



**VNiVERSiDAD
D SALAMANCA**



**INSTITUTO GLOBAL
DE ALTOS ESTUDIOS
EN CIENCIAS SOCIALES**

UNIVERSIDAD DE SALAMANCA (USAL)

En colaboración con el

INSTITUTO GLOBAL DE ALTOS ESTUDIOS EN CIENCIAS SOCIALES (IGLOBAL)

Asentamientos Precarios y Producción Social de Vivienda en

República Dominicana (Gran Santo Domingo)

Implicaciones y Perspectiva

“El derecho a la vivienda es un derecho a una vida digna”

Arquitecto Enrique Ortiz

Tesis para optar por el título de

MÁSTER EN DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL SOSTENIBLE

Preparado por:

Arquitecta Miguelina Santana

Asesor

Arq. Omar Rancier

7 de Enero de 2013

Santo Domingo, República Dominicana

INDICE

1. Introducción.....	4
2.-Objetivos:	
2.1. Objetivo General.....	6
2.2.-Objetivos Específicos.....	6
3.-Metodología.....	7
4.- Antecedentes históricos de la ciudad de Santo Domingo.....	9
4.1.-Isla de Santo Domingo y los asentamientos humanos antes de la llegada de Colon.....	9
4.2.-Poblacion en la isla en la etapa previa a la llegada de los españoles.....	10
5.-Población y crecimiento urbano de la ciudad de Santo Domingo.....	11
5.1.-Santo Domingo Fundación y Desarrollo (1492-1900).....	11
6.-Cambio demográfico y crecimiento urbano.....	15
6.1.-Crecimiento demográfico de la ciudad de Santo Domingo.....	15
6.2.-Poblacion inter-censal 1920-1950.....	17
6.3.- Políticas Públicas de la dictadura de Trujillo y su incidencia en la Ciudad De Santo Domingo.....	19
6.4.-Nacimiento de la Política urbana y expulsión en la ciudad de Santo Domingo.....	21
6.5-Barrio obrero y el Mejoramiento Social de Trujillo.....	22
7.-Muerte de Trujillo explosión demográfica y crecimiento de la Ciudad.....	26
7.1.-Acciones públicas y privadas en la última década de la dictadura.....	26
7.2.-Periferizacion total e informatización de los asentamientos humanos en la ciudad de Santo Domingo.....	29

8.-Gran Santo Domingo, Crecimiento y Desarrollo (1970-2012).....	30
8.1.-Crecimiento demográfico y expansión de la ciudad de Santo Domingo.....	30
9:-Vivienda y Déficit Habitacional en la República Dominicana.....	35
9.1.-Déficit Habitacional.....	35
9.2.-Demanda de viviendas.....	36
9.3.-Acción Privada y Oferta.....	38
9.4.-Producción Estatal.....	39
10.-Vivienda y Servicios Urbanos.....	41
10.1- Vivienda e infraestructura básica.....	41
11.-Produccion de viviendas en la ciudad de Santo Domingo.....	46
11.1-Características básicas de la vivienda de interés social.....	46
11.2-Producción social de hábitat en la ciudad de Santo Domingo.....	49
11.3-Fases de construcción de la vivienda.....	50
11.4-La Construcción del Barrio.....	50
11.5-Ubicación de los hogares más pobres.....	51
11.6- Precariedad y prioridad.....	53
11.7-Tendencia actual de la vivienda en el Municipio Santo Domingo Este.....	54
12-Conclusiones Finales.....	57
13-Recomendaciones y Propuestas.....	59
15- Bibliografía.....	64
16-Glosario.....	66
17-Anexos.....	67

1.- INTRODUCCIÓN

La vivienda es un derecho humano básico y está consignado en la declaración universal de los derechos humanos desde el 1948¹, el artículo 25 establece lo siguiente: ***Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. Como es posible advertir, ya la declaración universal de los derechos humanos establece la importancia de la vivienda y la designa como un derecho humano fundamental, pero esta designación no es siempre reconocida, o simplemente conocida, otros derechos humanos son resaltados y defendidos hasta con la vida, sin embargo en el caso que nos ocupa, el derecho a la vivienda o simplemente el tema vivienda no es percibido de esta manera.***

Es necesario que la vivienda no continúe siendo vista de manera tradicional como un lugar donde los más pobres y excluidos de la sociedad pueden vivir, la definición oficial de vivienda de la República Dominicana la establece la **Oficina Nacional de Estadísticas**, quien la define de la siguiente forma en el IX Censo Nacional de Población y Vivienda como: **“Todo recinto delimitado por paredes y techos, con acceso independiente que está habitada por personas, donde generalmente éstas preparan sus alimentos, comen, duermen y se protegen del medio ambiente”²**. Sin embargo en términos reales la vivienda es mucho más que eso, es más que un refugio, que un lugar donde dormir, **es además la principal conexión con la vida**. Tomando en cuenta siempre al eje central que es el ser humano.

Un techo inadecuado e inseguro, es una amenaza a la calidad de vida de los individuos, atenta directamente contra su salud física y mental. En otras palabras, la violación del derecho a la vivienda niega la posibilidad de una vida digna. El papel de las mismas en la calidad de vida de las personas es decisivo, éste conlleva el acceso a servicios esenciales para alcanzar niveles mínimos de bienestar.

¹El 10 de diciembre de 1948, luego de disuelta la Liga de Naciones, se crea una nueva organización de países, que se denominó NACIONES UNIDAS, en el marco de su constitución se generan o establecen unos principios que normarían y establecerían su base en función de la denominada declaración de los derechos humanos, los cuales fueron aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas, y consignados desde entonces como la declaración Universal de los Derechos Humanos.

² X censo de población y vivienda, glosario de términos.

Instituciones como Hábitat para la Humanidad³ se han empeñado en crear conciencia en lo referente a la existencia de viviendas infrahumanas, esta institución llama la atención respecto a la necesidad de generar viviendas adecuadas, y de crear sistemas idóneos que permitan el acceso a viviendas dignas y de esta forma combatir la pobreza del mundo.

Es necesario sumarse a este llamado de atención y en lo posible replicarlo, todos los sectores y actores vinculados al tema y la propia sociedad dominicana en su conjunto debe estar consciente de la importancia que la vivienda tiene en lo referente a superar las actuales condiciones de pobreza en las que se encuentran sumidos miles de familias dominicanas, esta concientización debe llegar de forma especial a los gobiernos locales y nacionales.

El acceso a la vivienda debe ser uno de los objetivos básicos de los gobiernos locales y centrales de nuestro país, no sólo pensando en términos de vivienda económicas en propiedad sino creando condiciones que puedan posibilitar mayor peso y participación social, mejor acceso a los servicios básicos y de salud comunitario.

La mayor parte de las dificultades del sector vivienda se originan fuera de él y evidentemente están muy relacionado con el mercado, desde su lógica **(la vivienda para el mercado no es otra cosa que una mercancía)** no tiene sentido proveer a una familia pobre de una casa de tres habitaciones con todos los servicios, sobre todo si dicha familia no puede cubrir la renta o el pago de los préstamos de la misma. La respuesta del estado no resulta más alentadora, los gobiernos han tratado el tema con mucha timidez.

El estrecho vínculo que existe entre la falta de respuesta a los problemas más urgente de los pobres y su voluntad inquebrantable se pone de manifiesto en la búsqueda incesante de soluciones. **La búsqueda de un lugar donde vivir sumado a la imposibilidad de adquirir en el mercado viviendas dignas, ha forzado a la gente a construir su propio techo, paso a paso, en diversas modalidades, combinaciones y métodos, buenos o malos, vulnerable o no, en zonas de alto riesgo o no, con o sin ayuda oficial, al margen de todo y contra todo la construyen.**

³ Hábitat para la Humanidad República Dominicana es una organización no gubernamental, sin fines de lucro, que promueve el derecho a la vivienda adecuada para todos y todas. Para hábitat el ser humano es eje principal del desarrollo sostenible que incluye vivienda adecuada para una vida saludable y armónica.

2.- OBJETIVOS

2.1.-Objetivo General

Establecer un acercamiento a la realidad de la vivienda en la República Dominicana analizando su situación actual en términos de los déficits cuantitativo y cualitativos de esta, definiendo de forma concreta la condición de la vivienda, acceso a servicios públicos y hacinamiento, identificando el papel y nivel de involucramiento de los gobiernos locales, identificando los agentes vinculados al tema y su papel o incidencia. Haciendo énfasis en las políticas públicas **(nacionales y locales)** de todas las entidades estatales que de una forma u otra son parte de la problemática o solución de la situación actual de la vivienda en la República Dominicana, analizando de forma especial el caso del municipio Santo Domingo Este y en función del análisis y hallazgos que el estudio arrojará hacer propuestas y recomendaciones que pudieran ayudar de forma específica al mejoramiento de la producción de vivienda.

2.2.-Objetivos Específicos

- ✓ Estudiar la realidad de la vivienda, a corto, mediano y largo plazo orientadas a detener el déficit habitacional cuantitativo. Identificando, analizando e investigando documentos, que den cuenta de la situación actual del tema la República Dominicana.
- ✓ Identificar los agentes privados y estatales responsables de producir, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia de vivienda. Analizando las normativas existentes vinculadas al tema vivienda en el transcurso del tiempo.
- ✓ Identificar y evaluar los planes elaborados o acciones ejecutadas por los gobiernos locales en el desarrollo del territorio dirigido a la producción o mejoramiento de la vivienda en sus respectivas demarcaciones, Identificando y analizando la tendencia de los patrones y tendencias actuales, teniendo en cuenta las condiciones de acceso a servicios públicos.
- ✓ Analizar el sistema de financiamiento actual y su incidencia en el sistema de producción de vivienda en la República Dominicana.

- ✓ Analizar la voluntad política de todos los actores públicos involucrados y el sistema de financiamiento actual y su incidencia en el sistema de producción de vivienda en la República Dominicana.
- ✓ Elaborar recomendaciones dirigidas a mejorar el papel que los gobiernos locales y los demás actores involucrados en el proceso de ayuda a las familias pobres para acceder a una vivienda de bajo costo.

3.-METODOLOGIA

La formulación del presente estudio se desarrollara bajo el marco de un enfoque general de la problemática y el impacto que la diversidad de iniciativas y actores del sistema han generado en el tema en cuestión, **la vivienda**. Analizaremos de forma directa su realidad en términos económicos, sociales y culturales, El levantamiento de la información se realizara a través de las siguientes técnicas:

- 1) *Estudio y análisis de las fuentes documentales principales como lo son, los censos realizados por la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE) sobre población y vivienda en la República Dominicana.*
- 2) *Estudios directos como la realización de encuesta por muestreo, grupo focales, entrevistas de los habitantes de asentamientos precarios etc.*
- 3) *Observación cualitativa, se realizaran varias misiones de observación cualitativa de la realidad en diversas comunidades barriales de la provincia Santo Domingo y el Distrito Nacional.*

Los actores a entrevistar y considerados como clave deben cumplir con uno o más de los siguientes criterios:

- a) Ser una autoridad nacional o municipal, con responsabilidades vinculantes al tema vivienda y asentamiento.
- b) Ser gerente de alguna entidad pública o privada que articule acciones y fondos para el tema vivienda.

- c) Ser miembro de alguna organización promotora de vivienda.
- d) Ser funcionario o gerente de alguna entidad nacional o internacional generadora de información y datos vinculado al tema vivienda.
- e) Ser dirigente de alguna organización popular con interés en el tema.
- f) Ser poblador de alguna comunidad en déficit cualitativo o cuantitativo de vivienda.

En las entrevistas se preguntara sobre los siguientes temas:

- a) Conocimiento de la problemática vivienda.
- b) Opiniones, preocupaciones y sugerencias respecto al tema vivienda

4.- ANTECEDENTES HISTORICOS

“Los hallazgos arqueológicos dan cuenta de que los primeros pobladores de la isla se establecieron en la parte alta de las márgenes de los ríos y en zonas de playas.

Las viviendas que estos primeros pobladores construían eran de material que la propia naturaleza le brindaba como paja, madera, arcilla, rama de árboles, en ella albergaba varias⁴ familias”

4.1.-Isla de Santo Domingo y los asentamientos humanos antes de la llegada de Colon.

A la llegada de los españoles, la isla estaba habitada por grupos humanos que habían migrado de la parte norte de sur América, específicamente de la cuenca del Orinoco, y en oleadas sucesivas se habían instalado en la isla.

De estos grupos se distinguen tres que fueron los de mayor preponderancia⁵: los Tainos, de mayor preponderancia, segundo los Caribes y en tercer lugar los Ciguayos,

La forma de producción para satisfacer sus necesidades básicas era muy rudimentaria, consistía en el cultivo de algunos productos agrícolas, la recolección de frutos y la caza y pesca.

La abundancia y las facilidades que les ofrecían las condiciones naturales de la isla, permitieron que estos grupos se hicieran sedentarios, originando formas de asentamientos diferenciadas, expresándose en clanes familiares, o tribus.

Uno de los asentamientos mas números que se tiene evidencia es el de San Juan de la Maguana. **El historiador Marció Veloz Magiolo** describe los primeros pobladores de la isla de la siguiente forma:

⁴ Moya Pons, Frank, Manual de Historia Dominicana, Caribbean Publisher, 9 Edición, Santo Domingo, 1995.

⁵ Moya Pons, Frank, Manual de Historia Dominicana, Caribbean Publisher, 9 Edición, Santo Domingo, 1995.

“Los asentamientos están estrechamente ligados al cultivo de la tierra, la caza y la pesca, los hallazgos arqueológicos dan cuenta de que los primeros pobladores de la isla se establecieron en la parte alta de las márgenes de los ríos y en zonas de playas.

Las viviendas que estos primeros pobladores construían eran de material que la propia naturaleza le brindaba como paja, madera, arcilla, rama de árboles, en ella albergaba varias familias de los aborígenes que emigraron a la isla”.

Algunos asentamientos contaban con una plaza central, regularmente los cementerios estaban próximo a las plazas, se realizaban encuentros sociales, juegos, danzas y ceremonias de índole religiosa, esto eran los denominados Batey⁶.

De acuerdo a las crónicas redactadas por Oviedo⁷ y Las Casas⁸, quienes fueron testigos oculares de la forma de vida de los primeros pobladores de la vida, dan cuenta dentro de otras cosas, del tipo de vivienda que eran construidas, explican en sus crónicas que los nativos construían dos tipos de viviendas, unas circulares y otras rectangulares, y como ya dijimos anteriormente, se albergaban varias familias, y tenían capacidad hasta de 30 personas.

La que habitaba el cacique era de mayor tamaño y de forma rectangular que es la que evoluciono y se convirtió en el típico Bohío Dominicano y la de forma circular era la denominada Caney.

⁶ Veloz Magiolo, Marció, la Isla de Santo Domingo Antes de los Colon, Banco Central de la República Dominicana 1993.

⁷ Gonzalo Fernández de Oviedo y Valdez (1478-1557) Cronista español, participó en el proceso de colonización del Caribe y escribió una de las primeras, extensas crónicas detalladas sobre la vida de los aborígenes titulada **historia general y natural de las Indias**.

⁸ Nació en Sevilla el año 1484. Estudio en Salamanca y recién graduado de abogado, vino a América junto con su padre, se considera como el primer gran defensor de los derechos humanos en América, mucho antes de que los mismos fueran declarados, denunció la barbaría que acontecía en contra de los nativos de América y luchó por su defensa hasta su muerte y escribió "Brevisima relación de la destrucción de las Indias

5.-POBLACION Y CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE SANTO DOMINGO (UN POCO DE HISTORIA)

“La Ciudad de Santo Domingo es un lugar viejo y extraño donde ninguna mano del progreso era visible; en el centro habían casas solidas de mampostería, en los suburbios más pobres las casas eran de madera o barro, y techadas de paja o de palma”. Hoetink, El Pueblo Dominicano 1850 al 1900.

5.1.-Santo Domingo Fundación y Desarrollo (1492-1900)

Es entre 1495 y 1498, Bartolomé Colon⁹ hermano de Don Cristóbal Colon, funda la ciudad de Santo Domingo, y en 1498 que se produce el primer asentamiento en la margen oriental del rio Ozama. Es precisamente en el momento de la conquista de la isla que se generan los primeros asentamientos y como consecuencia de lo anterior las primeras demandas de viviendas para albergar a los conquistadores españoles, como decíamos anteriormente, estos primeros asentamientos se fueron levantando bajo la dirección del propio almirante Cristóbal Colom y su hermano Bartolomé.

Pero la historia del lado oriental fue breve, con la llegada de Nicolás de Ovando¹⁰ a la isla se producen una serie de cambios que van desde la concreción de la conquista, hasta el cambio de lugar y nombre de la ciudad, sin dejar de destacar que Ovando se propuso terminar el trabajo iniciado por los colones, y al final de su gobierno dejo casi completamente extinguida la raza aborigen.

Nicolás de Ovando viene a la isla con una cantidad significativa de colonizadores españoles que llegaron con grandes expectativas de riquezas y gloria a costa de todo.

⁹ (Génova?, 1495-Santo Domingo, 1498) Navegante genovés, en su segundo viaje, fue nombrado por Cristóbal Colom gobernador civil y militar de la isla la Española, y se considera el fundador de la Ciudad de Santo Domingo, Manual de Historia Dominicana, Fran Moya Pons, Edición número 13, Caribbean Publisher, 2002.

¹⁰ Fray, Nicolás de Ovando, militar español que gobernó la isla Hispaniola, desde el 1502- 1509 donde empezó el traslado de la isla, se reconoce como el fundador real de la ciudad de Santo Domingo y de haber concluido la conquista de la isla.

Esta empresa se manifestó con mayor fuerza en la construcción de la ciudad de Santo Domingo.

El proceso de población de la ciudad tuvo dos fuentes fundamentales, la primera, que se generaba por la migración de españoles desde la metrópolis como parte de una política de migración oficial auspiciada en algunos casos como, el de las islas canarias por los cabildos que generaron procesos de apoyo para sustentar la migración de familias de estas islas hasta Santo Domingo. Por otro lado la población esclava, que era raptada en África para luego ser comercializada en América.

El proceso de crecimiento de la ciudad de Santo Domingo se expreso con relativa lentitud en los primeros 400 años de la existencia de la ciudad,

Cuando se piensa en ciudad amurallada, regularmente se comete el error de creerse que se habla de ciudad colonial, esta se circunscribe a las viejas casas que se construyeron sobre todo en la calle las Damas, el proceso de crecimiento de la ciudad hasta llegar a la muralla tomo precisamente 400 años¹¹.

Este proceso de crecimiento coincidió con los diferentes momentos que marcaron y definieron nuestra condición de país, expresándose con fuerza en la forma de crecimiento de la ciudad, es importante destacar que mientras las luchas intestinas era parte de la vida cotidiana en la República Dominicana, a nadie se lo ocurrió pensar en vivir fuera de la ciudad amurallada, esto en modo alguno significo que la ciudad no creciera, solo que lo hacía de manera anárquica creándose en puntos o lugares muy específicos asentamientos informales, estos asentamientos no eran barrios como lo conocemos hoy día, cualquier espacio, punto, callejón o solares, la gente aprovechaba para construir una pequeña vivienda en condiciones de extrema precariedad, e identificaba estos lugares con nombres muy peculiares tales como: el Jobo Bonito, el Embudo, el Callejón de la Laguna, La Noria, el Naranjito, la Negreta, el Bacafar, la noria, entre otros, los mismos daban cuenta del proceso de crecimiento de la ciudad intramuros, en la zona norte de la ciudad y siempre dentro de la muralla surgen los primeros barrios, estos fueron San Miguel, San Antón y San Lázaro.

¹¹ José Ramón Báez Lopez-Penha, Por qué Santo Domingo es así, Fundación Falconbridge, 1992.

Es entre 1850 y 1900 Hoetink¹², en su libro **El Pueblo Dominicano**, describe la ciudad de Santo Domingo como “un lugar viejo y extraño donde ninguna mano del progreso era visible; en el centro habían casas solidas de mampostería, en los suburbios más pobres las casas eran de madera o barro, y techadas de paja o de palma” ya el escritor diferenciaba las viviendas describiendo lo que podíamos considerar **un déficit cualitativo**, aunque entonces no se analizara la problemática de la vivienda, **es posible advertir que ya para entonces el autor daba cuenta de los niveles de precariedad y vulnerabilidad de las viviendas que existían en la ciudad de Santo Domingo para finales del siglo pasado.**

El señor Luis Alemar¹³, en su libro **“la ciudad de Santo Domingo”**, describe lo que podíamos considerar la detección de la primera manifestación de la calidad de la vivienda, planteando la problemática con mas desprecio que preocupación cuando describe la existencia desde los tiempos de la independencia de viviendas construidas en condiciones de extrema precariedad “....también desde los tiempos de la independencia hasta el 1917, existieron pegadas a las murallas, desde la puerta de la atarazana, hasta el Angulo, una infinidad de casitas sucias e indecentes, madrigueras de contrabandistas”

Eugenio María de Hostos describe la ciudad de Santo Domingo de la siguiente forma “la capital vista desde el mar parecía una ranchería. No se divisaba más que el hacinamiento de bohíos destartalados que ocupa el lado meridional de la ciudad escondiendo de la vista los monumentos coloniales”.

Resulta evidente que los autores hacen referencia no solo a un tipo de vivienda, sino a las condiciones o formas de vida de los más pobres, que vivían en condiciones infrahumanas. Esta descripción plantea con claridad la situación de la vivienda entonces, el déficit cuantitativo, sin que se haga mención del mismo, se hace evidente ya desde entonces.

¹² Hoetink, Harry, El pueblo dominicano: 1850-1900. Apuntes para su sociología histórica. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Cultural Dominicana, S.A., 1971.

¹³ Luis Emilio Alemar, escritor dominicano, dedico gran parte de su vida a recrear y preservar la historia de la ciudad de Santo Domingo, sus calles, historias y monumentos.

En el 1892, en el marco de la celebración del cuatrocientos aniversario de la llegada de los Españoles a nuevo mundo, un grupo de ciudadanos dominicanos, realizan lo que podríamos considerar uno de los primeros estudios creíbles, con datos objetivos de la ciudad de Santo Domingo¹⁴, el mismo sitúa la población de la ciudad en unos 14 mil habitantes, de estos unos 2 mil, 200, se declararon casados, y 594, viudos o viudas, el mismo estudio plantea que para entonces existían, 2 mil 600 viviendas, si sumamos, a la población casada, que por vía de consecuencia debemos considerar que demandaría o habitaría una vivienda, los viudos o viudas, la cifras de hogares lo podríamos establecer un unos 2 mil 800, sin estimar la población que vivían en condiciones de unión libre que para la fecha debemos considerar alto, mirando rápidamente estos números podríamos decir que ya entonces, y siempre reconociendo la precariedad del estudio, el déficit cuantitativo sería para entonces considerable.

Con un ejercicio de simple aritmética, podríamos especular sobre el tamaño del déficit, si consideramos como probable que la cantidad de viviendas para la fecha del censo eran unas 2 mil 600 y que existían para entonces 2 mil 800 hogares, podríamos decir que el déficit cuantitativo sería de unas 200 (doscientas) unidades.

De las 2.654 casas que había en la ciudad de Santo Domingo, 2.361 eran de una planta y 293 de dos. Con relación a los materiales de construcción las mismas quedaban distribuidas así: 1.287 eran de mampostería y 1.367 de madera. 907 estaban cobijadas de yagua o cana y 868 de zinc, 687 de ladrillos y de tejas de barro 89, de tablillas 54 y en ruinas, algunas 49. **Tenemos así una idea del estado de pobreza en que vivía la población en ese entonces.**

¹⁴ Artículo Revista digital, Perspectiva Ciudadana.
El cementerio de Ciudad Nueva: un autentico santuario de la nacionalidad dominicana.
Doctora Amparo Chantada.
[WWW.Perspectiva Ciudadana.Com](http://WWW.PerspectivaCiudadana.Com).

6.- CAMBIO DEMOGRAFICO Y CRECIMIENTO URBANO (1920-1960)

El censo nacional de población y vivienda realizado en el 1920, da cuenta de una ciudad poco poblada 26,812 habitantes¹⁵ vivían en ella. Hoy en día encontramos que cerca de tres millones de seres humanos la habitan.

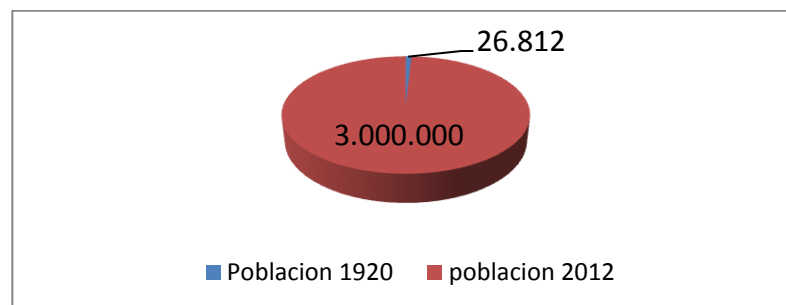
6.1.-Crecimiento demográfico de la ciudad de Santo Domingo

Los cambios demográficos tienen una incidencia determinante en el tema de vivienda, un aumento en la población generará por vía de consecuencia un aumento en la demanda, sobre todo si estos son tan drásticos como los producidos en la Ciudad de Santo Domingo.

El censo nacional de población y vivienda realizado en el 1920, da cuenta de una ciudad poco poblada 26,812 habitantes¹⁶ vivían en ella. Hoy en día encontramos que cerca de tres millones de seres humanos la habitan.

Este proceso de urbanización no sólo dio lugar a un cambio en la distribución de la población sobre el territorio sino que también se tradujo en una transformación de la cultura y de la vida cotidiana de la ciudad.

Grafico 1
Crecimiento Poblacional de la Ciudad de Santo Domingo



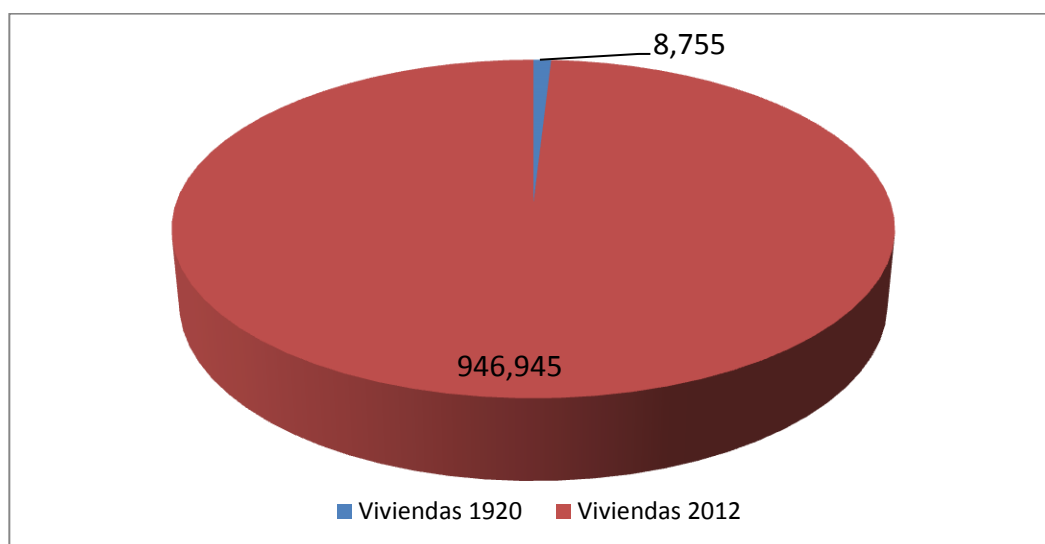
¹⁵ Censo de la Común de Santo Domingo, realizado por el Departamento de Censo y Catastro en el 1919, dirigido por el señor José Ramón López

¹⁶ Censo de la Común de Santo Domingo, realizado por el Departamento de Censo y Catastro en el 1919, dirigido por el señor José Ramón López

Que es posible advertir, la población de la ciudad de Santo Domingo se multiplicó más de 100 veces respecto a la población del censo del 1920¹⁷.

Al momento de la realización del censo del 1920 existían **8,755** viviendas en el Distrito Nacional, hoy conforme con los resultados del último censo de población y vivienda realizado en nuestro país la región del gran Santo Domingo cuenta con **949,945,907¹⁸ viviendas**. Esto significa que la cantidad de vivienda de entonces se ha multiplicada **87 veces**.

Grafico 2
Crecimiento producción de vivienda
En la Ciudad de Santo Domingo



¹⁷Censo de la Común de Santo Domingo, realizado por el Departamento de Censo y Catastro en el 1919, dirigido por el señor José Ramón López

¹⁸ Oficina Nacional de Estadísticas, noveno Censo Nacional de Población y Vivienda. Informe Preliminar.

6.2.-Poblacion inter-censal 1920-1950

Echándole un vistazo a los tres primeros censos¹⁹ modernos producidos en la República Dominicana notamos que la población del Santo Domingo en los periodos íter-censales se duplico. (Ver cuadro 1).

Cuadro numero 1

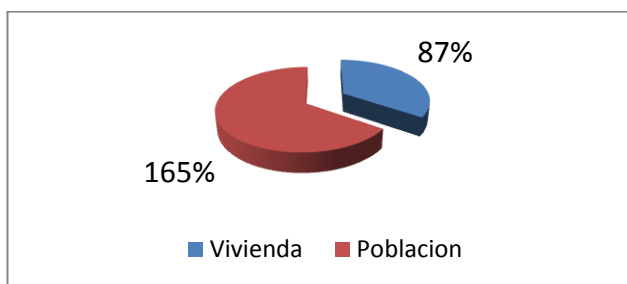
Población General de la Región Santo Domingo según los tres primeros Censos Nacionales realizados por la Oficina de Estadística y Catastro

Año del Censo	Población	Cantidad de Viviendas
1920	26,812	8,755
1935	71,091	16,167
1950	181,553	32,406

En el primer periodo (1920-1935) inter-censal la población de la Ciudad creció en un 165% mientras que la vivienda creció a en un 87%.²⁰

Grafico 3

Relación población y vivienda ciudad de Santo Domingo

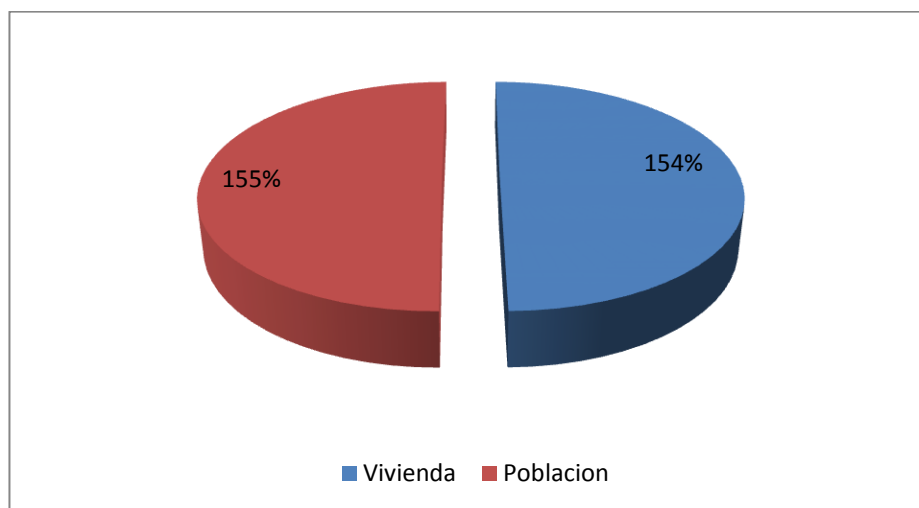


¹⁹ A raíz de la intervención militar norteamericana del 1916-1924 se inicio el proceso de estudio poblacional moderno en la República Dominicana, Estos tres primeros censos se efectuaban cada quince años, y aunque fueron criticados, sobre todo en lo relativo a su cobertura y calidad, gracias a ellos hoy en día tenemos una idea más clara de la realidad socio-demográfica de nuestro país en la primera mitad del siglo 20.

²⁰ Oficina Nacional de Estadísticas, primero, segundo y tercer Censo Nacional de Población y Vivienda.

En el segundo periodo (1935-1950²¹), el crecimiento poblacional represento el 155% mientras que el crecimiento de la vivienda un 154%, esto significa que en quince años se produjeron treinta y dos mil, cuatrocientas seis **(32, 406)** viviendas, este proceso fue marcado por dos grandes acontecimientos que resultaron a la postre ser definitorios en el proceso de producción de vivienda en la ciudad, por un lado el Ciclón de San Zenón y por otro el advenimiento de Trujillo al poder, pero ambos serán analizados más adelante.

Grafico 4
Relación población y vivienda ciudad de Santo Domingo



Si observamos los tres Censos siguientes notaremos que el crecimiento continuo siendo vertiginoso. En términos proporcionales el ritmo continuo siendo muy similar a periodos anteriores, en la década de los cincuenta rondo los 103%, en términos de la vivienda la producción fue inferior al crecimiento poblacional un 88 %. En la década de los sesentas, hubo una reducción en términos relativos del ritmo de crecimiento población, **recalcamos que en términos relativos**, porque en términos absolutos el crecimiento fue significativo. La población aumento en un 88%, sin embargo la vivienda aumento en más de un 100% **(Ver Cuadro 2)**.

²¹ Oficina Nacional de Estadísticas informe segundo Nacional de Población y Vivienda.

Cuadro numero 2
Población General de la Región Santo Domingo
Censos Nacionales
Oficina de Estadística

Año del Censo	Población	Cantidad de Viviendas
1950	181,553	32,406
1960	369,980	77,586
1970	668, 507	155,633

El crecimiento en este periodo fue realmente significativo. Sin lugar a dudas las dos décadas comprendidas entre los años 1950 y 1970 significó el despegue de lo que hoy conocemos y podríamos decir, tenemos como ciudad de Santo Domingo.

En este periodo las fuerzas de mayor incidencia en la producción de vivienda eran el Estatal y el informal.

6.3.- Políticas Públicas de la dictadura de Trujillo y su incidencia en la Ciudad De Santo Domingo

La transformación del modelo productivo nacional y el surgimiento del sistema capitalista moderno en la República Dominicana se manifestó con mayor fuerza en la ciudad de Santo Domingo, la generación de grandes centros de producción a finales de la década de los cuarenta, y la inversión pública en la ciudad en proyectos de gran envergadura, y nunca antes visto, generaron una fuerte demanda de mano de obra no calificada que permitió por primera vez en la historia dominicana el acceso a trabajo remunerado de forma masiva a decenas de miles de dominicanos, en adición a la inauguración del Banco Central de la República Dominicana²², y la creación de la moneda nacional

²² A la llegada del General Rafael Leónidas Trujillo Molina, no existía en la República Dominicana una moneda oficial de circulación nacional, para el intercambio de productos y el pago de los servicios se utilizaban monedas de valor intrínseco,

en el 1947²³, incidieron de forma significativa en cambiar la forma y expectativa de vida de los dominicanos.

Uno de los principales cambios que se destaca en este momento, es el cambio de mentalidad de una parte importante de la población rural de la República Dominicana, que vio en las ciudades, sobre todo la ciudad de Santo Domingo, como una fuente inagotable de oportunidades para la vida y decidieron asumir a esta última como su lugar para vivir.

Otro aspecto a destacar fue la ausencia de acciones y regulaciones que permitiera dirigir el proceso de expansión que se generaría como consecuencia de lo anterior, los gobiernos locales y nacionales no previeron lo que se avecinaba o simplemente se hicieron de la vista gorda²⁴, permitiendo con absoluta indiferencia que la ciudad empezara a llenarse de pobladores, sobre todo de aquellos que venían del campo buscando un lugar para vivir, esta inacción se tradujo en la expansión de la ciudad de Santo Domingo a niveles insospechados, de repente y sin previo aviso la ciudad capital empezó a verse rodeada de barrios pobres carente de todo tipo de servicios, y lo que era peor, estos a ser visto con alto desprecio por las autoridades locales y nacionales que vieron con indiferencia su generación y que pensaron y actuaron en consecuencia, que la única solución al problema era la expulsión y jamás la inserción de estas masas a una vida digna.

Ya desde la última década de la dictadura hasta el advenimiento del primer gobierno del presidente Balaguer (1966-1978), el proceso de expansión de la ciudad alcanzó su tope, el propio gobierno y en el marco de su política de expulsión, que como vimos surgió en la dictadura de Trujillo, y continuo con todos los gobiernos que le sucedieron, dirigió lo mas pobres hacia la periferia de la ciudad, llevándolos siempre lejos, pero el ritmo de crecimiento de la ciudad los alcanzaban, agravando de esta forma el problema, en otras palabras, los

que valían lo que representaban, como el caso de las monedas de oro (morocotas), plata y cobre, en el 1941 y como consecuencia de la influencia de del gobierno norteamericano, se funda en el país, el Banco Central de la República Dominicana.

²³ Franklin J. Franco, Historia Económica y Financiera de la República Dominicana, 1844-1963.

²⁴ Es alto conocido que durante la dictadura se estableció un control migratorio estricto, que se expresaba en un conocimiento cabal del movimiento poblacional, tanto en origen como en destino, sin embargo en el periodo señalado se generó una migración significativa del campo a la ciudad, sobre todo a Santo Domingo, migración que solo puede ser explicada en la indiferencia o simple complicidad con el movimiento poblacional de parte de las autoridades.

gobiernos locales y nacionales no fueron capaces de entender la dimensión del problema migratoria y su incidencia en los temas urbanos.

No existía en las autoridades locales y nacionales una plena consciencia del fenómeno que ocurría en el país, y sus manifestaciones en la ciudad de Santo Domingo.

6.4.-Nacimiento de la Política Urbana y Expulsión en la Ciudad de Santo Domingo

El crecimiento y búsqueda por un lugar donde vivir generó una situación crítica que se expresó en la forma espontánea y no organizada de generar las viviendas, por un lado la intervención gubernamental para resolver la demanda generada por los cambios que en la sociedad dominicana se venía verificando, fue inadecuada, por otro lado la intervención privada no resultó ser la excepción. La existencia de una nueva clase obrera, servidores públicos, comerciantes, militares, etc. **El gobierno de Trujillo pone en agenda por primera vez en nuestro país el tema vivienda y los asentamientos humanos.** Ya antes el presidente Ulises Heureaux se planteó demoler parte de la muralla para prolongar la ciudad de Santo Domingo, y crear lo que se conoce hoy como la **Ciudad Nueva**²⁵, pero en ninguna medida tubo el alcance, que las acciones ejecutadas posteriormente por el gobierno encabezado por Trujillo, quien desde el primer momento de su ascenso al poder vio de frente el problema de la vivienda, al tener que enfrentar la crisis generada por el Ciclón de San Zenón, todo esto como consecuencia de las condiciones de extrema precariedad de las viviendas existente en la ciudad de Santo Domingo.

Los damnificados de este ciclón, se encontraban en las calles de la ciudad, sin tener lugar alguno donde guarecerse, de la noche a la mañana, casi la totalidad de los pobres que vivían en la ciudad se quedaron en la calle sin un techo donde vivir.

Es en este momento nace la política de expulsión y desalojos de los más pobres, a partir de una medida que evitaría la reconstrucción de las viviendas de los más necesitados con materiales que fueron considerados entonces como peligrosos o no aptos.

²⁵ José Ramón Báez Lopez-Penha, Por qué Santo Domingo es así, Fundación Falconbridge, 1992.

El clamor de los afectados era extraordinario, los periódicos de la época dan cuenta de los niveles que este problema alcanzo, Villa Francisca y otros ensanches prácticamente desaparecieron, a dos semanas de Trujillo haber llegado al poder, tenía la ciudad de Santo Domingo destruida y sus moradores en la calle pidiendo les ayude con una vivienda.

Las calles de la ciudad se veían procesiones a diario de las personas clamando por ayuda, estos reclamos fueron apoyados por la iglesia católica el periódico la opinión de fecha 13 de octubre de 1930 describe la situación: **“.....a raíz de ese doloroso acontecimiento, numerosas precesiones de penitencias se celebraron siendo organizadas la mayoría de ellas por los damnificados del ciclón con el deseo de dar gracias al todo poderoso de haberles salvado la vida.....varias veces hemos escrito a este respecto y hemos llamado la atención a la superior Curia y a la Policía Municipal y nada se ha hecho para evitar las llamadas procesiones de penitencias continúen.....de nuestras secciones penetran casi todos los días grupos de campesinos mal vestidos, la mayoría descalzos, mal olientes portadores de una cruz con una algarabía y gestos africanos que desdican mucho de nuestro estado de cultura. El sábado y el domingo fueron dos días que se extremaron las celebraciones de estos actos, nuevas procesiones recorrieron nuestras calles.**

A esta situación la acción del gobierno fue simple, primero no permitir que los pobres reconstruyeran su vivienda, creando regulaciones en torno al tipo de material que se permitiría utilizar en la ciudad, se creó la Junta de Ornato de la ciudad cuya principal misión entonces era cuidar el tema de la reconstrucción y crear normas que evitaran la reconstrucción de viviendas que no se ajustaran a los nuevos requerimientos que esta junta había emanado, con esta medida se sellaba la suerte de los más pobres, tendrían que irse de la ciudad, para ello estaba disponible toda la zona norte, donde de una forma u otra fueron expulsados por las autoridades nacionales y locales.

6.5.-Barrio Obrero y el Mejoramiento Social de Trujillo

En el marco de la gran crisis de vivienda de inicio de gobierno de Trujillo y sumado a la gran demanda que generaba el cambio que la sociedad experimentaba a partir del inicio de la dictadura. El nuevo gobierno y esta nueva situación, cambió radicalmente el rostro de Santo Domingo, ahora los

pobres de los campos migraron a la ciudad, sobre todo al Distrito Nacional y en adición a lo anterior, una nueva clase se distinguía, la de los funcionarios públicos, que con el gobierno de Trujillo, creció.

Debemos mencionar que en el mismo periodo, y como producto de las iniciativas del gobierno y del capital que se fue acumulando en torno a las actividades de la dictadura, la industria floreció, una gran cantidad de empresas nacieron, y con ella dos nuevas clases, la obrera por una lado y por otra la gerencia media y alta de estas empresas que demandaban espacio donde vivir.

El ritmo de esta demanda fue vertiginoso y la respuesta fue muy limitada, el gobierno inicio una política de expulsión de los enclaves de miseria que se generaron en la ciudad, dejando de lado la posibilidad de mejorar lo que existían, los proyectos denominados Mejoramiento Social, el mejor ejemplo de lo que hablamos, se realizo desalojando el denominado Barrio Galindo, lugar que tenía ya casi un siglo de existencia, estaba situado al norte de la ciudad, y simplemente todas las familias fueron desalojadas y las viviendas que se construyeron fueron otorgadas a militares, policías y empleados públicos, aquellos moradores de la zona, simplemente fueron desalojados y arrojados más al norte de la ciudad, donde años después fueron nuevamente desalojados.

Sin ir en auxilio de los pobres que ya vivían en estos lugares y sin resolver los problemas fundamentales de vivienda que esta población ya tenía, los más pobres carecían de vivienda, centros educativos, hospitales, servicios básicos, como suministro de agua potable, energía eléctrica, etc. Pero esto al gobierno no le importaba, el **Decreto No. 2053 del 17 de julio de 1944 expresa el formal inicio de la política de vivienda oficial del gobierno presidido por Trujillo, en el mismo se sientan las bases de lo que sería a partir de ese momento una política de expulsión que prevalecería por más de 70 años, ver a los pobres como una mancha que ensuciaba la ciudad y la misma tenía que ser borrada, erradicada, esta mancha eran los pobres y sus viviendas. Dentro de los considerando del decreto citado esta el siguiente: Que el Estado ha dispuesto adquirir un millón 600 mil metros cuadrados de terrenos, aproximadamente, en Galindo, Galindito y la ciénaga, al N. E. de la Ciudad Trujillo, para la construcción de un barrio de mejoramiento social destinado a la edificación de viviendas modernas e higiénicas para las clases trabajadoras.**

El decreto en su primer artículo establece: “Los terrenos de Galindo, Galindito y La ciénaga al N.E. de la Ciudad Trujillo se declararan reservados para la construcción de un barrio de

Mejoramiento Social, y en consecuencia, a partir de la publicación del presente Decreto, queda prohibida toda construcción y alteración de las viviendas ubicadas en dichos terrenos, cuando no sea como parte de los trabajos del barrio de Mejoramiento Social”.

Este decreto plantea dos aspectos que debemos establecer, el primero: **el inicio del anteriormente mencionado primer plan de vivienda formal en la República Dominicana**, calificándolas de modernas e higiénicas y segundo la prohibición de que las viviendas que existían fueran modificados o mejoradas, prueba inequívoca de que ya en estas barriadas existían pobladores, cabe recordar que el poema escrito por Félix María del Monte, “las Vírgenes de Galindo” que luego se recrea en Cosas Añejas de Cesar Nicolás Penson dan cuenta de la existencia de esta pobre comunidad, ya en el 1938 se hacían en estas comunidades la construcción de algunos equipamientos, como el caso de la escuela Salome Ureña que fue inaugurada en ese año²⁶. Es obvio que Trujillo y sus asesores pensaron que era necesario tomar una decisión drástica, la solución asumida, borrar la mancha sucia que afeaba la ciudad, y simplemente decidieron llevar los pobres con su pobreza donde nadie los viera, al norte de la ciudad.

La continuación de esta política se manifiesta con la segunda oleada de desalojo, este se da en el marco de la segunda intervención a gran escala que se produce en la ciudad. El proceso el proceso de producción estatal de vivienda alcanza su máxima expresión en este periodo, la construcción de los ensanches, **Radhames, hoy la Fe, Presidente Machado, hoy Ensanche Espaillat, Ensanche la Caridad, Hoy Luperon y Capotillo**, la intervención más importante se produce en el denominado Faria, que era la de mayor envergadura.

Todas estas intervenciones se realizaron en terrenos donde anteriormente existían familias pobres y en ningún caso fue a dar a manos de los ocupantes de estos terrenos en lugar de ello, fueron trasladados y reubicados en terrenos públicos donde sin la ayuda oficial desarrollaron sus comunidades, las que hoy conocemos como los denominados barrios de la zona norte.

De manera muy clara el gobierno de Trujillo marcó el paso de la vivienda, por una lado ignorar las necesidades de los más pobres, y sentando las bases de lo que hoy tenemos como ciudad de Santo Domingo.

²⁶ Listín Diario, lunes 11 de abril, 1938.

El sector privado que ya iniciaba el proceso de utilización de la tierra con vocación urbana para desarrollar proyectos habitacionales dirigidos a la clase media y alta de la ciudad, hacia el Oeste, y hacia el norte para los más pobres tampoco marco la diferencia, la propuesta de generación de soluciones habitacionales para la demanda fue limitada, sobre todo para los más pobres, que sin oportunidades se vieron obligados a utilizar los espacios disponibles, sin acceso a ningún tipo de servicio, a diferencia del oeste que se desarrollo de forma más lenta, el proceso hacia el norte fue vertiginoso y desorganizado.

Personajes como Juan Alejandro Ibarra, que a lo largo del denominado camino de Galindo, hoy Avenida Mella dio inicio a una serie de urbanizaciones dirigidas a la clase más pobre pero asalariada, siendo la más importante Villa Francisca, una crónica publicada en una revista de la época dice lo siguiente: **“El cronista endereza hoy sus pasos al norte de la ciudad, como pudiera haberse dirigido a otra parte cualquiera. La ascensión no es penosa, son apenas cincuenta metros sobre el nivel del mar. Al penetrar al ensanche la denominado Villa Francisca, nos damos cuenta de que aquella parte de la ciudad está en pleno periodo de crecimiento.**

Interrogamos detenidamente a nuestro acompañante y nos comunica de cómo aquello que hoy es una hermosa barriada, era en 1911, hace apenas cinco años una media docenas de bohíos rodeados por la maleza y donde triunfaba la montaña²⁷”.

Las iniciativas privadas fueron limitadas y de poco impacto real, su desarrollo fue lento y en gran medida se dirigió a los sectores de mayor empuje económico de la ciudad.

El que si tuvo un desarrollo extraordinario fue la producción espontánea de viviendas, las familias más pobres buscaron como le fue posible un pedazo de suelo donde levantar una vivienda para poder vivir, al margen de las posibilidades reales, utilizando casi siempre material de desecho y siempre con la mirada puesta a mejorar de forma progresiva la vivienda, de esta forma, y sin ningún tipo de ayuda o dirección oficial, se construyeron la mayoría de las viviendas en el periodo analizado.

²⁷ Revista Letras. 27 de mayo de 1917.
(Archivo General de la Nación)

7.-MUERTE DE TRUJILLO EXPLOSION DEMOGRAFICA Y CRECIMIENTO DE LA CIUDAD

Los últimos diez años de la dictadura se generaron un conjunto de acciones que tendrían su mayor impacto en la ciudad después de la muerte de Trujillo, en esta década se realizan importantes inversiones vinculadas con el propio crecimiento de la ciudad, se amplía la red vial, la dotación de equipamiento e infraestructura urbana, producción de vivienda formal e informal.

7.1.-Acciones públicas y privadas en la última década de la Dictadura

Los últimos diez años de la dictadura se generaron un conjunto de acciones que tendrían su mayor impacto en la ciudad después de la muerte de Trujillo, en esta década se realizan importantes inversiones vinculadas con el propio crecimiento de la ciudad, se amplía la red vial, avenidas como la Máximo Gómez, ya cruzaban la ciudad de sur a norte, conectando los nuevos barrios y Villa Mella, superando el límite del antiguo aeropuerto General Andrews, y conectando la parte norte y sur de la ciudad, la Avenida José Trujillo Valdez (hoy Duarte), Josefa Brea, Albert Thomas, Nicolás de Ovando, Central, Francisco del Rosario Sánchez (antigua 18) definían claramente el ritmo del desarrollo de la ciudad hacia el norte.

Se generan grandes inversiones en equipamientos y servicios, hospitales como el Moscoso Puello, Luis Eduardo Aybar (antiguo William Morgan), la maternidad La Altagracia (antigua Julia Molina), el Hospital Robert Reíd Cabral (antiguo Angelita), escuelas como las República de Haití, República de Colombia, Escuela España, Liceo Normal Presidente Trujillo (hoy Juan Pablo Duarte), el cementerio de la avenida Máximo Gómez, hablaban con claridad la intensión del gobierno de dotar de equipamiento e infraestructura a las zonas en desarrollo de la ciudad. Otros servicios como electricidad y agua también se generaban como consecuencia ya sea de vincular de manera formal a las redes a quienes lo necesitaban o de manera precaria como ocurrió en la mayora de los casos²⁸.

²⁸ La totalidad de barrios que se generaron como consecuencia de esta política, no contaron con ningún tipo de servicio publico, pero dado que existían en la proximidad de los barrios de estos servicios se la ingeniaron para iniciar un proceso de conexión informal, que les permitió algunos años después tener acceso a agua y electricidad, otros servicios y

En torno a los caminos tradicionales²⁹ que conectaban la ciudad capital con el sur, este y norte del país se desarrollaron los principales proyectos privados, hacia el camino de Guibia, y del sur (hoy avenida independencia) se generaron los proyectos, Ensanche Lugo, Primavera, Independencia, Gazcue. Hacia el camino del norte (aprovechando los potreros de venturita) los barrios de Villa Consuelo y Villa Juana, y al este en el denominado camino de Galindo, se produjeron los ensanches la primavera y el proceso de con-urbanización entre San Carlos y la Ciudad de Santo Domingo.

Todos estos proyectos se desarrollaron como iniciativa privada, contando con el auspicio del gobierno central y el municipal, sobre todo por este último, que manejaba los temas de aprobación y licencias, así como también la dotación de servicios públicos tan importantes como el de agua potable entre otros.

Los planes de viviendas como ahora, eran ejecutados por una diversidad de organismos e instituciones del gobierno, la entonces Secretaría de Estado de Previsión y Asistencia Social, la Caja Dominicana de Previsión Social, la Secretaría de Estado de Educación, Bellas Artes y Culto.

Las instituciones castrenses, como el caso de la Aviación Militar Dominicana en San Isidro que en la construcción de la base militar se generaban los barrios de oficiales y alistados, el ejército dominicano con la construcción del barrio de oficiales y alistados en los Mameyes.

En los finales de su mandato, Trujillo crea una entidad autónoma que se denominó “Instituto Auxilios y Vivienda: Fundación Generalísimo Trujillo Molina”, cuya función básica era la utilización de los recursos públicos en diversos temas clientelares a favor de la figura del dictador. Una de las funciones básicas de esta entidad era la producción de viviendas para ser otorgadas a familias pobres y necesitadas.

Podríamos decir que esta es la primera organización no gubernamental que se dedicaba casi de forma exclusiva al tema vivienda, claro está, siempre al amparo de los intereses del dictador,

equipamiento se lograron pasados los años y como resultado de luchas que estas comunidades encabezaron para la consecución de sus reivindicaciones.

²⁹ La ciudad de Santo Domingo contaba desde los primeros años de su fundación con tres caminos que la conectaban con el resto de la isla, el de Guibia, que concluía en las estancias veraniegas, la del sur que se transformó en la avenida independencia y carretera Sánchez, el del norte que hoy conocemos como 19 de marzo, San Martín y autopista Duarte y el del este que hoy es la avenida Mella y que luego se convertirá en carretera Mella. (José Ramón Báez López-Penha, Por qué Santo Domingo es así, Fundación Falconbridge, 1992)

que vio en ello un nicho a ser explotado a su favor. Con esta entidad para-estatal se focaliza las actividades de vivienda desde el sector público, porque aunque era una entidad privada, en realidad los fondos que la sustentaban provenían de las arcas del Estado.

Con la muerte del dictador y en el marco del proceso de adecuación o transición que se genera en el periodo inmediato se transforma de la noche a la mañana el estado Dominicano, una gran cantidad de entidades que anteriormente eran propiedad del dictador pasaron a ser públicas, incluyendo la propia fundación, que se convirtió en una entidad formalmente estatal, en este marco se forma el Instituto Nacional de Auxilios y Vivienda.

También se forma las dos entidades que estarían llamadas a regir la producción de vivienda en el país, por primera vez se contaría con una institución que su única responsabilidad era crear y ejecutar políticas de viviendas, nos referimos al **Instituto Nacional de la Vivienda**, que fue creado con la denominada ley orgánica de vivienda **numero 5892**, esta iniciativa también contiene la ley que a modo de complemento crea el **Banco Nacional de la Vivienda, con la ley 5894**³⁰, estas dos iniciativas definirían en términos teóricos el marco rector de la producción de la vivienda.

Años después veríamos que el INVI, sería una órgano mas a la hora de producir las viviendas o regular el sector, y sobre todo se deja de lado la responsabilidad de los gobiernos locales que no pudieron ser parte de temas tan importantes como la planificación en los territorios, especialización de suelos, planes territoriales parciales e integración a los planes de ejecución y dotación de servicios posteriores.

7.2.-Periferizacion total e informatización de los asentamientos humanos en la ciudad de Santo Domingo

Con las facilidades generadas por el gobierno central y los procesos de reasentamientos forzosos (desalojos) se fue generando otro dilema, con los grandes proyectos y los reasentamientos de las familias desalojados en los barrios que hoy conocemos como Capotillo (antiguo La Caridad), Simón

³⁰Gaceta Oficial No.8663 del 20 de junio de 1962

Bolívar (antiguo el Aljibe), Las Cañitas y 24 de Abril (antiguo Cañas de Pipi), Gualey y los Guandules (antigua Agua Dulce), las familias que aunque se podrían reconocer como numerosas, no ocuparon la totalidad del suelo que representaban estos territorios, **lo que generó ampliar el acceso a suelo urbano para otros que si bien es cierto no fueron las personas que se reasentaron originalmente, pero estos fomentaron la llegada de otros, familiares, amigos, conocidos, que aun permanecían en los lugares de origen de los primeros ocupantes,** de repente tuvieron la oportunidad de tener acceso al suelo urbano, que en estos proyectos existían en gran cantidad, en un primer momento las ocupaciones se vinieron dando en los terrenos más próximo a las urbanizaciones e infraestructura construidas, pero una vez decapitada la dictadura, se produjo un vacío institucional que permitió la ocupación de forma inadecuada de los terrenos que aun estaban disponibles, estas ocupaciones informales se dieron en condiciones de extrema precariedad y con ello se profundizaron los niveles de deterioro la calidad de vida.

A grandes rasgos podemos decir que si bien es cierto este proceso solo genero niveles mínimos de integración de los pobres a la ciudad donde ahora vivían, creando un bajo nivel de pertenencia, si logro desarrollar niveles de espacios de vida colectiva que permitió a partir del desarrollo de altos niveles de solidaridad condiciones más propicias para la convivencia y subsistencia.

Estos niveles de interacción no solo permitieron la posibilidad de tener acceso a algún tipo de trabajo de los que se generaba en la ciudad, sino que además generaban algunas actividades comerciales y de producción que permitían complementar o simplemente generar los ingresos que sustentaban la vida.

Estas iniciativas estatales y la propia dinámica de la sociedad dominicana generaron que hoy en aproximadamente el 70% de la población del País se concentrara en las zonas urbanas y de esta el 33% viven en la zona del Gran Santo Domingo, **en otras palabras aproximadamente 45% del total de la población urbana de la República Dominicana a terminando viviendo en el Gran Santo Domingo.**

8.- GRAN SANTO DOMINGO CRECIMIENTO Y DESARROLLO (1970-2012)

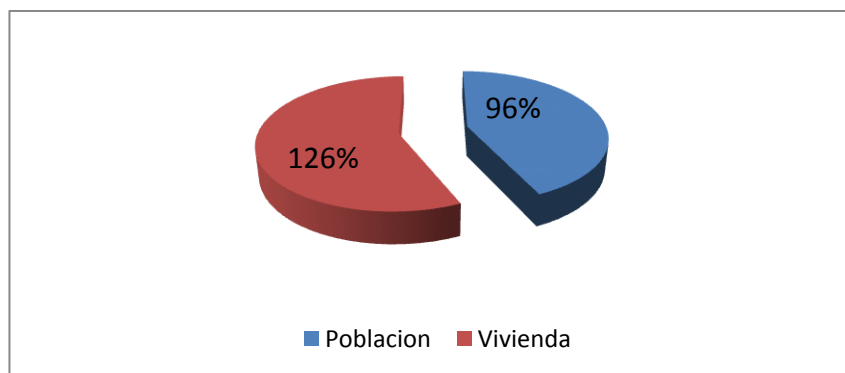
A inicios del 1970 la extensión del Distrito nacional rondaba los 60 kilómetros cuadrados, hoy sobrepasa los 200 kilómetros cuadrados, todo este territorio que en la fecha citada previamente contaba con una sola administración y se expresaba como un solo territorio, hoy está dividido en ocho, con una gran complejidad de ambientes y diversidad social.

8.1.-Crecimiento demográfico y expansión de la ciudad de Santo Domingo

A inicios del 1970 la extensión urbana del Distrito Nacional rondaba los 60 kilómetros cuadrados, hoy lo que entonces se conocía como Distrito Nacional, con su zona urbana y rural se transformo convirtiéndose casi en su totalidad en zona urbana y hoy sobrepasa los 200 kilómetros cuadrados, todo este territorio que en la fecha citada previamente contaba con una sola administración y se expresaba como un solo territorio, hoy está dividido en ocho, con una gran complejidad de ambientes, diversidad social y económica.

En las tres últimas décadas del siglo 20 el crecimiento fue similar a los procesos anteriores. En la primera (1970-1981)³¹ el crecimiento rondo 96% mientras que la producción de vivienda del orden del 126%.

Grafico 5
Relación población y vivienda ciudad de Santo Domingo (1970-1080)



³¹ Oficina Nacional de Estadísticas, informe del 5to Censo Nacional de Población y Vivienda.

En marco de nuestra investigación no pudimos identificar estudios especializados que analizaran el tema de la vivienda informal, y su producción espontánea en el periodo analizado, podríamos decir sin temor a equivocarnos que en este periodo la producción estatal de vivienda competía de manera desigual con la informal, esta última se manifestaba de forma desafiante a las autoridades, la ciudad se llenaba de viviendas que eran construidas por la misma gente, donde pudieran, con lo que pudieran, para de esta forma iniciar el largo proceso de mejora de su vivienda y condición de vida.

El mayor proyecto de vivienda desarrollo en el periodo que analizamos por el denominado gobierno de los 12 años, **fue el de las Caobas**³², destinado a los pobladores de la Ciénaga, que en el marco de la misma política de expulsión iban a ser realojados en una finca, que era propiedad de los Trujillo lejos de la ciudad, en este proyecto se produjeron 2400 unidades de 3500 que debieron ser construidas para satisfacer la demanda de los pobladores de la ciénaga³³.

En total en el periodo se produjeron **78,047 viviendas**³⁴, de las cuales unas 7 mil fueron producidas por el Estado, destacándose la construcción de los denominados multifamiliares que albergaban una gran cantidad de familias en un espacio reducido.

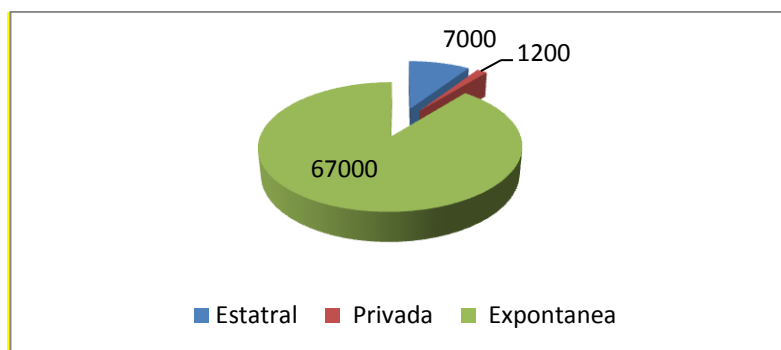
La producción privada en este periodo se limitaba a algunos proyectos de viviendas y otros que alcanzaría su máxima expresión posteriormente, los denominados Lotes y servicios que tuvo un gran auge en los años ochenta.

³² A Raíz del paso por la República Dominicana del Ciclón Eloísa, en el 1975; que generó grandes daños, muy particularmente por las inundaciones y deslizamientos de tierra, sobre todo en la Ciénaga, el presidente Balaguer ordenó el desalojo de esta comunidad, para la cual mandó a construir el proyecto de las Caobas, al mismo trasladaron a algunas familias de la Ciénaga, creando el mito de que la Ciénaga había sido desalojada sin ser esto cierto.

³³ Los Nunca Idos que Regresan, de la Ciénaga a las Caobas, un Mito Por Decreto.
(Artículo de Santiago Hirujo publicado en periódico El Siglo, 27/9/1991)

³⁴ ³⁴ Oficina Nacional de Estadísticas, informe del 5to Censo Nacional de Población y Vivienda.

Grafico 6
Relación producción de vivienda en la ciudad de Santo Domingo (1970-1980)



En la segunda (1981-1993) década analizada, el crecimiento poblacional fue de un 19%, como es posible apreciar se produjo una reducción importante en el crecimiento relativa de la población de la ciudad, en términos absolutos 257,959 nuevos dominicanos se incorporaron a la dinámica de la ciudad.

En lo relativo a la vivienda el crecimiento fue mucha mayor, éstas se incrementaron en un 76%. Debemos destacar que este periodo esta signado por uno de los acontecimientos más importante de los últimos años en la República Dominicana, el paso del Ciclón David, y la tormenta Federico, estos fenómenos de nuevo volvieron a poner al descubierto la realidad de la vivienda en términos cualitativos, la inmensa mayoría estaban construidas de material poco resistente a fenómenos como el que genera el viento y la lluvia, así como también la localización de una gran cantidad de viviendas en zonas bajas, o sucesibles a sucumbir como resultado de deslizamiento de tierra o inundaciones.

El ciclón David golpeó la isla el 31 de agosto de 1979, y en pocas horas miles de dominicanos estaban sin vivienda, o posible lugar donde regresar sin verse obligado a exponerse de nuevo a las calamidades que su condición de vulnerabilidad representaba.

En este contexto la intervención del gobierno no se hizo esperar, y con el propósito de desalojar los damnificados que estaban en albergas improvisados, como escuelas, iglesias, etc. Para resolver el tema de forma temporal, se construyeron cientos de viviendas provisionales (Barrancones), donde esperaron por largo tiempo la ayuda del gobierno que en muchos casos simplemente no llegó³⁵.

En este periodo, y como resultado de la intervención oficial, se iniciaron proyectos en los Alcarrizos y Sabana Perdida, como siempre, los mismos nos correspondía con la demanda de los damnificados y nunca concluyeron en su totalidad los proyectos iniciados, y en algunos casos la propuesta se limitaba a un pedazo de tierra, sin ninguna posibilidad de servicio en el futuro inmediato, esto nos retrotrae a acciones anteriores, el gobierno continua generando paliativos, que no se correspondía con el tamaño de la problemática, creando generando suelo urbano y fomentando por vía de consecuencia la migración de los pobres que aceptaban el reto y ocupaban el suelo urbano disponible. En este momento empieza el crecimiento y como resultado de lo anterior, el desarrollo de comunidades como Los Alcarrizos, Sabana Perdida, Guaricamo, Los Frailes I y II y el Valiente.

Estas comunidades representaron el mayor empuje de la ciudad en términos de crecimiento, provocando que otros necesitados de un lugar donde vivir, y sin tener los medios para adquirir o construir una vivienda en algún lugar del Distrito Nacional, volvieran sus rostros a la parte del Distrito Nacional que luego se convirtió en la Provincia.

Miles y miles de familia de clase media baja y baja, asumieron como la única oportunidad de tener un techo donde vivir, adquirir de manera informal un terreno y en el construir una vivienda para él y su familia en la zona de Santo Domingo Norte, Los Alcarrizos, y En Santo Domingo Este, los Tres Brazos, los Frailes I y II, y el Valiente.

Esto proceso estuvo matizado como siempre por la intervención directa de las autoridades que fomentaron la ocupación primaria del suelo disponible, sin ningún nivel de previsión o planificación, solo orientando la acción por la practica clientelar y el oportunismo, sin ningún tipo de coordinación o cooperación con los gobiernos locales, que llegaron a estas comunidades como resultado de las luchas, que tiempo después desarrollaron para la consecución de reivindicaciones muy básicas.

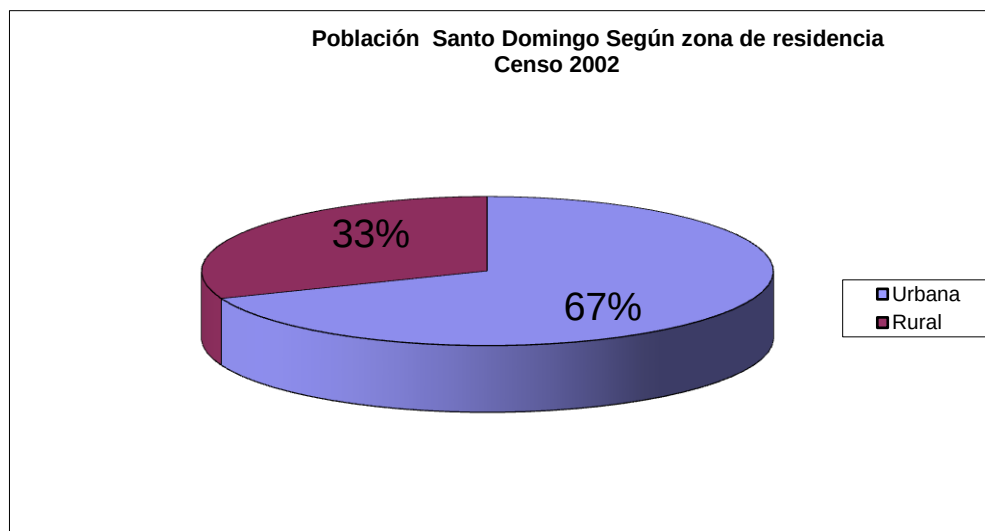
³⁵ Todavía al día de hoy, 33 años después del paso del Ciclón David y la tormenta Federico hay dignificados viviendo en barracones en lugares como los alcarrizos, los guandules y 27 de febrero.

Cuadro Número 5
Población Región Santo Domingo
Según Censos nacionales
Oficina de Estadística.

Periodo Intercensal	Población	Crecimiento porcentual de la población	Crecimiento absoluto de Viviendas	Vivienda % de crecimiento
1920-1935	71,091	165	16.167,00	87
1935-1950	181,553	155	24,994	154
1950-1960	369,98	103	36,425	88
1960-1970	668,507	88	78,047	100
1970-1981	1,297,892	96	196,169	126
1981-1993	1,555,851	19	82,793	76
1993-2002	2,725,222	75	329,128	75
2002_2012			949.946	87%

Como se puede advertir la dinámica del crecimiento de la vivienda en las últimas tres décadas corre paralela a las tendencias de crecimiento de la población. La población total de la República Dominicana es de uno 10 millones. **(Ver Grafico 7)**

Grafico 7



9.-VIVIENDA Y DEFICIT HABITACIONAL EN LA REPUBLICA DOMINICANA

Precisamente este es el meollo del asunto, no es posible que las viviendas de una sociedad mínimamente organizada se estén produciendo de forma caótica y desorganizada, de manera espontánea e informal, siguiendo el instinto frenético de supervivencia de los más pobres, sin seguir ningún tipo de norma de ordenamiento o planificación territorial, sin seguir ningún plan estratégico o de uso de suelo. Aproximadamente el 95% de estas viviendas se producen ajustadas a la realidad antes descrita.

9.1.-Déficit Habitacional

En los capítulos precedentes nos propusimos analizar las razones históricas que generaron las grandes dificultades habitacionales que hoy vive la República Dominicana, muy particularmente lo que hoy conocemos como el Gran Santo Domingo, en el análisis pudimos establecer la responsabilidad de las instancias centrales y locales en la agudización del problema de la vivienda y sus consecuencias en la República Dominicana.

En torno al déficit existen diferentes opiniones en nuestro país, de acuerdo al informe sobre el estado de la vivienda en la República Dominicana realizado por el Instituto Nacional de la Vivienda en el año 2000 el déficit acumulado rondaba las 800,000, considerando el mismo estudio que el 70% del déficit es cualitativo, en otras palabras unas 560,000 viviendas.

El mismo estudio plantea que el déficit crecía a razón de 35 mil unidades cada año a ese ritmo el déficit al 2005 alcanzaría el millón de unidades.

El VIII Censo Nacional de Población y Vivienda realizado en el 2002 plantea que ya para esta fecha existían 2, 445,000 unidades de viviendas, ocho años después, los resultados del IX censo nacional del año 2010, arrojan la cantidad de 3, 097,000 unidades de soluciones habitacionales, en otras palabras 652 mil nuevas soluciones habitacionales, representando un incremento anual promedio de 80 mil unidades, recientemente, un estudio realizado por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) determinó que el déficit habitacional total (cualitativo y cuantitativo) del país (2010) ascendía a 1,096,000 unidades. El cualitativo, es de unas 626 mil unidades y el cuantitativo, es del orden de las 470 mil unidades. En ese mismo estudio, el PNUD consigna que, las viviendas nuevas requeridas son unas cinco mil unidades anuales y las que requieren mejoras anualmente se incrementan en unas 15 mil unidades, estableciendo el déficit en unas 20 mil unidades.

La Asociación de Constructores y Promotores de Vivienda (**ACOPROVI**) sitúa el déficit de unidades en aproximadamente un millón y establece el déficit anual en 30 mil unidades, como es posible advertir, los estudios más conservadores sitúan el déficit habitación en no menos de un millón de unidades, desde el punto de vista anual la situación es peor, los mismos estudios sitúan en el mejor de los casos el déficit habitacional anual 20 mil unidades que al no tener respuesta del sector formal, se suple con soluciones informales de baja calidad y que engrosa el déficit cualitativo o sea que el aporte del sector formal a este incremento es poco significativo, en los mejores años no superó las 3 mil unidades.

Precisamente este es el meollo del asunto, no es posible que las viviendas de una sociedad mínimamente organizada se estén produciendo de forma caótica y desorganizada, de manera espontanea e informal, siguiendo el instinto frenético de supervivencia de los más pobres, sin seguir ningún tipo de norma de ordenamiento o planificación territorial, sin seguir ningún plan

estratégico o de uso de suelo. Aproximadamente el 95% de estas viviendas se producen ajustadas a la realidad antes descrita.

La secuela de lo anterior es un conjunto de viviendas construidas con mucha precariedad, física y funcional y quebrantando todos los preceptos urbanísticos existentes o por existir. Aquí de nuevo se pone de manifiesto la ausencia de los gobiernos, sobre todo el local que tiene la responsabilidad de administrar el suelo.

9.2.-Demanda de viviendas

La dinámica de la población es uno de los elementos básicos de la estructura de la ciudad y tiene una fuerte interrelación con la demanda de viviendas y la consecuente producción de las mismas, la formación de un nuevo hogar demanda una vivienda, La separación y desdoblamiento de hogares suponen la demanda de una nueva vivienda, El cambio de domicilio por razones, económicas (empleo, oportunidades) etc.

Hay otro tipo de demanda que surge atendiendo distintos tipos de apetencia económicas, nos referimos a la consideración de la vivienda como un activo económico o generador de riquezas³⁶.

Los estudios más acabados respecto al tema vivienda enfocan dos aspectos fundamentales, el grupo demandante y que está en capacidad económica para acceder al mercado y comprar una vivienda que satisfaga sus necesidades **(Demanda Efectiva)** y los que la demandan y no tienen capacidad económica para entrar al mercado **(Demanda Insatisfecha.)**

De acuerdo a los datos presentados por el proyecto **“Programa de ordenamiento del sector Vivienda en la República Dominicana (1996).”**³⁷ Anualmente se forman alrededor de 56.000 hogares en nuestro país y unas 58.000 unidades de vivienda Nuevas se agregan al inventario de

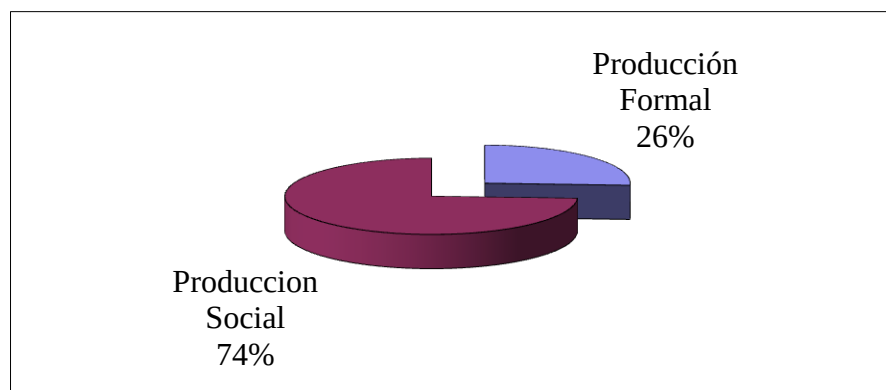
³⁶ Libro Blanco del Sector Inmobiliario, Fundación de Estudios Inmobiliarios, Madrid 1999

³⁷ Preparados por: José Brakarz , Fermín Vivanco, Leopoldo Sánchez , Cristina Landázuri ,Bruce Ferguson, Olver Bernal y Beatriz López

Agencia Ejecutora: Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)

vivienda cada año³⁸. El sector formal³⁹ construye 15 mil unidades, siendo las restantes 41 mil producidas Socialmente⁴⁰.

Grafico 8
Vivienda Según sectores que la producen
Instituto Nacional de la Vivienda 2002



9.3-Acción Privada y Oferta

La acción privada concibe la vivienda como una mercancía para satisfacer una necesidad de mercado, la principal motivación de este sector es la producción de utilidades (ganancias), ignorando las necesidades de la población excluida, que no está en capacidad de acceder al mercado.

Las acciones de este sector están dirigidos al público que está en capacidad de pagar una vivienda, la producción privada no ha logrado satisfacer siquiera al propio núcleo social al que está dirigido, para el 2002 la demanda efectiva de vivienda rondaba las 150 mil unidades, mientras que ese año se

³⁸ Censo Nacional de población y vivienda, número de viviendas producidas en el periodo intercensal entra la cantidad de años.

³⁹ Cuando nos referimos al sector formal de viviendas, estamos haciendo referencia a las que son producidas por el estado y el sector privado.

⁴⁰ Estas son las viviendas producidas bajo la iniciativa directa de los propios usuarios

construían 10,571 vivienda⁴¹, lo que nos da que la demanda insatisfecha rondaba los 140 mil unidades.

Si la comparación la hacemos con el déficit acumulado, que para el 2002 en la región Santo Domingo se aproximaba a las 500 mil unidades⁴², si se detuviera el crecimiento y obviáramos el hecho de que el sector privado no construye una sola vivienda dirigida a los Sectores pobres de la ciudad, le tomaría aproximadamente 50 años satisfacer la demanda actual.

9.4.-Producción Estatal

A pesar de que se ha hablado mucho sobre el tema vivienda, de decenas de iniciativas y programas, existe una gran distancia entre lo dicho y los hechos.

Al analizar las acciones puestas en ejecución por los distintos gobiernos notaremos que los resultados no son los deseados.

En adición a lo anterior, en muchos casos estas acciones en lugar de propiciar soluciones lo que han provocado es una agudización de la crisis en materia de vivienda en nuestro país. Si echamos un vistazo a las políticas públicas auspiciadas por el Estado Dominicano, desde el ascenso de Trujillo hasta la época actual, notaremos la presencia de una componente controversial, el desalojo, miles de familias fueron desarraigadas y movilizadas de forma compulsiva. Los primeros se realizaron como consecuencia del paso del ciclón de san Zenón, la ciudad quedo prácticamente destruida, todas las clases sociales fueron afectadas, pero muy particularmente las más humildes, las autoridades de entonces no procuraron auxiliar a los damnificados, por el contrario, sólo atinaron a trasladarlos a zonas remotas de Santo Domingo.

Los desalojos alcanzaron su máxima expresión con la puesta en marcha de un vasto plan de obras publicas realizados por el Estado en los primeros años del gobierno de Trujillo, obras como

⁴¹ Mercado de Edificaciones Urbanas en la República Dominicana, Febrero 2002, realizado por el Fondo Nacional de la Vivienda Popular inc.

⁴² Informe sobre la vivienda en la República Dominicana, INVI año 2000

construcción de la George Washington, el puente Duarte entre otras generaron traslados involuntarios de los ocupantes originarios de estas zonas⁴³.

Con la construcción del barrio mejoramiento social en el 1944, se da inicio a uno de los proyectos de viviendas más importantes de la época, éste proyecto debió ayudar en su momento a paliar la grave situación de vivienda en la ciudad, pero tomo otra dirección, en lugar de producir viviendas para las personas que vivían en la comunidad, se procedió a desalojarlas a lugares distantes, y las viviendas construidas fueron repartidas de acuerdo a los caprichos del dictador y sus allegados. Procedimientos como estos solo ayudaron a profundizar los problemas de viviendas de entonces, además determinaron en gran medida lo que hoy somos como ciudad.

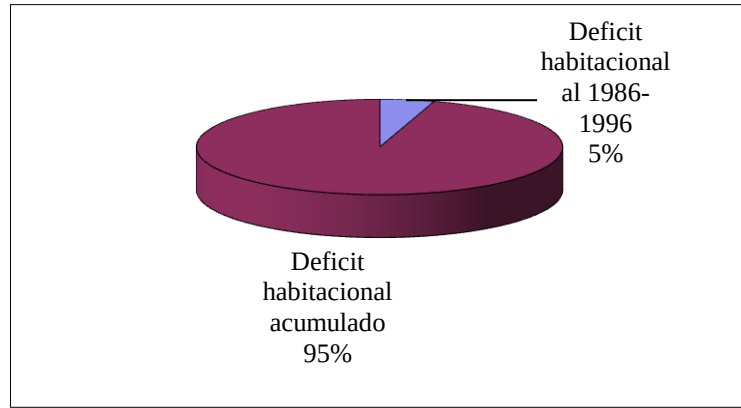
Los desalojos continuaron en los denominados 12 años del gobierno de Doctor Balaguer, retomándose con mayor fuerza en su segundo periodo (1986-1996), las políticas públicas Trujillo-Balagueristas incidieron poderosamente en la realidad habitacional de la república dominicana, y muy particularmente en la región Santo Domingo.

Toda República Dominicana sufre las prácticas de los desalojos forzosos, pero éstas se concentran fundamentalmente en el Distrito Nacional y la Provincia de Santo Domingo. Si analizamos unos de los periodos de mayor actividad en la producción de viviendas del estado 1986-1996 solo se construyeron 35 mil, todo ese “esfuerzo” consiguió producir en diez años las necesarias para satisfacer el déficit que se produce en solo uno.⁴⁴ **(Ver grafico 9).**

⁴³ Porqué Santo Domingo Es Así, Autor: José Ramón Báez López-Pena

⁴⁴ Hacia una nueva política del sector vivienda y asentamientos humanos, Autor Rafael Calventi, 1996

Grafico 9
Intervención producción Estatal de Vivienda
Periodo 1986-1996



Si el Estado pretendiera resolver por su cuenta en los próximos diez años el problema de la vivienda de manera convencional, es decir, construyendo una casa terminada a las familias que no las poseen, habría que construir 100 mil viviendas anuales.

Resulta evidente que la capacidad del estado para cumplir con esta meta es virtualmente imposible.

10.-VIVIENDA Y SERVICIOS URBANOS EN EL GRAN SANTO DOMINGO

La provincia Santo Domingo existen unas 70 mil viviendas más que en la zona del Distrito que viven en zonas sin calles asfaltadas, y prácticamente la misma cantidad en zonas de cañadas y a orillas de ríos.

10.1-Vivienda e infraestructura básica

Según reportes del último Censo de población y vivienda, en el Distrito Nacional el 64% las viviendas se encuentran en calles asfaltadas, un 5% de las viviendas no. Es importante significar que un 27% de la población del distrito vive en parte atrás, que el 3% reside en zonas aterrazadas,

porque solo se tiene acceso a ellas a través de escalinatas. El tres por ciento antes aludido hace referencia a unas casi 9 mil viviendas que están colocadas a en los bordes de las cañadas y los ríos que corren por el territorio del Distrito Nacional.

En el caso de la provincia Santo Domingo no obstante ser mucha mayor el volumen de vivienda una cantidad similar tiene acceso a calles asfaltadas. 164, 040 viviendas, que no tiene acceso a calles asfaltadas 82815 viviendas, parte atrás 770054, zonas aterrizadas 8222, otro 1323. Como es posible apreciar, en la provincia Santo Domingo existen unas 70 mil viviendas más que en la zona del Distrito que viven en zonas sin calles asfaltadas, y prácticamente la misma cantidad en zonas de cañadas y a orillas de ríos.

Grafico 5
Viviendas con acceso a calle asfaltada

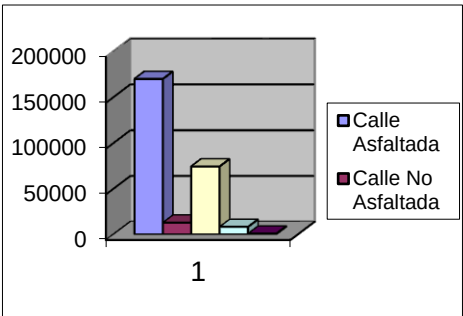
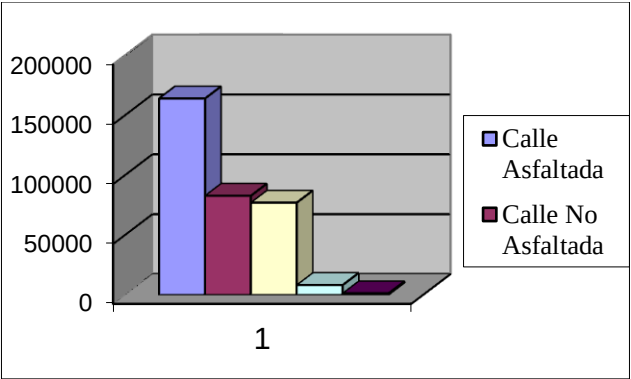


Grafico 6
Provincia Santo Domingo
Viviendas con acceso a calle asfaltada
Censo nacional de población y vivienda 2002



Como es posible advertir la situación de la provincia Santo Domingo desde el punto de vista de la pavimentación de sus calles resalta, si analizamos las tres zonas con mayor población encontraríamos que el problema alcanza matices superiores, por ejemplo en Santo Domingo este 11507 viviendas no tienen acceso a calles asfaltadas, y unas 26 mil viven en parte atrás, en Santo Domingo oeste, 10,076 personas de las cuales 17 mil viven en parte atrás, en los Alcarrizos unas 20 mil viviendas no tiene acceso a calles pavimentadas, y unas 10222 viven en parte atrás, en el Santo Domingo Norte 31 mil viviendas no tienen acceso a calles pavimentadas y unas 15 mil viven en parte atrás.

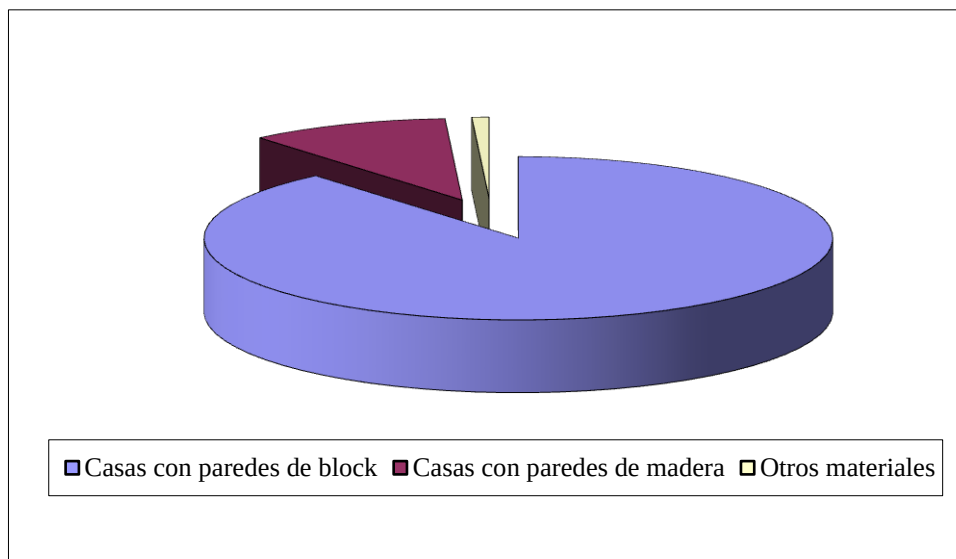
El problema del asfaltado de las calles en la provincia alcanza niveles alarmantes 72 mil viviendas no tiene acceso a una calle asfaltada, las calles sin asfalto generan uno de los principales problemas de entorno en nuestra comunidad, el lodo, la falta de asfalto también plantean problemas con el drenaje pluvial, esto regularmente se traduce en estancamiento de agua, en muchos casos inundaciones.

De acuerdo al mismo Censo 43 mil viviendas en el distrito nacional están en zonas de contaminación por aguas estancadas; 24 mil de Santo Domingo este, 10 mil del oeste, 11 mil de los Alcarrizos y 17 mil de Santo Domingo Norte.

Contaminación por desperdicios (Basura) unas 42 mil viviendas, en la provincia Santo Domingo la que planteó tener mayor dificultad a este respecto es Santo Domingo Este, de acuerdo al Censo 41 mil viviendas tiene cerca de la casa como foco de contaminación alguna cantidad significativa de basura acumulada, luego le sigue Santo Domingo Norte con 19 mil, y posteriormente los Alcarrizos y Santo Domingo oeste con 8900 y 8774 respectivamente.

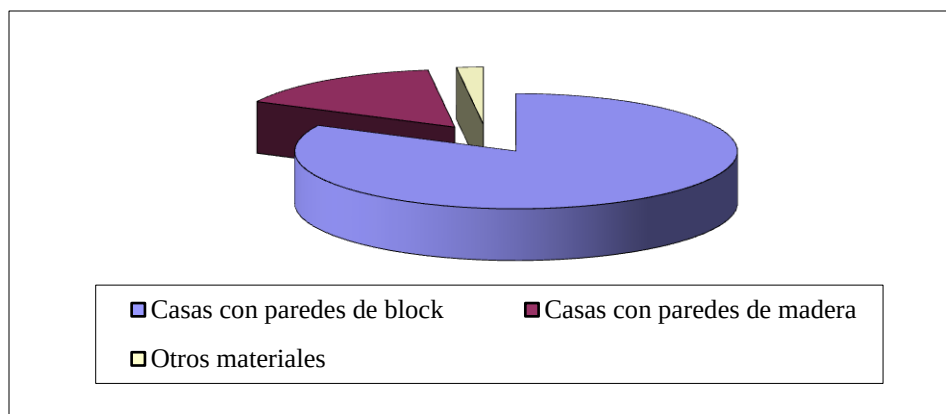
Analizando el Material de Construcción de las viviendas en Santo Domingo, el 88% de las paredes de las viviendas están construidas con bloques, el 10% de madera.

Grafico 7
Distrito Nacional
Viviendas con paredes de block en el Distrito Nacional
Censo Nacional de población y vivienda 2002



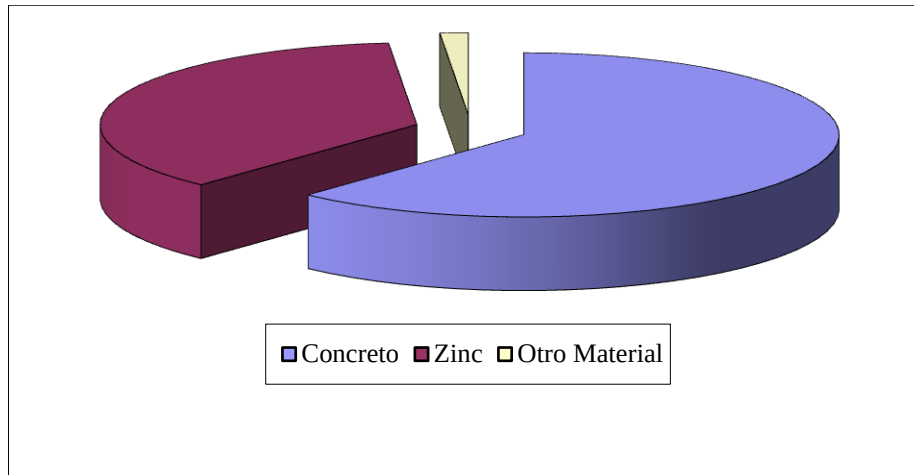
En lo referente a la provincia Santo Domingo, el 82% de las viviendas tienen paredes de bloques y el 15% de Madera (**Ver Grafico 8**).

Grafico 8
Provincia Santo Domingo
Viviendas con paredes de block en la provincia Santo Domingo
Censo Nacional de población y vivienda 2002



Con relación al techo de la Vivienda, en el Distrito Nacional el 62% de la vivienda esta techado de concreto, el 37% esta techado de zinc (**Ver Grafico 9**).

Grafico 9
Distrito Nacional
Viviendas con paredes de block en la provincia Santo Domingo
Censo nacional de población y vivienda 2002



En la provincia Santo Domingo el 53% de la vivienda tiene el techo de concreto, y el 45% esta techado de zinc, resulta evidente que en este sentido hay también una diferencia significativa entre la provincia Santo Domingo y el Distrito Nacional, casi la mitad de la población tiene techo de zinc.

La cobertura del servicio eléctrico es conocida que es prácticamente de un 100%, lo que si resulta problemático es la calidad, es por todos conocidos el problema del suministro de energía a nivel nacional.

El agua potable en el Distrito también tiene una amplia cobertura, de acuerdo al Censo el 56% de las viviendas tienen agua potable dentro de las casas y el 21% en el patio, un 20 por ciento se abastece de otra fuentes (busca agua). Este servicio también precario, plantea una dualidad, esta es la calidad del agua, una porción prefiere consumir agua de botellón, desconfiando de la condición del agua del acueducto de Santo Domingo.

En la provincia Santo Domingo la situación es diferente, el 45% de la vivienda tiene agua dentro de la casa, y el 26% en el patio, un 20% debe acarrear al agua hasta la casa. Un 90% de la población del Distrito Nacional declaró tener inodoro, En el Caso de la provincia fue el 83%. Nos parece que esta proporción no responde a la realidad, esta información procede de la declaración de las personas censadas y la misma no es verificada, de todas formas nos parece que una alta proporción posee este servicio.

Otro aspecto a considerar es el que tiene que ver con la parte atrás 69,261 viviendas vive en zonas con acceso a callejón, el callejón es una de las expresiones máximas del hacinamiento, y de las mayores precariedades.

11.-PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE SANTO DOMINGO

La discusión sobre el tema vivienda se ha reducido a la posibilidad de dotar a cada dominicano de una vivienda propia o simplemente tener el dinero para entrar al mercado a comprar una o a las acciones del estado de garantizar lo antes dicho.

11.1- Características básicas de la vivienda de interés social

Como decíamos al inicio la vivienda constituye un derecho humano básico consignado en la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, en su artículo 25, dice que "todos tienen derecho a una forma de vida adecuada para su salud y bienestar y el de su familia, incluyendo la vivienda".

Para que una vivienda sea considerada económica o de interés social deben considerarse tres puntos clave:

- 1- Costo total de la vivienda.
- 2- Costo por metro cuadrado de construcción.
- 3- Área total de construcción.

En nuestro país poco se ha tomado en cuenta estas consideraciones, esto se debe a múltiples factores, comenzando por el estado que no se ha preocupado por ejecutar un plan de financiamientos a

estas clases sociales y siendo el principal factor en la parte privada el económico, otros factores que intervienen son, el tipo de institución que financie, la ubicación etc. Lo que ha provocado que los costos resulten inalcanzables para la clase media baja o clase baja, por consiguiente los menos afortunados han tenido que recurrir a resolver su problema de buscar un lugar donde vivir.

En nuestro país cientos de miles de seres humanos tiene problema con la vivienda, se han visto forzados a tomar decisiones extremas para satisfacer esta necesidad ineludible de brindarse un techo, una parte importante de estas personas viven en asentamientos informales en zonas de alto riesgo. Precisamente estas viviendas constituyen la muestra más fehaciente de las complejas formas de sobrevivencia creadas por los pobres para lograr subsistir, la gente se aferra a un pedazo de tierra para echar raíces y crecer, no pretendemos con este trabajo defender la pobreza, ni de favorecer algunas prácticas inadecuadas que se realizan para la consecución de tierra. Se trata de racionalizar este impulso natural de sobrevivir, canalizarlo adecuadamente y estimularla soluciones reales y viables, más próximas a la circunstancias.

La discusión sobre el tema vivienda se ha reducido a la posibilidad de dotar a cada dominicano de una vivienda propia o simplemente tener el dinero para entrar al mercado a comprar una o a las acciones del estado de garantizar lo antes dicho, Como hemos estado observando el papel del mercado como regulador social es sumamente cuestionable, dejar que sus fuerzas den solución a un necesidad tan importante como la de la vivienda no tiene mucho sentido, el papel del estado de velar por el derecho inalienable que tiene todo dominicano y dominicana de una vivienda segura, no ha sido el más efectivo, todavía no se ha entendido que la vivienda deben tener condiciones o factores que permitan de una forma satisfactoria su habitabilidad⁴⁵ como lo son: espacios necesarios para que una su familia pueda ocuparla sin peligro para su integridad física y su salud, facilidad de acceso a los servicios indispensables para la salud, la seguridad, ubicación que permita el fácil acceso a opciones de empleo, centros de salud, centros educativos, otros servicios sociales y adecuación cultural a sus habitantes.

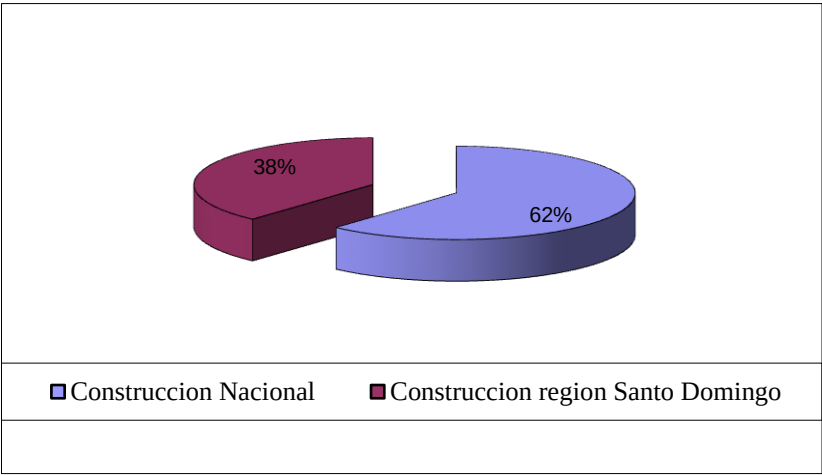
⁴⁵ Plan Maestro de Vivienda, PMV, del Distrito de Cartagena – Fase II
Componente Organización de la Demanda

Todo esto unido al clientelismo, la falta de planificación, de una política coherente con la realidad de los sectores más humilde, la corrupción y el propio desinterés, han sido algunas de las razones que han provocado el escaso éxito de la intervención Estatal.

En el discurso se habla de procurar el incremento de los recursos para el desarrollo de políticas sociales universales y focalizadas que busquen dar solución al tema vivienda. Pero en la práctica la realidad no nos deja lugar a dudas. El modelo de intervención estatal no ha sido el más exitoso.

Al leer los reportes de Censos nos damos cuenta de que se ha producido una cantidad de viviendas extraordinaria, de acuerdo a las cifras oficiales se producen en nuestro país unas 58 mil unidades de vivienda cada año, de las cuales 36 mil pertenecen a la región Santo Domingo (**Ver Grafico 4**).

Grafico 4
Producción de vivienda región Santo Domingo
Respecto al resto del país



Si en el gran Santo Domingo se producen 36 mil viviendas cada año y el Estado junto al sector privado producen unas 8 mil, quien está produciendo las restantes 24 mil evidentemente es la misma población.

Para nosotros resulta obligatorio analizar la vivienda al margen del enfoque tradicional, que solo habla de fealdad, limitaciones y desorden, nuestra mirada debe ser redirigida al universo complejo que la vivienda representa, sobre todo la vivienda popular, en ella coexisten una gran cantidad de valores y cualidades que destacan.

La vivienda socialmente producida es una solución poco analizada, poco ponderada, simplemente poco tomada en cuenta. Con la vivienda el círculo que nos limita se amplía, se hace menos cerco, dentro de este se construyen recuerdos que se traducen en memoria colectiva, se entretejen afectos que se convierten en la necesaria solidaridad para la vida, en la identidad que se relaciona con el territorio. De manera que la vivienda trasciende la simple garantía de un techo o el acceso al mismo, debemos conectar el techo con condiciones de vida saludables y dignas como lo mencionamos anteriormente.

11.2-Producción social de hábitat en la ciudad de Santo Domingo

La producción social del hábitat es aquella producción de viviendas y otros componentes urbanos que se realiza sin fines de lucro por los propios habitantes y otros agentes sociales.⁴⁶ La construcción social del hábitat constituye hoy no sólo una estrategia de sobrevivencia sino de construcción de ciudadanía, en definitiva de fortalecimiento de la economía popular y transformación social. En este trabajo concentraremos nuestro análisis en las producidas por los propios habitantes.⁴⁷

La vivienda no surge y alcanza su totalidad de inmediato; por el contrario, esto es un proceso lento; primero se construye lo fundamental y luego se trabaja en la consolidación. Los pobladores van decidiendo sobre lo que será su vivienda a partir de dar solución a sus necesidades primarias, la necesidad más inmediata es la de asegurar el espacio de tierra ocupado o adquirido, regularmente en esta etapa se inicia con material de desecho, pero no siempre es así, en algunos casos se construyen con materiales de mayor calidad.

⁴⁶ Enríquez Ortiz

⁴⁷ El Estado ha iniciado procesos de Desarrollo Progresivo en áreas sin desarrollar, solo incorpora acciones en el estadio de parcelación, lotificación.

Es necesario reconocer la magnitud, el impacto social y económico que este proceso de construcción ha dejado en nuestras ciudades, vivienda más vivienda se construye más del 50% de las áreas que constituyen las ciudades en la República Dominicana.

Una vez asegurado el suelo, se inicia el largo proceso de consolidación de la estructura física. En sus inicios la solución espontánea contempla dos aspectos fundamentales, uno es la vivienda y otro la circulación, en principio no existen ningún tipo de infraestructura: acueducto, alcantarillado, red eléctrica, vías; la edificación presupone un estado precario y en muchos casos se construyen en zonas de alto riesgo, sin ningún equipo comunal.

La mayor expresión de la producción social de la vivienda es el barrio éste contiene un complejo conjunto de relaciones, configura una individualidad colectiva y posee un ámbito espacial donde tiene lugar una cierta vida cotidiana reconocible.

11.3-Fases de construcción de la vivienda.

Este proceso se origina desde el momento inicial de la ocupación del terreno hasta la consolidación. En el mismo identificamos tres etapas, la primera, una construcción inicialmente precaria, construida en forma rápida con materiales de desecho.

La segunda etapa, la vivienda se va transformando en una construcción con materiales más resistentes y dotada con algunos servicios básicos, ya en esta etapa existe una clara identidad con el territorio.

11.4-La Construcción del Barrio

Existen tres etapas claramente diferenciadas en la conformación del Barrio. La primera está muy relacionada con la ocupación o compra del terreno y su acondicionamiento.

Un segundo momento definido por la integración de servicios básicos que favorecen la habitabilidad y el funcionamiento de la vivienda, y un tercer momento es la consolidación del Barrio cuando se integran todos los servicios.

Finalmente, en la tercera etapa se produce la consolidación de la vivienda dentro de la comunidad, la estructura se desarrolla notablemente y la vivienda es dotada y equipada de determinadas facilidades.

La mayor expresión de la producción social de la vivienda es el barrio éste contiene un complejo conjunto de relaciones, configura una individualidad colectiva y posee un ámbito espacial donde tiene lugar una cierta vida cotidiana reconocible.

El barrio no solo se consolida en la medida que logra satisfacer algunos requerimientos indispensables para la habilidad, también este proceso de consolidación y desarrollo está estrechamente relacionado con la creación de una identidad particular, esta identidad se va generando desde el mismo inicio. Sin esta identidad los logros obtenidos por los comunitarios nunca se hubiesen alcanzado.

Sin esta identidad no se iniciaría el largo proceso de mejora física de la vivienda, no se iniciarían los procesos de organización interna que permite la vida en el Barrio, sin esta identidad no se generan el largo proceso que plantea la lucha por los servicios básicos y por otro tipo de reivindicaciones.

También se ha construido y consolidado un extenso tejido social, esta tejido no es solo la base de la vida social si no que también constituye el sustento de la vida comunitaria. La identidad colectiva se nutre de esta red, esta define una escala de pertenencia, la del Barrio, aquí en el barrio se construye identidad urbana y por consiguiente, a una escala mayor de pertenencia, la de la ciudad. Este proceso interactivo hacia dentro y hacia fuera define la inserción en el contexto urbano.

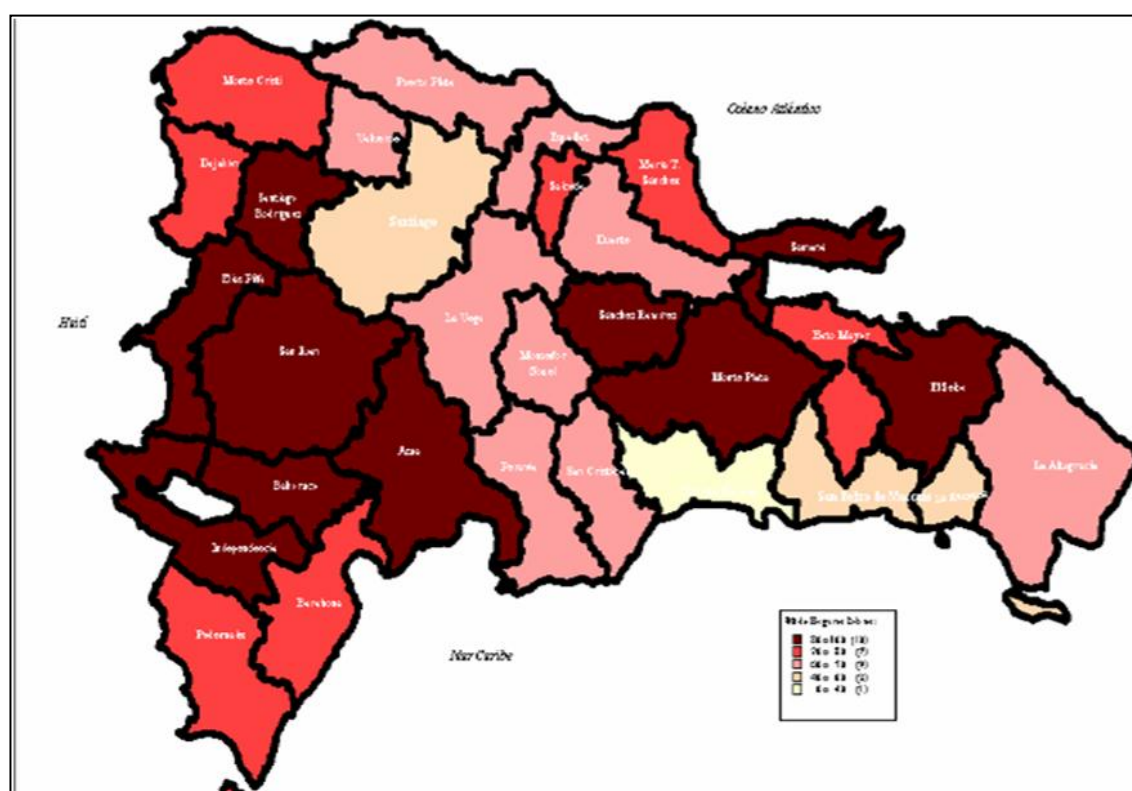
11.5-Ubicación de los hogares más pobres

Para poder implementar un proyecto de viviendas de interés social a través del estado y en conjunto con los gobiernos municipales y las instituciones privadas, entendemos el gobierno debe focalizar primero los lugares mas vulnerables y los que viven en condiciones de pobreza extrema y de ahí

extender un programa de viviendas subsidiadas desde la clase baja hasta la clase media baja que son los que menos pueden tener acceso a una vivienda propia, aunque existe el decreto 1554-04 que establece la focalización de la clase pobre, 48 pero no toma en cuenta la vivienda de interés social, siendo el hábitat la primera conexión con la vida como habíamos dicho anteriormente. Aunque estamos de acuerdo en que la focalización de esta clase no es una política social sino un instrumento para lograr que los beneficios de determinados proyectos habitacionales lleguen efectivamente a esta parte de la población.

La Oficina Nacional de Estadísticas elaboró unos mapas con la población más vulnerable y pobre de nuestro país, (**Ver mapa 1**).

Mapa 1
República Dominicana: Porcentaje de hogares pobres por provincias, 2002



⁴⁸ Mediante el Decreto No. 1554-04, de fecha 13 de diciembre del 2004, el Poder Ejecutivo instituye el Programa de Protección Social

11.6- Precariedad y prioridad

Queremos resaltar una investigación que ejecutó el Gobierno Municipal de Santo Domingo Este, con el objetivo de tener un desarrollo territorial más sostenible. Desarrolló una de las tareas más importantes que todo ayuntamiento debe ejecutar y es la de producir, levantar e inventariar las informaciones de nuestro territorio para poder producir un diagnóstico real del municipio, y así poder promover proyectos de esta naturaleza. Esta investigación fue basada en el desarrollo de la matriz **DUA**⁴⁹ en cada uno de los barrios, por sectores y circunscripciones del municipio.

El estado y la parte privada han desarrollado pocos proyectos de interés social y lo poco que han hecho ha sido sin un plan de ordenamiento y sin conocer los municipios donde se ejecutan estos proyectos, no tienen parámetros para saber los sectores con mayor necesidad de intervención a partir de la creación de un índice de **prioridad y precariedad** de los mismos, sin estudiar su entorno, su equipamiento, su infraestructura ni siquiera tomando informaciones específicas y definidas de los barrios.

En base a estas malas decisiones producto de lo antes expuesto y como vimos en el transcurrir del tiempo con los desalojos, la ciudad creció en desorden y arrabalizada y sin diseñar planes para poder realizar la planificación del municipio, normando su uso de suelo, preservando el medio ambiente, interviniendo las zonas de mayor riesgo, intervención de las vías, su equipamiento y servicios en fin poder planificar el futuro ordenamiento del municipio, tomando como base el desarrollo económico y social para la orientación que impondría al desarrollo de los municipios. Y así saber las zonas más adecuadas para poder desarrollar macro proyectos de interés social. Y así no caer en el error de que en determinado momento un barrio de los más pobres, es los más prioritarios para desarrollar (**Ver Mapas 2-3**).

⁴⁹ Metodología para el Desarrollo Urbano de los Asentamientos (DUA), diseñada por el Arq. Andrés Navarro

11-7-Tendencia actual de la vivienda en el gran Santo Domingo

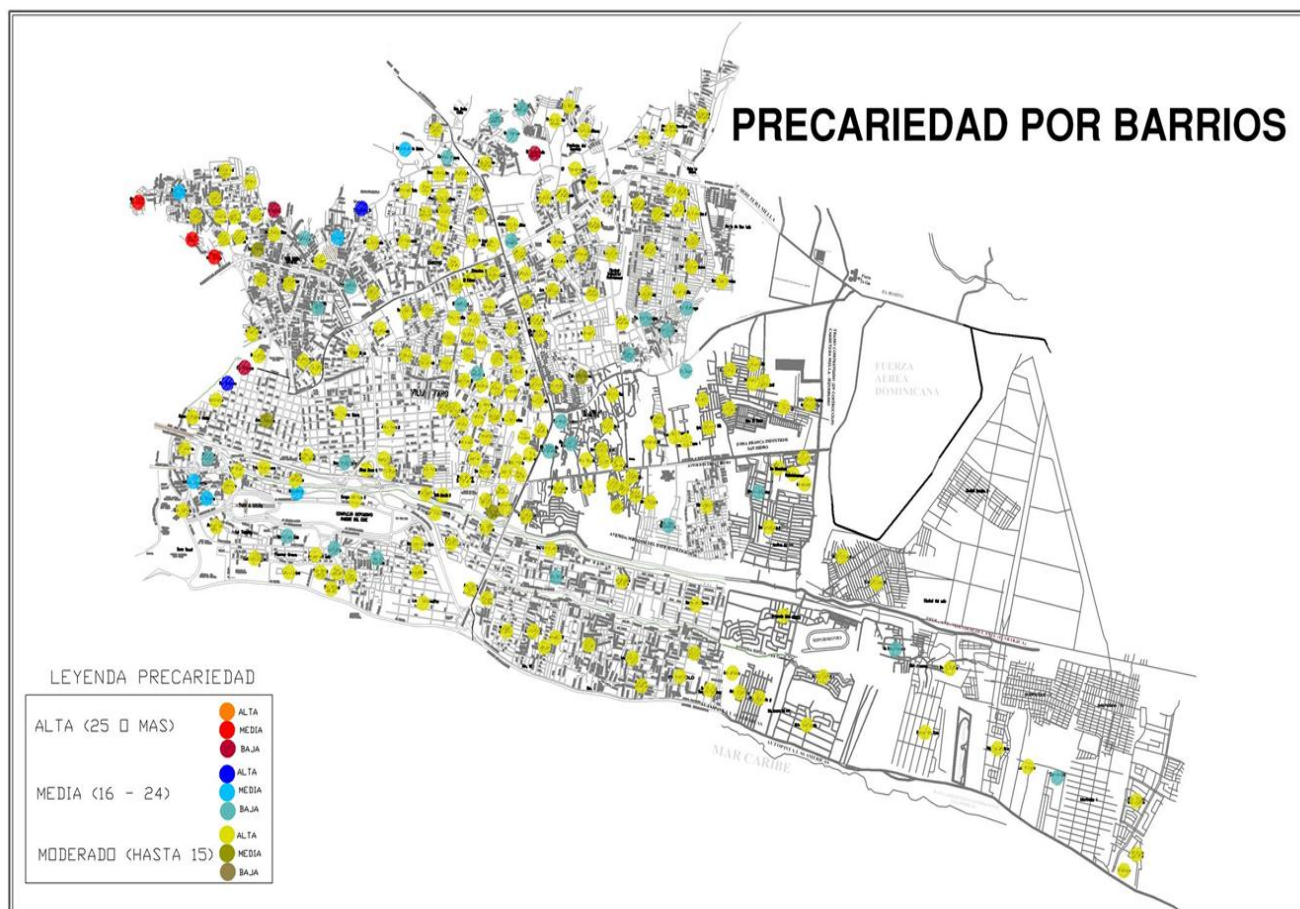
La realidad de los municipios es la misma que hasta ahora se ha generado desde la década del gobierno de Trujillo, los pobres y excluidos están en las periferias, en lugares vulnerables sin ningún tipo de normas ni amparo por parte del estado. Estos han experimentado un crecimiento poblacional que ha generado en algunas zonas un crecimiento urbanístico organizado y en otras desorganizado, lo que ha concebido dos tipos de arquitecturas, una formal y otra informal.

Algunos municipios han realizado varias investigaciones conociendo la realidad de sus municipios y dictando normas, tanto para los barrios en vías de desarrollo o consolidados, como para las zonas periféricas y vulnerables. El desarrollo del municipio Santo Domingo Este ha ido creciendo hacia el este en donde se han generado las viviendas o proyectos más económicos, tomando en cuenta que es el terreno de menor valor del municipio, pero sin ningún tipo de organización y aunque son proyectos económicos, la clase media es la que ha ido generando su compra, ya que la es la parte inmobiliaria privada y bancaria quien más proyectos ha ejecutado. Con tímidas intervenciones por parte del estado.

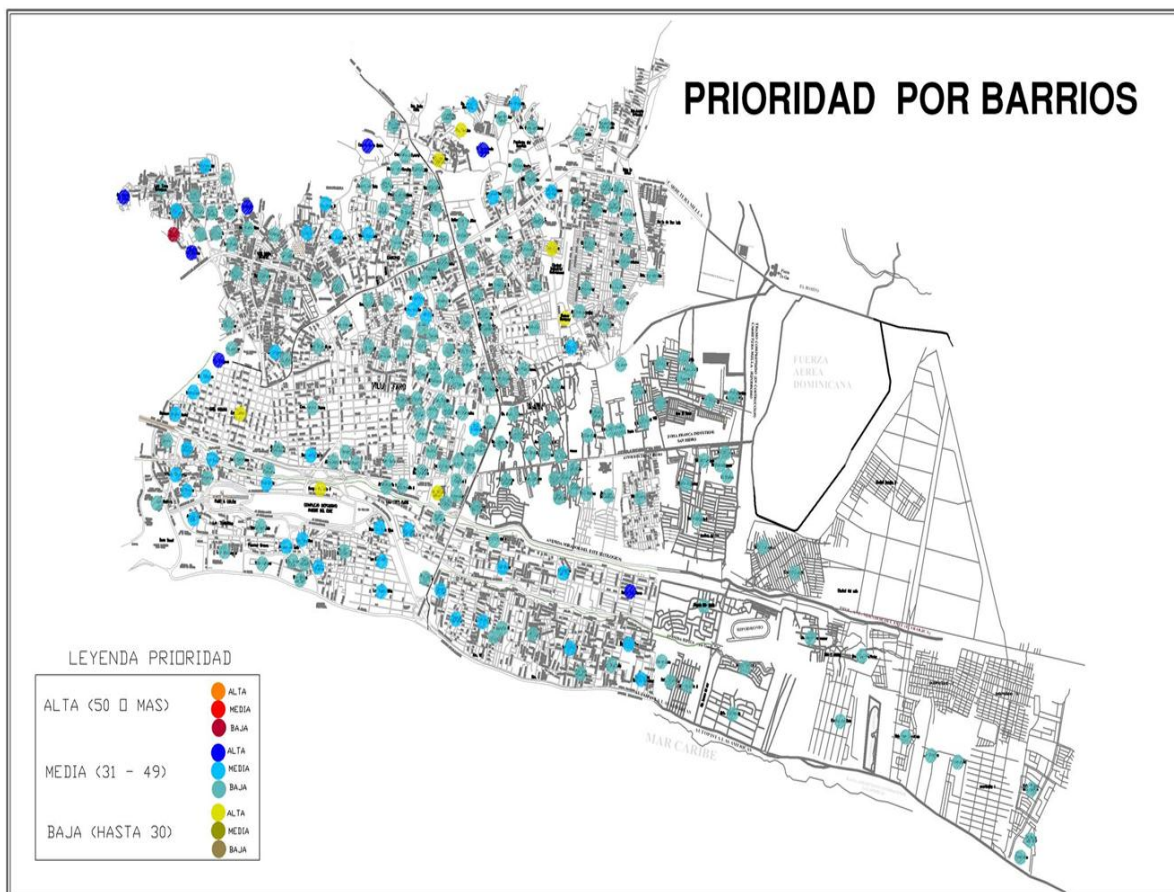
En toda la parte sur del municipio, se ha generado una gran densidad poblacional, ya que desde que empezaron los desalojos la gente pobre y excluida se empezó a trasladar en lo que hoy conocemos como los frailes 1, 2,3, creando barrios sin ningún tipo de servicios de infraestructura y equipamientos y de una forma arrabalizada. Este ha sido el municipio que más se ha desarrollado en la última década.

Mapa 2

Diagnostico General del Municipio S.D.E



Mapa 3
Diagnostico General del Municipio S.D.E



12-CONCLUSIONES FINALES:

- 1- En la República Dominicana las políticas urbano-habitacionales, pocas veces alcanzaron madurez. No se ha podido consumir un sistema eficiente y equitativo, que vaya más allá de la mera construcción de casas con fondos públicos.
- 2- Las entidades estatales que se dedican a producir viviendas son de naturaleza muy diversa, instituciones como, El Instituto Nacional de la Vivienda (**INVI**), La Secretaria de Estado de Obras Publicas (**SEOPC**), La Oficina Coordinadora y Fiscalizadora de Obras del Estado, Instituto Nacional de Auxilios y Viviendas (**INAVI**), Banco de Desarrollo y Fomento de la Vivienda, la Corporación de Acueducto y Alcantarillado (CAASD) de Santo Domingo son los organismos estatales encargados de la producción de la vivienda, no existe ninguna coordinación entre ellos, se han dedicado a fabricar viviendas, sin planificación, sin objetivos, metas, estrategias, medios y prioridades Comunes.
 - a. El papel del Estado en la producción de Vivienda lo podemos dividir en dos, uno es el de constructor y distribuidor de viviendas. En éste ámbito ha sido cuestionado por el poco alcance logrado y por las prácticas Clientelares, falta de coordinación, corrupción, etc. puestas de manifiesto. El otro papel considerado es de “facilitador y regulador” intentando combinar los recursos del sector privado al del sector público para aumentar la producción de la vivienda, en la práctica hemos visto que los resultados no han sido alentadores.
 - b. Existe una intencionalidad en las actuales autoridades de la Alcaldía del municipio Santo Domingo Este de contemplar el poder municipal como una entidad del Estado que tiene influencia en todo el ámbito de la ciudad.
- 3- El municipio obedece a una división similar a la del estado, el poder compuesto por la cámara de regidores (Legislativo), la sindicatura (Ejecutivo) y poder judicial (Los tribunales municipales) Por lo tanto, en nuestra concepción, el poder local es sinónimo de poder público municipal. Este

poder municipal ha sido reducido a su mínima expresión⁵⁰, por las autoridades nacionales los ayuntamientos no pueden ser solo empresas que recogen los desechos sólidos de las ciudades, en los últimos tiempos se han venido propiciado políticas dirigidas a la creación de un Estado Minino⁵¹ regulador y facilitador. Estas políticas no solo han tenido su acogida a nivel del gobierno central sino que además se manifiestan en el gobierno municipal.

- 4- Las alcaldías no tiene como norma presencia activa en la construcción o mejoramiento de viviendas, esto debe ser revisado las alcaldías deben ser dotadas de los recursos necesarios para participar de manera activa en el proceso de producción de viviendas.

- a. Vista la ley 189-11 de Mercado Inmobiliario y fideicomiso. Que traza un marco legal unificado para impulsar el desarrollo. Entendemos la ley deja de lado los gobiernos municipales, desde los considerandos en donde establece que el estado es el que debe promover nuevas figuras políticas y financieras que permitan el fomento de las soluciones habitacionales, o sea que no se toma en cuenta para nada los gobiernos municipales ni sus planes de ordenación del territorio

- 5- La producción social de la vivienda demanda un nivel complementario que debe ser suplido, La dotación de servicios públicos, equipamiento, infraestructura, abasto, centro de desarrollo comunitario, cultural y productivo con perspectiva de cambiar la cultura respecto al cuidado ambiental y a la sustentabilidad de los barrios.
- 6- No se puede negar la importancia del sector privado en la producción de viviendas para los sectores de mayor capacidad adquisitiva, a ellos se han dirigido la mayor parte de sus esfuerzos. Los sectores de menores ingresos no tienen acceso al mercado inmobiliario. Resulta de conocimiento general que la crisis que se desato en nuestro país producto de los desgobiernos, crisis bancaria, inestabilidad cambiaria, etc., han agravado esta situación. Cada vez más dominicanos aun teniendo trabajo, no consiguen alcanzar un nivel de renta suficiente para

⁵⁰ Parte importante de las responsabilidades las alcaldías han sido asumidas por institucionales del gobierno central, funciones como la dirigir y regular el transito en las ciudades capital, regular el transporte, producción y mantenimiento de la infraestructura vial, cloacal, etc. la realización instituciones que no tienen ninguna vinculación con la realidad local de los territorios.

⁵¹ Las tendencias modernas de desarrollo que están en boga en la República Dominicana plantea reducir las funciones del Estado y convertirlo en un ente facilitador.

construir o adquirir una vivienda. Esto sin sumarle el número de personas sin empleo, o los autos producidos: chiriperos, buhoneros, etc.

7- La producción de la inmensa mayoría de las viviendas ocupadas por las franjas de población de bajo nivel de ingresos, ha ocurrido bajo la iniciativa directa de los propios usuarios.

8- Existe un déficit habitacional que trascienda el millón de unidades, siendo el más significativo el cualitativo.

9- Existe una total desconexión y planificación de las entidades responsables de la producción de la vivienda, siendo el Instituto Nacional de la Vivienda el órgano rector de este sector en términos teóricos, pero en la práctica la realidad ha cambiado de gobierno a gobierno.

a. Existe un número insuficiente de viviendas, porque si bien es cierto que se contabiliza un número importante de ellas, no es menos cierto, la calidad de la construcción, la falta de infraestructura y equipamiento.

10- La problemática de la vivienda se manifiesta de forma contundente en los dos ámbitos que tradicionalmente ha sido analizada, la primera en términos cualitativos, que en el caso que nos ocupa, en la medida que aumenta el número de viviendas construidas aumenta del mismo modo este déficit, expresándose el problema de manera dramática en la cantidad de comunidades carenciadas que tenemos en nuestras ciudades, el gran número de viviendas sin ningún tipo de servicio básico de agua potable, electricidad, calles, etc.

11- El Estado Dominicano, ha sido el gran responsable de la realidad actual del tema vivienda, por el papel jugado como habilitador, facilitador de los procesos que degeneraron en lo que hoy somos como ciudad.

a) Falta de una política de los gobiernos locales coherente con su rol regulador.

b) Alto nivel de propietarios que no cuentan con ningún tipo de regulación o documentación que de cuenta del Estatus legal de la tenencia de suelo y vivienda en la República Dominicana.

- c) Total desconocimiento y rechazo a las formas que intervenían los sectores más empobrecidos del país y las formas que han utilizado para resolver el problema de la vivienda.
- d) Existen altos niveles de segregación espacial propiciada fundamentalmente por las autoridades nacionales que propiciaron un conjunto de acciones dirigidos a la expulsión de los pobladores más pobres de la ciudad (los desalojos), concentrándolos en lugares específicos o en las periferias,.
- e) Desconocer o simplemente no reconocer el aporte de los pobladores en el desarrollo de la ciudad.
- f) Desconocer y no reconocer los aportes a que los propios ciudadanos, muy particularmente los más pobres han aportado en la búsqueda de soluciones a una diversidad de problemas urbanos incluyendo el de la vivienda.

12- La violación sistemática de parte de los gobiernos de los derechos ciudadanos de los más humildes, que fueron considerados como una especie de plaga que azota las ciudades y que por vía de consecuencia debe ser exterminada.

13- A partir de los años ochenta se inicio una corriente de pensamiento impulsada por algunas organizaciones no gubernamentales que han venido construyendo una nueva visión que reenfoca el problema, integrando las soluciones impulsadas por la propia gente.

RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS

Este sentido queremos realizar algunas propuestas Y recomendaciones mínimas en dos ámbitos uno que hace referencia al gobierno Central y otro al gobierno municipal.

I.- En lo relativo al nacional

1. Debe existir un organismo rector único, que pueda producir políticas, planes y programas dirigidos al sector vivienda en sentido general.
2. Reformular las políticas Estatales de producción de vivienda, abandonando las políticas tradicionales y adopción otras nuevas. Reconociendo las limitaciones para producir la cantidad necesaria de viviendas que los más necesitados demandan.
3. Detener la producción masiva de Viviendas, salvo intervenciones concretas que así lo requieran.
4. Coordinar las acciones e inversiones del Estado con aquellas del sector privado y popular a los fines de alcanzar el máximo de eficiencia y rendimiento.
5. Instrumental las bases jurídicas necesarias para los procedimientos de legalización de la tenencia y titulación de las viviendas.
6. Fortalecer las iniciativas sociales. Esto seria rescatando las experiencias, sistematizaciones formulaciones y desarrollo de los proyectos socialmente producidos que estén en proceso de fortalecimiento y consolidación de la apropiación social de los territorios de los sectores populares.
7. Desarrollar acciones tendentes a potenciar las capacidades de auto desarrollo de los grupos sociales vulnerables, elaborando junto con la población organizada alternativas de solución.

8. La distribución equilibrada de la inversión pública en vivienda, priorizando aquellos sistemas de producción social de la vivienda que han probado su eficacia y su eficiencia.
9. La participación efectiva de las organizaciones no gubernamentales que trabajen el tema vivienda, y las organizaciones de base en todas las instancias de elaboración, gestión y monitoreo de las políticas nacionales de vivienda.
10. Divulgación de la ley y divulgar quien puede participar de los beneficios de los fondos de viviendas de interés social.

2.- En lo Municipal.

1. Definir una política de Intervención municipal en materia de Vivienda que contemple el apoyo financiero para atender las necesidades de los auto constructores que edifican, mejoran o rehabilitan sus viviendas, a través de la promoción de programas municipales de comercialización y producción de materiales de construcción.
2. Identificar a la población de acuerdo a sus características socioeconómicas a través de censos tanto para las nuevas viviendas como las viviendas a mejorar este instrumento permitirán saber efectivamente las necesidades y así conocer las soluciones de habitabilidad
3. Promoción de la utilización de materiales y procedimientos constructivos que ofrezcan seguridad estructural y la capacitación y asistencia técnica en materia de construcción y mejoramiento de vivienda.
4. La creación de mecanismos de colaboración con los demás gobiernos municipales del Gran Santo Domingo con el objetivo de definir estrategias que trasciendan el ámbito local, en la incorporación de suelo para la vivienda, que contemple la programación de compromisos y etapas de desarrollo.
5. Creación de una entidad que vincule las direcciones de planeamiento urbano para tener una visión más general de los problemas de vivienda del gran Santo Domingo, esta entidad, entre

otras cosas, definiría la administración del suelo para la vivienda, en concordancia con los instrumentos técnicos y jurídicos de planeación del desarrollo urbano, del Gran Santo Domingo.

6. Acuerdos de cooperación interinstitucional que permitan inventariar el suelo para la vivienda, tanto en propiedad pública como privada, de esta forma tendríamos una idea más acabada de la oferta real de suelo.
7. Mecanismos de Coordinación entre los gobiernos municipales del Gran Santo Domingo, y las institucionales del estado propietarias de tierra para la definición de reservas territoriales y ejecución de proyectos urbanos para la vivienda.
8. Crear mecanismos de participación entre los gobiernos locales y las entidades responsables de la dotación de servicios públicos indispensables para la habilitación de suelo para la vivienda.
9. La creación de una dirección municipal de asentamientos humanos. Esta debe estar integrada a otros organismos de similar características en los demás municipios del Gran Santo Domingo. Este departamento incorporaría aplicación de algunas políticas que combinen, en su totalidad o en parte, los componentes siguientes:

3.-Lo social.

- 1- Dirigida al fomento de la autogestión.
 - Que implique la participación activa de la población organizada en todas las etapas del proceso de producción o mejoramiento de viviendas. Para esto se debe trabajar el desarrollo organizacional de base.
 - El desarrollo del cooperativismo autogestionario.
 - Políticas de desarrollo Barrial sustentables.
 - Planeación participativa.
 - Economía solidaria

- Identidades sociales.

2- Articulación Social.

- Que las organizaciones comunitarias jueguen un papel preponderante a la hora de estas personas ir a tramitar los financiamientos. Explicándoles el tipo de financiamiento y la facilidad que le será otorgada

4.-Lo financiero.

- 1-Auspiciar nuevas modalidades de créditos, Financiamientos, Subsidios, etc.

5.-El aspecto técnico.

- 1-Creación de sistemas constructivos para la auto-gestión.

- Asistencia Técnica.
- Sistema Comunitario de obtención, producción y distribución de materiales de construcción
- Centros de adiestramiento comunitarios en construcción.

6.-Lo jurídico.

- A- 1.-Motivar los cambios institucionales necesarios para propiciar una participación más activa del ayuntamiento en materia de producción de vivienda.
- B- 2.-Creación de normas que faciliten los procesos autogestionarios de vivienda.
- C- 3.-Impulsar acciones que generen nuevos enfoques de propiedad de la tierra y garantías para la obtención de préstamos.

7.-Organizativo

1.- Auspiciar la creación de Organizaciones Comunitarias de Viviendas

8.-Urbanismo y Vivienda

1.-Revisión de Normas y creación de nuevas que reorienten la intervención municipal en materia de vivienda.

También proponemos la creación del programa municipal de mejoramiento de Viviendas.

El objetivo principal de este programa seria atender problemas de hacinamiento, vivienda precaria, fomentando el arraigo familiar y barrial. Este programa buscaría contribuir mejoramiento de los barrios populares de la ciudad.

El accionar de este programa estaría dirigido a zonas barriales que no sean consideradas de alto riesgo, y apoyaría procesos de autoproducción individual de las familias de bajos ingresos.

Aspectos del programa:

1) **Mejoramiento y ampliación.** Esta modalidad corresponde al mejoramiento de la vivienda, con el propósito de ampliar, sustituir o reforzar elementos estructurales en espacios habitacionales, así como para mejorar sus condiciones sanitarias o de habitabilidad en general.

2) **Vivienda nueva.** Esta modalidad corresponde a la edificación de vivienda nueva en segundos y terceros niveles.

Como se podrá advertir, no solo se plantea un programa de trabaja si no que además implícitamente una estrategia que daría inicio a un basto plan de mejoramiento de vivienda auspiciado por el ayuntamiento y ejecutado por la misma gente, la que ha creado su solución habitacional (precaria o no) ahora tendría el apoyo oficial para mejorar lo existente, utilizando todo la fuerza de voluntad contenido en estos esfuerzos individuales de construcción de viviendas, por primera vez una entidad oficial estaría de lado de la gente mejorando de manera eficiente las actuales condiciones de vida.

BIBLIOGRAFIA

Antonio, M (2004) **Decreto No. 1554-04. Programa Protección Social.** Poder ejecutivo. Santo Domingo, República Dominicana. (2004)

Ayuntamiento Santo Domingo Este. (2009). **Diagnostico General del Municipio S.D.E.** Santo Domingo, República Dominicana. (2009)

Archivo General de la Nación. **Revista Letras. 27 de mayo de 1917Gaceta Oficial No.8663 del 20 de junio de 1962.** Santo Domingo, República Dominicana. (1962)

Articulo Revista digital, **Perspectiva Ciudadana.**

II Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos. (1996) **Ciudades Para un Futuro Más Sostenible.** Preámbulo del *Programa Hábitat*, 1996. Estambul, Turquía (3 al 14 de junio de 1996)

Dra. Amparo, C, (2008). **El cementerio de Ciudad Nueva: un autentico santuario de la nacionalidad dominicana.** Santo Domingo, República Dominicana. (2008).

Franklin J. Franco, (1996). **Historia Económica y Financiera de la República Dominicana.** Santo Domingo, República Dominicana. (1996).

Frank, M. Pons, (1995). **Manual de Historia Dominicana,** Caribbean Publisher, 9 Edición. Santo Domingo, República Dominicana. (1995)

Frank, M. Pons, (2002). **Manual de Historia Dominicana,** Edición número 13, Caribbean Publisher. Santo Domingo, República Dominicana. (2002).

Fondo Nacional de la Vivienda Popular inc. (2002) Mercado de Edificaciones Urbanas en la República Dominicana, Santo Domingo. (2002)

Gonzalo, F. de O y Valdez (1851). **Historia general y natural de las Indias.** Academia de la historia, Madrid. (1851)

Instituto Nacional de la Vivienda, (2000). **Informe sobre vivienda en la República Dominicana.** Santo Domingo, República Dominicana.

José, R. López (1919). **Censo de la Común de Santo Domingo,** Departamento de Censo y Catastro. Santo Domingo, República Dominicana. (1919)

José, B Lopez-Penha, (1992). **Por qué Santo Domingo es así,** Fundación Falconbridge. El cementerio de Ciudad Nueva: un autentico santuario de la nacionalidad dominicana. (1992).

José, B. Fermín, V. Leopoldo, S. Cristina, L. Bruce, F. Olver Bernal y Beatriz, L. (1999) **Libro Blanco del Sector Inmobiliario**, Fundación de Estudios Inmobiliarios, Madrid, España (1999)

Luis E, Alemar, (1971). **El Pueblo Dominicano: 1850-1900. Apuntes para su sociología histórica de Santo Domingo, sus calles, historias y monumentos**. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Cultural Dominicana, S.A., 1971 (Archivo General de la Nación).

Listín Diario, lunes 11 de abril, 1938.

Oficina Nacional de Estadísticas, ((1935). **Segundo Censo de Población en República Dominicana**. Santo Domingo, República Dominicana

Oficina Nacional de Estadísticas, (1950). **Tercer Censo de Población en República Dominicana**. Santo Domingo, República Dominicana

Oficina Nacional de Estadísticas, (1970). **Quinto Censo de Población en República Dominicana**. Santo Domingo, República Dominicana

Oficina Nacional de Estadísticas, (2010). **IX Censo Nacional de Población y Vivienda en República Dominicana**. Informe General Volumen I, Santo Domingo República Dominicana. (Junio del 2012).

Plan Maestro de Vivienda, PMV, del Distrito de Cartagena – Fase II
Componente Organización de la Demanda

Rafael, C. (1996) **Hacia una nueva política del sector vivienda y asentamientos humanos**. Santo Domingo, República Dominicana. (1996)

Veloz, M, Marció, (1993). **La Isla de Santo Domingo Antes de los Colon**, Banco Central de la República Dominicana. Santo Domingo. (1993).

GLOSARIO

Vivienda. Es el espacio delimitado normalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se utiliza para vivir, esto es, dormir, preparar los alimentos, comer y protegerse del medio ambiente. En este sentido, cualquier lugar donde viva una persona debe ser considerado vivienda, así no haya sido construido con esta finalidad.

Vivienda particular. Es aquella destinada a servir de alojamiento a hogares formados por una persona, grupo de personas o familias. Las viviendas particulares se clasifican a su vez en:
Casa independiente. Es aquella que está ubicada en un solar o terreno sin compartir los muros u otra parte de la construcción con otras viviendas.

Barracón. Es una especie de cuartería con techo común y que puede existir en bateyes azucareros y construcciones provisionales, generalmente sirve de alojamiento a damnificados

Hogar. Es toda unidad formada por una o más personas, unidas o no por lazos de parentesco y se alimentan de las mismas comidas o comparten los demás gastos comunes.

Barrio (Bo.): es una subdivisión territorial de una ciudad o pueblo, que tiene una identidad propia. Su origen puede ser una decisión administrativa, una iniciativa urbanística (p. ej. el conjunto de casas que una empresa construye para los obreros de una de sus fábricas) o, simplemente, un sentido común de pertenencia de sus habitantes basado en la proximidad o historia, y muchas veces reforzado por el antagonismo con el barrio vecino

Callejón: Un callejón o pasaje es una calle estrecha o calle sin salida peatonal, se encuentra en las zonas urbanas y suelen estar entre o detrás de edificios.

Préstamos Hipotecarios APAP

Pensando que una de las necesidades más importantes es la adquisición de un techo propio, te ofrecemos el Préstamo Hipotecario que necesitas para obtener esa casa, apartamento o terreno que tanto quieres, siempre con las mejores condiciones y atractivas tasas de interés. Ven y explora las facilidades y beneficios que te ofrecemos y ponle techo a tus sueños.

CARACTERÍSTICAS Y BENEFICIOS:

- Pre-aprobación inmediata.
- Financiamiento del 90% del valor de la propiedad.
- Financiamiento hasta 40 años.
- Generación de millas AAdvantage de American Airlines.
- Tarjeta de crédito con membresía gratuita por el primer año.
- Apertura de una cuenta de ahorros con la que participas en nuestras promociones de temporada y desde la cual puedes programar el pago automático de tus cuotas mensuales.
- Acceso a informaciones y facilidades de pago de tu préstamo, las 24 horas, todos los días, a través de nuestros Canales Alternos:

Requisitos:

PARA LA APROBACIÓN DEL PRÉSTAMO.

REQUISITOS DEL SOLICITANTE:

- Copia de la cédula de identidad del solicitante de ambos lados (paseaporte en caso de ser extranjero).
- Acta de matrimonio, si es casado.
- Certificación de ingresos del solicitante y co-solicitante.
- Asalariados:** carta de ingreso original y debidamente sellada por la compañía donde labora (mínimo 6 meses en el empleo actual o 2 años en el empleo anterior).
- Independientes:** tres últimos estados de cuenta corriente o de ahorro (mínimo un año ejerciendo).

REQUISITOS SOBRE EL INMUEBLE:

- Copia del certificado del título de ambos lados.
- Informe de tasación realizado por un tasador autorizado por nuestra institución.

PARA LA ELABORACIÓN DEL CONTRATO Y DESEMBOLSO:

- Documentación original de:
- Contrato de compra-venta o intención de compra.
- Certificado de título de propiedad original.
- Declaración o certificación del IPI.
- Certificación de no gravamen.

Para comprar, construir o remodelar tu vivienda, adquiere tu financiamiento en APAP con las mejores condiciones del mercado.





ASOCIACIÓN POPULAR
DE AHORROS Y PRÉSTAMOS

Somos parte de tus planes

809 687 APAP (2727) • 1 809 200 2737 sin cargos • www.apap.com.do

69

Zona Oriental



OFERTA
Este Proyecto
Incluye los
Hierros

• Cómodas Casas Nuevas • 3 Habitaciones Sala y Comedor • Cocina • Área de Lavado
• Patio • Galería • Marquesina para 4 Vehículos • Excelente Terminación

Precio Desde:
RD\$2,975,000

Separe con:
RD\$100,000



OFERTA
Sistema de
Alarma
de Seguridad

• Cómodas Casas con 3 habitaciones • 1 y 2 baños • Sala • Comedor • Cocina con
Desayunador • Área de lavado • Galería • Marquesina.

Precio Desde:
RD\$2,100,000

Separe con:
RD\$100,000



OFERTA
Sistema de
Alarma
de Seguridad

• Cómodas Casas Nuevas • 3 Habitaciones Sala y Comedor Separados • Dorm. Principal Con
Vestidor • Baño Y Balcón • Cocina con Desayunador • 2 Terrazas • Galería • 2.5 Baños • Marquesina
Doble • Comizas En Áreas Sociales • Patio y Jardín Frontal
• Área De Lavado • Terminación de Primera.

Precio Desde:
RD\$3,700,000

Separe con:
RD\$150,000



ARENAL INMOBILIARIA



OFERTA
Boleto para
el Sorteo de un
Carro Nuevo
entre los
compradores.

• Cómodos Apts. Nuevos • 3 Habitaciones • 2 Baños • Sala • Comedor • Balcón
• Cocina con Desayunador • Área de Lavado • Parque • Piscina • Cancha • Gazebo
para Cumpleaños • Parqueo • Proyecto Cerrado

Precio Desde:
RD\$1,950,000

Separe con:
RD\$75,000

Reserve con:
RD\$10,000



OFERTA
Inversor
con Baterías

• Cómodos Apts. Nuevos • 3 Habitaciones • 2 Baños • Sala • Comedor • Balcón • Cocina
con Desayunador • Área de Lavado • Escalera de Emergencia • Gazebo para
Cumpleaños • 1 y 2 Parques • Proyecto Cerrado • 4to Piso con Terraza

Precio Desde:
RD\$2,100,000

Separe con:
RD\$50,000



OFERTA
Sistema de
Alarma
de Seguridad

• Cómodas Casas Nuevas 2 Niveles • 3 Habitaciones • 2 1/2 Baños
• Sala y Comedor • Cocina • Área de Lavado • Patio • Galería
Cuarto Servicio con Baño • Marquesina Doble • Balcón

Precio Desde:
RD\$3,325,000

Separe con:
RD\$100,000

(809) 596-3555 • 595-3555 • 596-2000 • 443-8702 • 851-4025 • (829) 520-1073 • 838-1808