

DINERO

Consenso en la vivienda social



ANDRÉS DAUHAJRE HIJO
Fundación Economía y Desarrollo, Inc.

Uno de los pilares escondidos que soportan el progreso económico y social dominicano durante los últimos 55 años ha sido la sensatez que ha exhibido la clase política para alcanzar consensos en el ámbito de las políticas públicas. Todos recordamos los traumas provocados por la ausencia de una política sensata en materia cambiaria y que dio lugar a un aberrante sistema cambiario que establecía precios diferentes para la misma moneda. La unificación cambiaria del 23 de enero de 1985 puso fin a la insensatez, aunque en el período 1986-1990 se produjeron conatos de rebelión frente a la misma cuando algunos creyeron haber bajado del Monte Sinaí con las Tablas de la Tasa Justa del Dólar.

Nadie ya recuerda los inorgánicos, nombre que se dio a las emisiones monetarias de pesos no respaldadas por aumentos de las reservas de divisas del Banco Central y que desencadenaron procesos devaluatorios e inflacionarios galopantes. La clase política reconoció que el impuesto inflacionario era la opción más empobrecedora e injusta de financiar el déficit fiscal. No le tomó mucho tiempo consensuar una reforma fiscal para reducir el déficit que, unida al consenso sobre la necesidad de dar completa autonomía e independencia al Banco Central, dejaba únicamente el endeudamiento externo e interno con títulos de Hacienda como opción para financiar el déficit fiscal cuando este último resultaba inevitable. No hemos olvidado los episodios vergonzosos de escasez de combustibles provocados por subsidios insostenibles que erosionaban la caja del Gobierno y promovían el consumo dispendioso. La magnitud de la crisis abrió el camino a la sensatez que, en una primera etapa institucionalizó el llamado diferencial del petróleo y en una segunda creó, a través de una ley, un conjunto de impuestos selectivos al consumo de combustibles y un sistema semanal de ajuste de los precios al consumidor en función al comportamiento de los precios internacionales.

Otro consenso alcanzado por la clase política fue el de la seguridad social, protección inexistente en la República Dominicana hasta que en el 2001 las fuerzas políticas aunaron voluntades para aprobar la Ley 87-01 que creó el Sistema Dominicano de Seguridad Social. El progreso que hemos exhibido en materia de seguros de salud y de pensiones, con relación a lo que teníamos antes, ha sido extraordinario.



Existe otro consenso que se ha ido conformando en los últimos diez años. Es el concerniente a la mejor opción para hacer frente al déficit habitacional que afecta fundamentalmente a los hogares de menores niveles de ingresos. Las experiencias con los Multifamiliares de Balaguer y el todavía inconcluso Proyecto Invienda de Jorge Blanco que se inició en 1983, fueron suficientes para convencer a la clase política de que el problema del déficit habitacional, estimado en unas 924,000 viviendas en el 2018 según la nueva metodología elaborada por el MEPyD, no es posible abordarlo sin la participación de la iniciativa privada.

La administración de Danilo Medina, amparándose en la Ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, diseñó desde el Ministerio de la Presidencia un proyecto de alianza público privada que allanó el camino a la iniciativa privada para participar en un proyecto de vivienda social que se trazó la meta de construir 25,000 viviendas/apartamentos: la Ciudad Juan Bosch, en Santo Domingo Este.

Tres rangos de vivienda son ofrecidos bajo un esquema en que el Gobierno aporta recursos en forma del Bono Itbis, equivalente a cerca de 8% del valor de la vivienda; y del Bono Tierra, equivalente a cerca del 10-12% del valor de la vivienda, lo que permite al adquirente enfrentar un menor pago inicial y cuotas del préstamo más bajas. Adicionalmente, el adquirente es liberado del pago del 3% del impuesto de transferencia del inmueble.

El Gobierno asumió la responsabilidad de construir la infraestructura básica necesaria para el funcionamiento de Ciudad Juan Bosch. Toda la infraestructura para la primera etapa de 15,000 viviendas, específicamente la construcción de 13 kms. de vías para el acceso vehicular, peatonal, y por ciclovías; para la provisión de agua potable y servicios de alcantarillado, incluyendo planta de tratamiento; y para el suministro de electricidad, corrió por cuenta del Estado. Adicionalmente, el gobierno destinó recursos para la construcción

de 2 centros de atención integral de la primera infancia, 3 escuelas básicas, 2 liceos, un hospital, un centro de primer nivel de atención, canchas deportivas, parques recreativos, huertos urbanos, espacios verdes, centro para adultos mayores y adultos con discapacidad. También incluye áreas comerciales que albergan un hipermercado, cafetería, ropa y calzado, electrodomésticos, hogar, ferretería, farmacia, servicios, telecomunicaciones, bancos, oficina de paquetería y transporte, heladería, entre otros, mientras se construye otra plaza que contará con minimarket y farmacia, entre otros servicios comerciales.

Las viviendas que van desde 55 hasta 95 metros cuadrados cuestan entre RD\$1,400,000 y RD\$3,200,000. Los adquirentes tienen acceso a financiamientos a tasas que oscilan entre 8% y 9% anual durante 20 años. Cerca de 15 desarrolladores privados han participado en el Proyecto, invirtiendo capital propio que se apalanca con financiamiento bancario. A agosto del 2020, se habían vendido 10,278 viviendas. En total, 6,966 viviendas habían sido terminadas y 2,468 se encontraban en ejecución. Cerca de 13,000 personas habitaban en 3,881 apartamentos entregados. Aunque la pandemia desaceleró las ventas a partir del segundo semestre del 2020, los desarrolladores privados entienden que una vez arranque el proceso de vacunación, la demanda de viviendas en Ciudad Juan Bosch comenzará a dinamizarse, tal y como se prevé para el resto de la economía.

La administración de Luis Abinader anunció el pasado 13 de enero un programa de construcción de viviendas que encaja perfectamente con la Ley 189-11 y los esquemas de alianza público privada que el gobierno favorece. La meta es ambiciosa: construir 62,000 viviendas en 4 años. El gobierno ha indicado que el Plan Nacional de Viviendas Familia Feliz permitirá que personas, dependiendo de su nivel de ingreso, puedan acceder a una vivienda, a través de subsidios y cuotas de pagos a las instituciones financieras participantes compatibles con el nivel de ingreso de los adquirentes. Habrá cuatro tipos de vi-

viviendas: la subsidiada para adquirentes con ingresos menores a RD\$16,000 mensuales; la de interés prioritario, para compradores con ingresos mensuales inferiores a RD\$26,000 mensuales; la de interés social, para beneficiarios con ingresos mensuales inferiores a RD\$48,000 mensuales; y la de bajo costo, para adquirentes con ingresos mensuales menores a RD\$91,000 mensuales.

El gobierno ha señalado que los subsidios del gobierno se otorgarán a través de bonos para el pago inicial (Bono Inicial Familiar) y tasa reducida de los préstamos durante 7 años (Bono Tasa) para facilitar los pagos mensuales de los nuevos propietarios de vivienda. El Plan se ejecutará con capital privado y financiamiento del sistema bancario nacional. El gobierno estima que la cartera hipotecaria de los bancos múltiples y las asociaciones de ahorro aumentaría en un 58%, es decir, en RD\$128,500 millones, lo que generaría un repunte considerable y necesario del sector construcción.

Se estima que el aporte del Gobierno, estimado en US\$200 millones durante el período 2021-2024, no sobrepasará el 10% de la inversión planificada. Las viviendas se construirían en diversas localidades del país y tendrían en su entorno, escuelas, destacamentos policiales, centros de atención primaria, parques, y áreas comerciales. El Gobierno ha iniciado el proceso para la localización de los terrenos (públicos o privados) donde las viviendas y las infraestructuras básicas serían construidas. Las autoridades estiman que este Plan generaría 460,000 empleos y una demanda anual de materiales de construcción (cemento, hormigón, pintura, acero, entre otros), ascendentes a RD\$7,600 millones. Es fundamental que este Plan arranque lo antes posible. Ninguna otra iniciativa dinamizaría más el sector construcción que un plan tan ambicioso como el que ha sido esbozado. ●

Los artículos de Andrés Dauhajre hijo en **elCaribe** pueden leerse en www.lafundacion.do.