

# **OBSERVATORIO VIVIENDA Y SUELO**



**¿Qué es el  
Observatorio de  
Vivienda y Suelo?**

**observatorio**

**vivienda y suelo**

Santo Domingo,  
Rep. Dominicana  
Año 1



Servicios que  
brinda  
el Obsevatirio



**“Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales...”**

art. 59

## Qué es el Observatorio?

**E**l Observatorio de Vivienda y Suelo es un medio de información, análisis y diálogo que **Ciudad Alternativa** pone a disposición de los actores cívicos y políticos, con el fin de generar, concertar, promover e impulsar propuestas, planes y proyectos en los temas de vivienda, suelo y asentamientos humanos, desde la realidad del Distrito Nacional y la provincia Santo Domingo.

El Observatorio tiene entre sus funciones ser un soporte a las organizaciones sociales en el proceso de solución de los problemas de vivienda y suelo que sufren las comunidades, con acciones que van desde la presentación de propuestas o recomendaciones, hasta la elaboración de estrategias y programas de intervención.

El Observatorio se concibe como una instancia de apoyo a la participación de la ciudadanía organizada para la contraloría social de la gestión de las políticas de vivienda y acceso al suelo, y la incidencia en su definición e implementación.

La información actualizada y analizada que sirve de base al Observatorio, se obtiene de documentos, estudios y publicaciones de instituciones públicas y privadas, nacionales e internacionales; de las articulaciones de organizaciones de la sociedad civil que trabajan estos temas; así como de entrevistas, diálogos y debates abiertos con expertos y líderes sociales.





## Por qué un observatorio sobre vivienda y suelo?

Porque la vivienda es una necesidad vital, porque sin ella la vida DIGNA no puede desarrollarse. Por lo que se constituye en un derecho humano fundamental para la vida digna de las personas y de las familias.

Porque los derechos fundamentales son propios de la condición humana y por tanto son universales; son derechos superiores al poder político que debe y protegerlos.

Porque la vivienda es una necesidad vital ligada a la dignidad de la persona. Como derecho fundamental está consagrado en el artículo 59 de nuestra constitución y el Estado está obligado respetarlo y garantizarlo.

***“Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho***

***y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda” (Art. 59).***

Porque históricamente ha habido poco interés en el Estado de resolver el problema de vivienda persistente en el país.

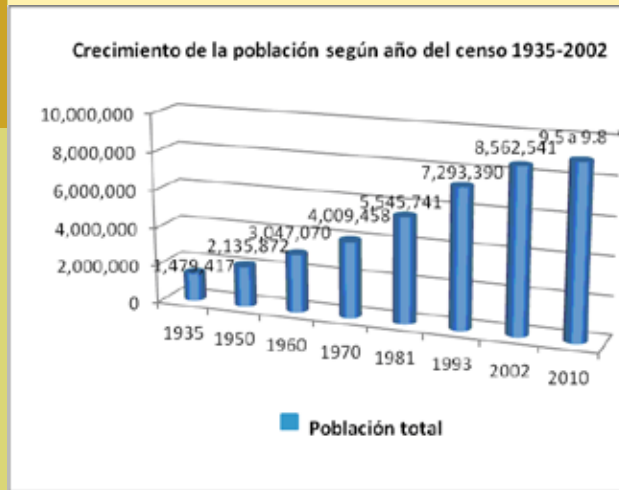
Porque a pesar de que el derecho a la vivienda está consagrado en la Constitución, aun no es asumida como una prioridad, por lo que no cuenta con las garantías estatales para asegurar su cumplimiento, pues no se ha diseñado una política pública clara de vivienda, y no es tomada en cuenta con una asignación presupuestaria significativa. Porque esta invisibilización del derecho a la vivienda se expresa como una violación por incumplimiento por parte del Estado, provocando un aumento

del empobrecimiento y deterioro de la calidad de vida de la población.

De acuerdo a la información disponible en el Centro Montalvo, se estima que en el 2009 el déficit habitacional cuantitativo era de 441 mil viviendas, mientras que el déficit cualitativo era de 633 mil viviendas<sup>1</sup>; mientras que el Instituto Nacional de la Vivienda, INVI, plantea en su Plan Estratégico 2008 - 2012, que el déficit total de viviendas para la misma fecha era de 719,900.

El déficit habitacional se ha incrementado considerablemente a causa del crecimiento de la demanda por el aumento de la población, la migración del área rural a los centros urbanos, la poca capacidad para la adquirir una vivienda y de acceso a créditos, por parte de los sectores de bajos ingresos y tradicionalmente marginados, así como también los sectores medios, que en los últimos años han visto descender sus poder adquisitivo. Todo esto unido a la poca inversión en viviendas por parte del Estado, ha hecho que se mantenga el déficit como una constante y, con número creciente.

<sup>1</sup> Cuantitativo se refiere a la cantidad de viviendas que hace falta construir o sustituir; cualitativa se refiere al número de viviendas que no poseen servicios básicos o sufren hacinamiento



**Elaboración propia Observatorio con datos de la ONE\* Proyección del Censo 2010.**

La población se concentra cada vez más en los centros urbanos de mayor movimiento económico. Ello se puede observar en el crecimiento vertiginoso y expansión horizontal del suelo urbano y surgimiento de nuevos barrios<sup>2</sup>.

De acuerdo al Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA), en su informe del 2007, el 51% de la población total del planeta vive en las ciudades, calificado por los expertos como un hecho sin precedentes en la historia de la humanidad. En el caso de República Dominicana, los datos

<sup>2</sup> "...los barrios –Son territorios urbanos poblados de sueños, en los cuales se expresa un vivir que se resiste a la marginación buscando alternativas de sobrevivencia, al igual que en otros sectores populares" Guevara, Nicolás: "La Ciudad Cotidiana", 2008 Ediciones Renovación República Dominicana. Página 65.

del censo nacional de población y vivienda del 2002, arrojan que el porcentaje de la población que vive en las zonas urbanas alcanza el 63.6%<sup>3</sup>, superando el promedio mundial, mientras que el 36.4% vive en las zonas rurales (consideramos que estas cifras podrían ser mayores al considerar el censo 2010). Este hecho presiona la demanda de viviendas y servicios y, sobre todo, presiona el mercado inmobiliario que sumado a la especulación y concentración hacen escaso el suelo urbano.

En lo que se refiere a la VULNERABILIDAD, ésta se relaciona fundamentalmente con la calidad de los materiales de los que está construida la vivienda, el nivel de acceso al agua potable y saneamiento, la seguridad jurídica del suelo que soporta la vivienda, y un entorno seguro y saludable (Hábitat).

De acuerdo a su clasificación de categorías de viviendas, la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) estima que en República Dominicana sólo el 23% de la vivienda urbana es adecuada, mientras que el 77% restante son viviendas de alto grado de vulnerabilidad, cuyos materiales no son resistentes. Así mismo, de acuerdo a datos de la

<sup>3</sup>- Se estima que el Censo 2010 arrojará una cifra mayor.



**El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda" (Art. 59).**

Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo, para el 2009 el 68% de los hogares del país residían en viviendas vulnerables<sup>4</sup>.

Otro elemento importante relacionado con la vulnerabilidad de la vivienda es la SEGURIDAD JURIDICA (la cual se expresa en nuestro país a través de la titulación) del suelo donde está construida la vivienda, ya que sin ella las familias corren el riesgo de ser desalojadas o despojadas de sus casas. De acuerdo a lo planteado por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, PNUD<sup>5</sup>, actualmente cerca del 70% de las familias tienen problemas de seguridad jurídica de la tierra donde está ubicada su casa, de las cuales aproximadamente el 25% ocupa terrenos que son propiedad privada. De la misma manera, sigue diciendo el PNUD, entre el 55% y 65% vive en viviendas construidas sin autorización.

Por último nos referimos al factor más importante para garantizar el

4- La vulnerabilidad de la vivienda está relacionada fundamentalmente con la calidad de los materiales de los que está construida la vivienda, nivel de acceso al agua potable y saneamiento, en entorno seguro y saludable (Hábitat): CEPAL, Metodología de evaluación de Proyectos de Viviendas Sociales, Santiago de Chile, 2009

5- Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo y Secretaría de Estado Planificación y Desarrollo. Oficina de Desarrollo Humano Ca.7: Asentamientos Humanos

cumplimiento del derecho al acceso a una vivienda digna: la necesidad de contar con una POLÍTICA PÚBLICA clara por parte del Estado que contemple una partida significativa en el presupuesto nacional.

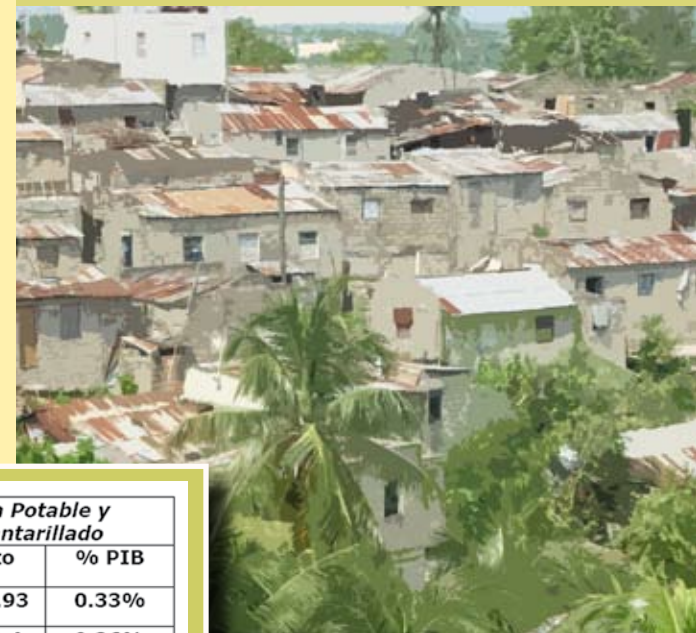
Los sectores vivienda, agua potable y alcantarillado son de gran importancia para la salud y la calidad de vida de la población, sin embargo son los rubros con menor porcentaje respecto al PIB dentro del presupuesto, el cual no pasa del 0.4% del PIB en los últimos 3 años.

Inversión % PBI en Presupuesto (en millones \$)

Año	Vivienda y Urbanismo		Agua Potable y Alcantarillado	
	Monto	% PIB	Monto	% PIB
2009	7,859.14	0.48%	5,481.93	0.33%
2010	7,997.70	0.42%	6,773.4	0.36%
2011	1,692.7	0.08%	6,790.4	0.32%
Variación 2010-2011	(6,305.01)	-78.8%	26,99	0.4%

Elaboración propia Observatorio, con información del Centro Montalvo

El desinterés del Estado expresado en la falta de políticas públicas y de recursos asignados en el presupuesto general para resolver el déficit y vulnerabilidad de la vivienda, constituye una violación a un derecho fundamental.



**“...se puede observar en el crecimiento vertiginoso y expansión horizontal del suelo urbano y surgimiento de nuevos barrios...”**  
N.G.



## Observatorio en la línea de acción de Ciudad Alternativa



**El Observatorio constituye para Ciudad Alternativa un instrumento que posibilita la disposición de manera ágil y confiable de información cualitativa y cuantitativa sobre la realidad social de la ciudad...**

Ciudad Alternativa, desde su nacimiento, se ha caracterizado por promover y defender el derecho a la ciudad para todos sus habitantes, de manera especial para los sectores marginados y vulnerables, a quienes acompaña y asesora en sus demandas.

En esta fase, Ciudad Alternativa busca, con el Observatorio de vivienda, suelo y asentamientos humanos, relanzar fortalecer, y dinamizar sus ejes de trabajo, sus relaciones con las organizaciones de base, y la articulación con el movimiento social y la capacidad de éste de incidir en la definición y aplicación de políticas públicas que contribuyan al logro de una vida digna de las personas.

El Observatorio constituye para Ciudad Alternativa un instrumento que posibilita la disposición de manera ágil y confiable de información cualitativa y cuantitativa sobre la realidad social de la ciudad, apuntando principalmente a la detección de necesidades de los pobladores y actores sociales en los temas de vivienda, suelo y asentamientos humanos.

De esta manera Ciudad Alternativa impulsa un instrumento que sirve de soporte técnico a la acción política de promoción de la participación ciudadana en el ejercicio y demanda del derecho a la ciudad.

Asimismo el Observatorio contribuirá a desarrollar redes de contactos y establecer vínculos con instituciones clave y socios externos, en áreas relacionadas con las actividades de los temas vivienda, suelo y asentamientos humanos; generar y proveer información actualizada para organizaciones de la sociedad civil y público general, así como organizar reuniones de análisis, conferencias, foros, seminarios y talleres locales, nacionales e internacionales.

# Los objetivos del Observatorio

## Objetivo General

Promover el derecho de las familias de bajos ingresos a una vivienda digna en suelo seguro y entorno saludable, en D.N. y la prov. S.D.

## Objetivos Específicos

1. Crear y consolidar un espacio de recolección, sistematización, análisis y difusión de información actualizada en los temas de vivienda, suelo y asentamientos humanos.
2. Promover el debate informado, la formulación de propuestas y la incidencia de las organizaciones sociales sobre problemas de vivienda, suelo, asentamientos humanos y temas conexos como desalojos y otros.
3. Impulsar, con las organizaciones sociales, el monitoreo, y evaluación de las políticas y gestión de las instituciones estatales responsables de los ejes que impulsa el Observatorio y otros temas urbanos.
4. Promover la coordinación, el dialogo e iniciativas ciudadanas con las instancias públicas dirigidas a la generación o mejoramiento de políticas sociales y planes de vivienda, acceso al suelo y asentamientos humanos.

## Ejes Temáticos

Vivienda, suelo y asentamientos humanos, constituyen los principales ejes temáticos del Observatorio.

Estos ejes, aunque se presentan por separado para especificar su abordaje, se consideran parte de un todo, de un mismo sistema; son interdependientes uno de otro, siendo su fin principal el de garantizar la vivienda, en suelo seguro y entorno saludable a las familias de bajos ingresos.

Con este primer Boletín y lanzamiento del Observatorio, introducimos el abordaje del eje de la vivienda, con la conceptualización y contextualización del tema e información analizada, relacionada con el déficit, política pública y el presupuesto.

La vivienda es la célula básica del asentamiento humano.

Ella permite la agrupación de las personas, familias, comunidades, y su entorno constituye el vínculo social elemental. La vivienda abarca la agenda cultural, social, política y económica.

Al tratar el tema de la vivienda es imprescindible el abordaje del suelo donde está asentada y el entorno, donde está ubicada, es decir, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

El déficit, el mal estado, la vulnerabilidad del entorno y la situación jurídica de la propiedad de la vivienda constituyen un problema social vital generalizado en el país, el cual es urgente resolver con la participación comprometida de los actores sociales, privados y especialmente el gobierno, ya que la vivienda representa la cara del desarrollo o subdesarrollo de una sociedad, de un país.





## Servicios que brinda el Observatorio

Disponibilidad de información cuantitativa y cualitativa sobre los temas vivienda, suelo, asentamientos humanos y desalojos; así como de otros temas urbanos.

Proveer información y análisis, tanto general como especializado, a las personas, organizaciones sociales e instituciones interesadas en lograr una participación ciudadana más efectiva en la toma de decisiones urbanas.

Publicación de Información, por medio de un Boletín bimensual, página web y otros medios.

Espacios para el debate público de los asuntos relacionados con vivienda, suelo, asentamientos humanos y desalojos, generando propuestas o recomendaciones.

Invitamos a involucrarse y participar activamente como ciudadano y parte activa de la ciudad en la búsqueda de solución de los problemas que les aquejan.

Cómo colaborar y contactos



Esta participación podría ser de diferentes formas:

- Como voluntario, asesor, analista; aportando nuevas informaciones o datos estadísticos sobre los temas ejes del Observatorio;
- Elaborando propuestas fundamentadas para la solución de los problemas ejes del Observatorio.

Nos pueden contactar en:  
Ciudad Alternativa, Observatorio  
Calle Manuel Fernández Mármol  
No.15 (antigua 31 Oeste)  
Ensanche Luperón. Santo Domingo, D.N.

**Teléfonos (809) 681-7411  
y (809) 681-7436**

Email:

**[observatorio@ciudadalternativa.org.do](mailto:observatorio@ciudadalternativa.org.do)**

Página Web:

[www.ciudadalternativa.org.do](http://www.ciudadalternativa.org.do)