del sistema de evaluación y monitoreo.

Como parte del proceso previo a cada evaluación, se plantea la realización de al menos una evaluación intermedia preparatoria a cada una de las tres grandes etapas. La periodicidad de estas estará en función de la disponibilidad de información y de la decisión del órgano responsable, pero, inicialmente, se plantea que pueda llevarse una evaluación intermedia al menos cada dos años.

La intención y objetivo de cada una de las tres grandes etapas de evaluación, se describen conceptualmente a continuación:

Evaluación ex ante (diseño).

Idealmente a realizarse en el primer año

La evaluación ex ante es la que se lleva a cabo antes de la puesta en marcha de las políticas. Se trata de una evaluación de partida, es decir, sobre el diseño de las intervenciones, que en el caso del Plan Decenal de Viviendas puede corresponderse con la etapa de cierre y publicación del mismo. Algunos de sus principales hitos son:

- Detección de necesidades fundamentada en un análisis fiel de la realidad
- Objetivos formulados con claridad y asignación temporal
- Coherencia entre objetivos y acciones
- Descripción del sistema de seguimiento y evaluación

Uno de los primeros objetivos a evaluar en esta primera etapa será el Plan mismo como documento guía de políticas públicas en materia vivienda, así como la instalación de las instancias que servirán como veedoras del avance del PDV con la participación de los distintos sectores.

Evaluación *in itinere* (proceso).

Idealmente a realizarse en 2028

La evaluación *in itinere* es la que se realiza «a mitad del camino», en el proceso, on going. Se trata de medir, en particular, la implementación inicial de las acciones y, sobre todo, los aspectos relacionados con la gestión aplicada a estas. Es una evaluación de seguimiento o proceso, su objetivo es la mejora y perfeccionamiento de las acciones, corregir desviaciones y redefinir, en su caso, las estrategias.

Mide las acciones más y menos exitosas con el fin de reforzar las primeras y analizar la viabilidad de las segundas, así como las causas que subyacen en los éxitos o fracasos de cada una. Se trata, pues, de una evaluación reparadora.

Debe aportar información relevante sobre cómo está funcionando el Plan Decenal de Viviendas (PDV) sobre el terreno, la implicación de los actores, la interactuación entre los participantes, las autoridades, los entes ejecutores y de gestión, así como los receptores y beneficiarios.

En el Plan Decenal de Viviendas, la ley misma contempla este momento intermedio como un hito en el cual podrán ajustarse las metas, las estrategias, así como redefinir alcances en función de lo hasta entonces logrado. Así, se convierte en un punto intermedio de vital importancia en el ciclo de vida del PDV, en el cual ya tendrían que verse resultados de impacto en el ámbito de interés, así como en los procesos e instituciones.

Evaluación *ex post* (resultados).

Como punto final de llegada en el proceso de evaluación, se trata de una evaluación que se realiza una vez que las acciones se han desarrollado y consolidado. Se trata de una valoración sumativa, es decir, centrada en los resultados obtenidos y la extracción de enseñanzas.

La evaluación *ex post*, por definición, trata de medir, bien sean, los outputs o productos, o bien, los *outcomes* o efectos.

En el caso de una evaluación de políticas, la evaluación ex post se centrará en los *outcomes* o efectos, puesto que las acciones, per se, no son generadoras de productos (sí lo son planes, programas y proyectos que derivan de ellas). Los efectos se medirán, sean estos esperados o inesperados.

Se deberá explicar en qué medida las acciones han contribuido a esos efectos, es decir, cuál ha sido la capacidad práctica de las acciones de alcanzar o generar esos cambios, esperados o no.



9.2.2 Instrumentación del Sistema

Para la instrumentación del sistema de monitoreo y evaluación, se agotarán varias fases:

1. La elaboración de la ficha técnica o cedula de los indicadores. En esta ficha técnica se establecerán:
 - a) La denominación del indicador.
 - b) La definición o descripción de la variable del indicador.
 - c) La fórmula de cálculo del indicador.
 - d) El valor de la línea base y meta del indicador.
 - e) La frecuencia de su medición.
 - f) La naturaleza del indicador
 - g) El nivel de desagregado de dichos indicadores.
2. La codificación del indicador. A cada indicador se le establecerá un ID para su identificación para facilitar su automatización.
3. Validación del indicador. A cada indicador se le aplicará la prueba CREAM, para determinar, si dicho indicador es:
 - a) Claro: el indicador no es ambiguo respecto a lo que debe representar;
 - b) Relevante: el indicador es relevante para el objeto por lo cual fue elegido;



- c) Económico: el indicador puede estar producido a un costo razonable;
 - d) Adecuado: el indicador representa bien lo que debería describir;
 - e) Monitoreable: los datos requeridos para el cálculo del indicador son producidos y disponibles periódicamente.
4. Definición de los umbrales de aceptación de los indicadores o semaforización. Cada indicador tendrá un umbral que permitirá determinar, cuando se reporte, si el mismo si el mismo estará en un umbral verde, amarillo o rojo.
 5. Establecimiento de la cascada de los indicadores de resultados de efecto y los indicadores de producto. Se procurará articular el encadenamiento entre los indicadores de resultados del Plan Decenal de Viviendas y los indicadores de producto, de tal manera que el sistema de monitoreo y evaluación tenga la sensibilidad para determinar si los indicadores de producto de cada año muevan a los indicadores de resultados de efecto el PDV.
 6. Revisión y/o adecuación de la plantilla o ficha de reporte del nivel de logro del indicador.

Dicha plantilla o ficha permitirá:

- a) Establecer el indicador a ser monitoreado y evaluado.
 - b) Reportar el medio de verificación, donde se evidencie el logro o no del indicador.
 - c) La instancia del MIVHED responsable del reporte del indicador.
 - d) La diferencia o desviación, positiva o negativa, entre la meta y el logro del indicador.
 - e) El porcentaje de logro.
 - f) La semaforización del indicador.
 - g) La explicación de la razón de la desviación.
 - h) Las medidas correctivas para resolver la desviación del indicador, en el período subsiguiente a cada reporte del indicador.
7. Revisión y fortalecimiento del sistema de información. Dicha revisión estará orientada a procurar que exista sinergia y agilidad entre los procesos de captura, procesamiento, análisis, reporte, retroalimentación, la incorporación y seguimiento a las mejoras continua, resultados de los informes de monitoreo y evaluación.
 8. Fortalecimiento de los informes de monitoreo y evaluación. Se procura que los informes de monitoreo y evaluación reporten el nivel de cumplimiento de todos los niveles de la estructuración del PDV, esto es:
 - a) El nivel general de desempeño del sector vivienda respecto al cumplimiento del PDV.
 - b) El nivel de desempeño por eje estratégico.
 - c) El nivel de desempeño por estrategia.
 - d) El nivel de desempeño por resultados de efecto.
 - e) El nivel de desempeño por cada instancia que componen el sector vivienda.

9. Establecimiento de la documentación e implementación de las políticas, procesos y procedimientos del sistema de monitoreo y evaluación. Se establecerá un proceso que estandarizar los procedimientos para el manejo del sistema de monitoreo evaluación.
10. El establecimiento de un sistema de advertencia o alertas en base al nivel de cumplimiento de la planificación, que permita la retroalimentación oportuna y toma de decisiones, que favorezcan la incorporación de las mejoras continuas y transformaciones previstas en el PDV.

9.2.3 Instancias y responsables

La evaluación del Plan Decenal de Viviendas (PDV) recaerá en diversos entes en función de los responsables asignados a cada acción particular y al plan en general, en este caso, el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones como instancia encargada de esta tarea según lo contemplado en la Ley 160-21.

En aras de garantizar la gobernanza del sector y el involucramiento efectivo de los distintos actores y sectores de interés, en el Sistema de Monitoreo y Evaluación se contempla que la tarea de evaluación global recaiga en una instancia plural de gobernanza del sector, cuya instalación es precisamente una de las acciones clave del Plan, el cual sería el *Comité Nacional de Vivienda y Hábitat*.

Bajo esta perspectiva, esta *instancia de gobernanza sectorial* será la encargada de proponer la agenda de evaluación del PDV, para las distintas etapas descritas, acorde al principio de viabilidad. De igual modo, esta instancia de gobernanza deberá realizar la debida diligencia a fin de garantizar la implementación de la referida agenda de evaluación.

La composición e instalación de este órgano de gobernanza habrá de darse en función de los criterios de pluralidad descritos en la Ley 160-21, con la participación de los distintos sectores. Esta instancia, además de permitir y facilitar la conducción del proceso de evaluación, permite la conformación de un órgano atemporalmente a los ciclos de la administración pública, y, por ende, que garantice la continuidad del Plan Decenal de Viviendas (PDV) como política pública.



10. Bibliografía

- (s.f.). Obtenido de <https://www.iadb.org/es/noticias/comunicados-de-prensa/2011-10-07/turismo-en-la-ciudad-colonial-de-santo-domingo%2C9581.html>
- (s.f.). Acento. (10 de Junio de 2020). *ACENTO.COM.DO*. Obtenido de *ACENTO.COM.DO*: <https://acento.com.do/opinion/historia-de-un-gran-programa-de-viviendas-8827375.html>
- Agustín, M., & Acero, J. (2018). Estudio de la urbanización en Centroamérica. Oportunidades de una Centroamérica urbana. *Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento/Banco Mundial*, 223.
- Akatsu, K., Villegas, E., Emiliano, F., Zarzuela, M., & Rosario, P. (2004). *Atlas Climático de República Dominicana*. Santo Domingo: Oficina Nacional de Meteorología.
- Alfaro, S. (4 de Noviembre de 2006). *tesisenred.net*. Obtenido de *tesisenred.net*: <https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/6843/03SAam03de18.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Alonzo, M. (1970). Macorís del Mar, una ciudad de leyenda. *Cielo Naranja*, 57-60.
- Aravena, A., & Iacobelli, A. (2012). *Manual de vivienda incremental y diseño participativo*. Hatje Cantz.
- Bactu, G., Galatanu, T.-F., & Bactu, S.-A. (2017). Behavior of Steel Structures under Elevated Temperature. *Procedia Engineering*, 181, 265-271.
- Banco Interamericano de Desarrollo, (. (2011). *DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO*.
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (BCN). (2018). *Subsidios estatales para acceder a la vivienda en Chile*. Obtenido de https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/25681/1/BCN_subsidios_estatales_para_acceder_a_una_vivienda.pdf
- BID. (28 de Julio de 2021). *Chile mejorará la inclusión socioeconómica de hogares con US\$120 millones de apoyo del BUD*. Obtenido de <https://www.iadb.org/es/noticias/chile-mejorara-la-inclusion-socioeconomica-de-hogares-con-us120-millones-de-apoyo-del-bid>
- BOILS, G. (2004). EL Banco Mundial y la política de Vivienda en Mexico. *Revista Mexicana de Sociología*, 23.
- Camila Bidó, D. A. (2021). *(in) seguridad en la Tenencia, Proyecto del Nuevo Domingo Savio*. Santo Domingo: Ciudad Alternativa.
- Caminero, R. E. (30 de abril de 2019). *prezi.com*. Obtenido de *prezi.com*: <https://prezi.com/ovwk7mnaeees/proyecto-invivienda-santo-domingo-este/#:~:text=Invivienda%20es%20uno%20de%20los,Nacional%20de%20la%20Vivienda%20INVI>

- Cancillería de Colombia. (2020). *Contribuciones del Estado Colombiano al Informe del Relator para el Derecho a la Vivienda Adecuada al Cierre de su Mandato*.
- Carlos Alberto Torres Tovar, J. J. (2009). *Pobreza urbana y mejoramiento integral de barrios en Bogotá*. Ciudad de Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Casado Buesa, M. P. (2017). *El impacto del turismo en el acceso a la vivienda: el análisis de los barrios de Barcelona*.
- CEPALSAT. (2020). *CEPALSAT Naciones Unidas*. Obtenido de <https://statistics.cepal.org/portal/cepalstat/perfil-nacional.html?theme=I&country=dom&lang=es>
- Chile Atiende. (s.f.). *Acceder a una vivienda / Revisa qué alternativas existen*. Obtenido de <https://www.chileatiende.gob.cl/hito-vida/Acceder+a+una+vivienda/Revisa+qu%C3%A9+alternativas+existen>
- Colorado Giraldo, A. (2022). La adquisición de bienes inmuebles por compradores extranjeros en zonas costeras y fronterizas de México (2008-2019). *Pasos Reista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 1055-1069.
- Comisión Nacional de los Derechos Humanos. (2016). *Movilidad, Vivienda y Derechos Humanos*. Ciudad de México: CNDH México.
- Comisión Nacional de Productividad. (2017). *Capítulo 4 - Plataformas de Alojamiento*. Obtenido de <http://www.comisiondeproductividad.cl/wp-content/uploads/2018/06/Cap%C3%ADtulo-IV-Plataformas-de-Alojamiento.pdf>
- Comité Técnico Interinstitucional de Pobreza, CTP. (2020). *Boletín de Estadísticas oficiales de pobreza alimentaria, boletín 6, año 8*. Santo Domingo: Ministerio de Economía, Planificación & Desarrollo (MEPyD); Unidad Asesora de Análisis Económico y Social (UAAES).
- Commune de Paris. (18 de Mayo de 2022). *Meublés touristiques: les démarches a suivre pour louer sur une courte durée votre bien*. Obtenido de <https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>
- Comunicado de prensa. (7 de Octubre de 2011). *www.iadb.org*. Obtenido de *www.iadb.org*: <https://www.iadb.org/es/noticias/comunicados-de-prensa/2011-10-07/turismo-en-la-ciudad-colonial-de-santo-domingo%2C9581.html>
- Construcción, F. i. (30 de Junio de 2014). *www.fiic.la*. Obtenido de *www.fiic.la*: <https://www.fiic.la/Documentos/DOCUMENTOS%20C.%20VIVIENDA/Politica%20imp%20demanda%20vivienda%20LA%20a.pdf>
- DANE. (2022). *Indicadores Económicos Alrededor de la CONstrucción (IEAC)*. IEAC, Bogotá. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_ltrim22.pdf



- DANE. (2022). *Vivienda VIS y No VIS*. Bogotá D.C. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/vis/boletin_vis_no_vis_ltrim2022.pdf
- DANE. (s.f.). *Estratificación socioeconómica para servicios públicos domiciliarios*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-informacion/estratificacion-socioeconomica#preguntas-frecuentes>
- Daniela Simioni, R. S. (2007). *Primera evaluación del programa regional de vivienda social y asentamientos humanos para América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: CEPAL.
- Díaz, A. J. (Enero de 2002). *habitat.aq.upm.e*. Obtenido de *habitat.aq.upm.e*: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/aamag.html>
- Direction Generale des Entreprises. (s.f.). *Fiche Technique. Application territoriale des mesures de régulation de la location touristique meublée*. Obtenido de https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/tourisme/hebergement/Fiche_technique_encadrement_de_la_regulation_des_meubles_de_tourisme.pdf
- Disaster, C. o. (2009). *The International Disaster Database*.
- DNP, D. N. (2016). *Evaluación de Operaciones y Línea de Base del Subsidio Familiar de Vivienda y Subsidio Familiar de Vivienda en Especie*.
- DNP, D. N. (s.f.). *Política Nacional de Vivienda*. Obtenido de <https://www.dnp.gov.co/programas/vivienda-agua-y-desarrollo-urbano/Vivienda/Paginas/Pol%C3%ADtica-Nacional-de-Vivienda.aspx>
- Encinas, F., Aguirre, C., Vergara Perucich, F., & Ruis-Tagle, J. (22 de Noviembre de 2021). Los retiros de las AFP no son la causa del aumento del precio de las viviendas. *CIPER Chile*. Obtenido de <https://www.ciperchile.cl/2021/11/22/los-retiros-de-las-afp-no-son-la-causa-del-aumento-del-precio-de-las-viviendas/>
- Espejel, L. B. (2006). *PROGRAMA DE CERTIFICACIÓN DE DERECHOS EJIDALES Y TITULACIÓN*. En L. B. Espejel. Ciudad de Mexico.
- FERNANDA IRENE NASH MORALES, G. P. (2011). *repositorio.uchile.cl*. Obtenido de repositorio.uchile.cl: https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/111577/de-Nash_Fernanda.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Fondation Abbé Pierre. (2021). *Fabrique des personnes «sans-papiers», fabrique des mal-logés*. Obtenido de https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/cahier_du_mal-logement_des_personnes_sans-papiers_0612_vf.pdf
- Función Pública. (2018). *Decreto 2063 de 2018*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=89280>

- Gonzalez Cleto, D. (2019). *Turismo residencial dirigido al segmento de jubilados extranjeros como estrategia de marca-ciudad*. Santiago de Chile: Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
- González Loyde, R. (2021). *Lo global y lo local de la vivienda*. Obtenido de Arquine: <https://arquine.com/lo-global-y-lo-local-de-la-vivienda/>
- Habitat III. (2016). *Informe Nacional de República Dominicana*. Santo Domingo.
- Haroldo Dilla, A. (2011). La migración transfronteriza urbana en la República Dominicana. *Aportes al debate caribeño*, 38.
- Ignacio De Scruza, I. V. (2021). *Las coopreativas de usuarios en Uruguay: El desafío del Hábitat como común*. Montevideo: Editions AFD.
- Instituto Nacional de Migración de República Dominicana. (2017). *Perfil Migratorio de República Dominicana*. Santo Domingo: Organización Internacional para las Migraciones.
- Izquierdo, R. A. (2013). *Estudio de la métrica de Manhattan. Segmentos, Rectas, Rayos, Circunferencias y algunos lugares geométricos en la geometría del taxista*.
- Jenny Torres, R. J. (2017). *Las Marcas de la Política habitacional, Vivienda, derechos humanos y fiscalidad en Rep. Dom.* Santo Domingo: Ciudad Alternativa.
- Katzman, R. (2003). *Seducidos y abandonados: pobres urbanos, aislamiento Social y políticas públicas*. Montevideo: Universidad Católica de Uruguay.
- latinno.net/*. (2000, año de en que se pone en marcha el programa). Obtenido de latinno.net: <https://latinno.net/es/case/6083/>
- León Rojas, H., & Sánchez Peña, L. (2020). Riesgos en la dinámica de urbanización de las costas de México. *IX Congreso de la Asociación Latinoamericana de Población*. Río de Janeiro, Brasil.
- Marchezini, V. (2014). *La producción silenciada de los “desastres naturales” en catástrofes sociales*. Mexico: Revista mexicana de sociología.
- Marcos, A. (21 de Abril de 2018). Los estratos en Colombia: eres el lugar en el que vives. Obtenido de https://elpais.com/internacional/2018/04/20/colombia/1524176587_818282.html
- Martínez Sánchez, A. (2016). La vivienda y sus contrastes en ciudades turísticas. *Contested Cities Congreso Internacional*. Madrid.
- Mendoza-Muro, M.-S. (2010). *Indicadores urbanos: una herramienta dinámica*. Ciudad Viva.
- Ministere de la Transition ecologique et de la Cohesion des territoires. (28 de Septiembre de 2020). *Action logement, lo logement des salaríes*. Obtenido de <https://www.ecologie.gouv.fr/>



action-logement-logement-des-salaries

Ministere de la Transition ecologique et de la Cohesion des territoires. (28 de Septiembre de 2020). *Agence nationale de controle du logement social (Ancols)*. Obtenido de <https://www.ecologie.gouv.fr/agence-nationale-controle-du-logement-social-ancols>

Ministere de la Transition ecologique et de la cohesion des territoires. (28 de Septiembre de 2020). *Fonds national d'aide a la pierre et les prets de haut de bilan: les outils de financement du logement social*. Obtenido de <https://www.ecologie.gouv.fr/fonds-national-daide-pierre-et-prets-haut-bilan-outils-financement-du-logement-social>

Ministere de la Transition Ecologique et de la Cohesion des Territoires. (28 de Septiembre de 2020). *Logement social (HLM): définition, catégories, financement, attribution, acteurs*. Obtenido de <https://www.ecologie.gouv.fr/logement-social-hlm-definition-categories-financement-attribution-acteurs#:~:text=Un%20logement%20social%20ou%20HLM,conditionn%C3%A9%20%C3%A0%20des%20ressources%20maximales>.

Ministere de la Transition Ecologique et de la Cohesion des Territoires. (23 de Diciembre de 2021). *Rapport du compte du logement 2020*. Obtenido de https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2021-12/aides_logement_partie4_%20datalab_93_compte_logement_2020.pdf

Ministere de la Transition ecologique et de la Cohesion des territoires. (23 de Mayo de 2022). *Chiffres et donnees sur le Dalo*. Obtenido de <https://www.ecologie.gouv.fr/chiffres-et-donnees-sur-dalo>

Ministere de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique. (31 de Marzo de 2022). *entreprises.gouv.fr*. Obtenido de Les meublés de tourisme: https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/tourisme/hebergement/Fiche_technique_encadrement_de_la_regulation_des_meubles_de_tourisme.pdf

Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (23 de Agosto de 2017). *Desarrollo Social y Minvu lanzan campaña para postular a los subsidios habitacionales*. Obtenido de <https://www.desarrollosocialyfamilia.gob.cl/noticias/desarrollo-social-y-minvu-lanzan-campana-para-postular-a-los-subsidios-habitacionales>

Ministerio de Turismo Republica Dominicana. (2021). *Ministerio de Turismo*. Obtenido de <https://www.mitur.gob.do/>

Ministerio de Vivienda, C. y. (2020). *Informe Jurídico Nacional*. Camacol.

Ministerio del Interior y Seguridad Pública. (14 de Octubre de 2019). Decreto 469. Aprueba Política Nacional de Ordenamiento Territorial. Obtenido de <https://bcn.cl/2qf3o>

- Minvivienda. (22 de 07 de 2020). *VIS y VIP*. Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>
- Minvivienda. (31 de Mayo de 2021). *Casa Digna Vlda Digna*. Obtenido de <https://casadignavidadigna.minvivienda.gov.co/>
- MINVU. (s.f.). *Beneficios Vivienda*. Obtenido de Mejorar vivienda y barrio, Hogar Mejor: <https://www.minvu.gob.cl/beneficios/mejorar-vivienda-y-barrio/>
- Mundial, B. (2015). *Gestión del riesgo de desastres*. Banco Mundial.
- Navarro, M. (s.f.). *Política de financiación de la vivienda en Chile*. Obtenido de <https://www.lincolnst.edu/publications/articles/politica-financiacion-la-vivienda-en-chile>
- nueva., C. d. (s.f.). www.gub.uy. Obtenido de <https://www.gub.uy>.
- Núñez, D. C. (2020). *La vivienda Social en Costa Rica: Analisis de la Variables: Accesibilidad financiera, Factibilidad y partiipacion comunitario*. San José de Costa Rica.
- OCDE. (2015). *Questionnaire sur le logement social et abordable* .
- OCDE. (2017). *Interacciones entre Políticas Públicas, Migración y Desarrollo en Republica Dominicana*.
- Oficina Nacional de Estadística (ONE). (2013). *Oficina Nacional de Estadística (ONE)*. Obtenido de <https://one.gob.do/publicaciones/2015/expansion-urbana-ciudades-capitales-republica-dominicana-1998-2010/?altTemplate=publicacionOnline>
- Oficina Nacional de Estadística. (2019). *Tu municipio en cifras: Pepillo Salcedo (Manzanillo)*. Santo Domingo: ONE.
- Oficina Nacional de Estadística. (2021). *Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples*. Santo Domingo: Gobierno de la República Dominicana.
- ONE. (2015). *Estimaciones y proyecciones nacionales de pobalción 1950-2100 - Volumen I*. Santo Domingo, repúblca Dominicana : ONE.
- ONU. (Julio de 2022). *Naciones Unidas. Combate el racismo*. Obtenido de <https://www.un.org/es/fight-racism/vulnerable-groups/women>
- ONU -UN MIGRATION. (2020). *WORLD MIGRATION REPORT 2020*. Obtenido de https://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr_2020.pdf
- Oviedo, S. (2020). *Planes nacionales de Colombia, analisis estructural y recomendaciones de políticas*. Bogota: Centro de Investigación de economía social.



PICUM. (2014). *Logement et sans-abrisme des migrants sans papiers en Europe*. Bruselas: PICUM. (s.f.). *Política de vivienda*.

Pontificia Universidad Católica de Chile. (s.f.). *Autogestión y Cooperativas de Vivienda*. Obtenido de La actual política habitacional en Chile - Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda: <https://estudiosurbanos.uc.cl/guia-temas/la-actual-politica-habitacional-en-chile-programa-fondo-solidario-de-eleccion-de-vivienda/>

Populares, F. N. (16 de 6 de 2016). *www.gob.mx*. Obtenido de *www.gob.mx*: <https://www.gob.mx/fonhapo/acciones-y-programas/programa-de-apoyo-a-la-vivienda-guia-explicativa-del-programa>

Presidencia, M. d. (2014). *minpre.gob.do*. Obtenido de *minpre.gob.do*: <https://minpre.gob.do/transparencia/proyectos-y-programas/mejoramiento-integral-de-la-comunidad-la-barquita-municipio-santo-domingo-este/>

Prospectiva, C. G. (2018). *Análisis de cobertura de los programas de subsidio a la vivienda de la Administración Pública Federal*. Ciudad de Mexico.

Ramirez, A. E. (2015). *Mejoramiento integral de Barrios sur Bogotá-colombia*. Bogotá: Univesidad Politecnica de Madrid .

Ravelo, G. (2011). Influencia de los elementos climáticos en el deterioro de las fachadas de edificaciones del barrio Colón. *Arquitectura y Urbanismo*, vol. XXXII no. 3, 38-47.

Rodríguez, J. S. (Julio - Diciembre de 2011). Financiamiento de vivienda. *Revista de Ingeniería*, 35, 61 - 78. Obtenido de <http://www.scielo.org.co/pdf/ring/n35/n35a12.pdf>

Secretaría de Desarrollo Agrario, T. y. (30 de marzo de 2014). *www.gob.mx*. Obtenido de *www.gob.mx*: <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/habitat-programa-que-promueve-la-regeneracion-urbana-y-el-desarrollo-comunitario>

Secretaria de Desarrollo Agrario, T. y. (31 de marzo de 2021). *mimexicolate.gob.mx*. Obtenido de *mimexicolate.gob.mx*: <https://mimexicolate.gob.mx>

Sepúlveda R., C. E. (2021). *Mesa de Estertos de Estratificación Socioeconómica. Informe Final*. Gobierno de Colombia, DANE. Bogota D.C.: DANE. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/geoestadistica/estratificacion/mesa-de-expertos/informe-final-mesa-de-expertos-estratificacion-socioeconomica.pdf>

Service Public. (03 de Abril de 2020). *Quelle aide apporte le fonds de solidarité pour le logement (FSL)?* Obtenido de [https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334#:~:text=Le%20fonds%20de%20solidarit%C3%A9%20pour%20le%20logement%20\(FSL\)%20accorde%20des,existe%20un%20FSL%20par%20d%C3%A9partement.](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334#:~:text=Le%20fonds%20de%20solidarit%C3%A9%20pour%20le%20logement%20(FSL)%20accorde%20des,existe%20un%20FSL%20par%20d%C3%A9partement.)

- Service Public. (13 de Mayo de 2022). *Droit au logement opposable (Dalo): faire valoir son droit a un logement*. Obtenido de <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18005>
- Servicio Meteorológico Nacional. (19 de 07 de 2022). *Servicio Meteorológico Nacional*. Obtenido de <https://smn.conagua.gob.mx/es/smn/glosario>
- Small, C., & Nicholls, R. (2003). A Global Analysis of Human Settlement in Coastal Zones. *Journal of Coastal Research*, 584-599.
- Thomas, A. L. (1992). *Ciencias sociales y desastres naturales en América Latina: un encuentro inconcluso*. Mexico: Consejo Mexicano de Ciencias Sociales.
- Torres, J. (2015). *Damnificados en República Dominicana: Duraderamente provisional*. Santo Domingo: Ciudad Alternativa.
- Torres, J. (2017). *El País*. Obtenido de https://elpais.com/elpais/2017/09/19/contrapuntos/1505856662_451505.html
- Tuncay, V. B. (abril de 2018). *journals.openedition.org*. Obtenido de [journals.openedition.org](https://journals.openedition.org/etudescaribeennes/11388): <https://journals.openedition.org/etudescaribeennes/11388>
- TYSMagazine. (20 de Mayo de 2016). *TYS Magazine*. Obtenido de <https://tysmagazine.com/sistema-indicadores-condicionantes-ciudades-grandes-medianas/>
- Ulloa Cáceres, N. (2020). *Arquitecto: Tema Central*. Obtenido de <https://arquitecto.com/2020/09/vivienda-social-dominicana-analisis-desde-la-perspectiva-genero/>
- UNWTO. (2019). *New Business Models in the Accommodation Industry. Benchmarking of Rules and Regulations in the Short-term Rental Market*. Madrid: UNWTO.
- Urbanismo, M.d. (18 de Diciembre de 2011). *www.preventionweb.net*. Obtenido de [www.preventionweb.net](https://www.preventionweb.net/files/28726_plandereconstruccionminvu.pdf): https://www.preventionweb.net/files/28726_plandereconstruccionminvu.pdf
- VARGAS, D. (2020). *ACCESIBILIDAD DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL EN COSTA RICA: LOCALIZACIÓN Y MOVILIDAD*. Universidad de los Andes.
- Verdeja, A. (2014). *Situación de las políticas públicas de reconstrucción de vivienda en comunidades damnificadas por fenómenos hidrometeorológicos en la República Dominicana para el período 1979-2013*. Santo Domingo.
- Villafuerte, A.A. (2012). *Alternativas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana en México y la generación de reservas territoriales a través de la Corett*. Ciudad de México: Tecnológico de Monterrey.



Vivienda, A. N. (2009). *www.gub.uy*. Obtenido de *www.gub.uy*: <https://www.gub.uy/ministerio-desarrollo-social/node/8893>

Vivienda, C. N. (2022). *www.gob.mx*. Obtenido de *www.gob.mx*: <https://www.gob.mx/conavi>

VIVIENDA, H. D. (2017). *www.mivah.go.cr*. Obtenido de *www.mivah.go.cr*: https://www.mivah.go.cr/Biblioteca_Politicas_Erradicacion_Precario.shtml

www.gub.uy. (19 de Julio de 2021). Obtenido de *www.gub.uy*: <https://www.gub.uy/ministerio-desarrollo-social/node/9090>

www.mivah.go.cr. (2017). Obtenido de *www.mivah.go.cr*: https://www.mivah.go.cr/Biblioteca_Politicas_Erradicacion_Precario.shtml