**DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO**

**República Dominicana**

**Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo**

**DR-L1084**

**Evaluación Económica**

|  |
| --- |
| Este documento fue preparado por el equipo de proyecto compuesto por Marcio Cracel y Ana Calvo (Consultores independientes) en cooperación con Belinda Pérez Rincón (FMM/CDR) |

1. RESUMEN EJECUTIVO
   1. El objetivo de este estudio es demostrar el beneficio económico generado a partir de un conjunto de acciones que promuevan la intensificación de la actividad turística y sus sinergias con los usos residencial y comercial de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD). El equipo de proyecto realizó un análisis comparativo entre los costos y beneficios económicos del programa considerando el aumento real de los recursos que ingresan en la CCSD, como resultado del aumento del número de turistas que visitan la ciudad, así como el incremento del promedio de sus gastos.
   2. República Dominicana viene experimentado en los últimos 10 años un importante crecimiento del número de turistas que visitan el país (3,69 millones en 2005 a 5,59 millones en 2015)[[1]](#footnote-1). En el año 2015, de los 5.59 millones de turistas que ingresaron en República Dominicana, 1.429,000 visitaron la ciudad de Santo Domingo (SD) y de éstos solo 505,844 visitaron la CCSD, representando uno 35.40%. En caso que este escenario se mantenga, la CCSD hipotéticamente tendrá un aumento vegetativo del número de turistas mismo que no se haga ningún esfuerzo para mejorar la ciudad. Sin embargo, las cifras demuestran que existe un enorme potencial para aumentar el número de turistas de la CCSD. En este contexto, el supuesto principal del estudio se basa en generar un aumento real del número turistas (adicional al aumento vegetativo que ya ocurre), aprovechando la brecha existente entre los que solo que visitan la CCSD (35.40%) y los que visitan SD. Para esto, el Cuadro 1 en el cuerpo de este documento presenta una estimativa del aumento de los turistas sin y con proyecto para estimar el beneficio que se estima generar.

|  |
| --- |
| ***Supuesto*** *– Se genera un incremento de ingresos turísticos en la CCSD, a partir del aumento de la relación entre los turistas que visitan la CCSD y el total de los turistas que visitan Santo Domingo, así como el incremento de la relación entre el número de turistas que pernoctan en CCSD y el número total de turistas que visitan la CCSD. Esto será alcanzado por medio de una oferta turística de más calidad, que contemplará: (i) la revitalización de plazas, monumentos y rutas turísticas, (ii) mejor acceso y condiciones de las calles y veredas, (iii) recuperación de las fachadas de edificios públicos y residenciales, (iv) mejor limpieza, (v) mejor seguridad, (vi) diversificación de espectáculos públicos, y (vii) productos de mejor calidad ofertados por el comercio local.* |

* 1. El cálculo del beneficio de este supuesto, en relación a los recursos adicionales que ingresarán a la ciudad, tomó como base los resultados exitosos obtenidos en la evaluación final del Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito[[2]](#footnote-2). En este contexto, se analizaron ambas fases del proyecto por su similitud con el actual programa.
  2. El objetivo del proyecto del Centro Histórico de Quito era implementar un proceso de rehabilitación y conservación patrimonial sostenible, potenciando el desarrollo económico, social y cultural del Centro. Sus componentes priorizaron la rehabilitación del espacio público e hitos arquitectónicos, así como el ordenamiento del comercio callejero, el fortalecimiento institucional y se enfatizó el financiamiento de proyectos a través de alianzas con el sector privado en vivienda y comercio. En la primera fase (1995-2003, US$47.6M), se reubicaron 11 centros comerciales rehabilitados/construidos para los más de 7000 vendedores informales que estaban en las calles y espacios públicos; se construyeron viviendas sociales, rehabilitando 14 edificios residenciales, creando 300 apartamentos modernos cuyos residentes hoy son propietarios de ingresos bajos o medios; recuperado los valores culturales e históricos del área y muchos de sus espacios públicos; iniciado la implementación del Plan de Reordenamiento Integral de Tránsito y Transporte; recuperado y puesto en funcionamiento edificios e instituciones (teatros, restaurantes, museos, centros culturales, oficinas, hoteles, etc.). Se renovaron 55.000 metros cuadrados de aceras, se soterraron cables y se construyeron seis estacionamientos. La segunda fase (2007 a 2010, US$10M) consolidó los esfuerzos para asegurar el desarrollo económico y social auto sostenible, financiando actividades en las áreas sociales, de movilidad, provisión de servicios básicos en barrios pobres, desarrollo institucional, infraestructura urbana y promoción de las inversiones privadas. Los resultados de ambos proyectos fueron exitosos, en términos de aumento del número de turistas, empleo y condiciones de habitabilidad. Tras la transformación, el número de turistas se ha incrementado en un 70%, pasando de 260.755 turistas en 2006 (línea de base) a 446.016 en 2009, representando un aumento de aproximadamente 185 mil turistas en 4 años.
  3. La presente evaluación estima que, como resultado de las intervenciones del proyecto, que en 2025 (3 años posteriores al término del proyecto), se logrará un aumento real (por arriba del aumento vegetativo) de aproximadamente 73 mil turistas (11.87%), empezando en el quinto año de ejecución (2021) con 7.87% (en relación al escenario sin proyecto), con aumentos sucesivos de aproximadamente 1% al año, alcanzando en 2025 un aumento de 11.87% (en relación al escenario sin proyecto)[[3]](#footnote-3). Esto será posible a través de un aumento de 4.2% en la relación entre los turistas que visitan la ciudad de Santo Domingo y los que visitan la CCSD.
  4. En términos del crecimiento del número de turistas a partir de la implementación del programa, se estima que todavía esto continuará generando incrementos reales de aproximadamente 1.0% hasta el año 2031 (+ 5 años). Para garantizar esta sostenibilidad, fueron estimadas inversiones en mantenimiento para los 25 años siguientes al término del proyecto, orientadas a garantizar el buen estado de los equipos, infraestructura de edificios y calles, referentes a los aspectos de construcción, eléctrico, hidráulicos, y pavimentación. Esto será llevado a cabo a través de inversiones programadas de acuerdo con el tiempo previsto de deterioro de cada una de las infraestructuras provistas por el proyecto, conforme detallado en la sección referente a las inversiones en este documento. Adicionalmente, merece destacar que el Programa de Quito, además del notable incremento de turistas ocurridos en los 4 años de ejecución del proyecto, continuó generando incrementos de turistas en un promedio de 5% anual hasta el año 2013[[4]](#footnote-4).
  5. Utilizando una tasa de descuento de 12%, al final del año 2046 (30 años) las inversiones del proyecto estarán generando un Valor Presente Neto (VPN) de US$ 44,21 millones con una Tasa Interna de Retorno de 15%.

1. Antecedentes
   1. La República Dominicana (RD) viene experimentando en los últimos 10 años un momento de gran crecimiento turístico: las llegadas internacionales, de hecho, han aumentado de forma ininterrumpida y constante desde el año 2005, alcanzando en 2015 las 5.59 millones llegadas (con un crecimiento de más de 50% con respecto a hace 10 años). Estas llegadas además fueron capaces de superar el monto de 5 millones de dólares de gastos para bienes y servicios turísticos. El país goza de una competitividad de precios con respecto a otros destinos de su área geográfica: sin embargo, tiene que enfrentar problemas vinculados a la falta de algunas infraestructuras, la inseguridad, los estándares higiénicos, además de todas las problemáticas vinculadas al medio ambiente, si quiere mantener e incrementar su competitividad desde una perspectiva turística.
   2. El turismo en RD es prevalentemente de sol y playa que tiene dificultades en diversificar su oferta de programación y promoción de nuevos destinos. Por esta razón, la promoción de un destino turístico cultural como la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD) representa un gran desafío para los hacedores de políticas públicas en RD, responsables de su imagen turística en el mundo.
   3. La CCSD presenta características propias en cuanto a atractivos turísticos: se ubica en el centro histórico de la capital, cerca del puerto de San Souci y sin acceso directo a playas atractivas cercanas. Es evidente que el producto turístico de la CCSD no tiene que apuntar a turistas de sol y playa, sino más bien a otro perfil de viajero, más interesado en conocer RD desde otra perspectiva, posiblemente combinando también una breve estancia de playa. Según los resultados del primer levantamiento en 2011, los visitantes internacionales que pasan por la CCSD y llegan por razones de turismo y no de trabajo, son personas con inquietudes diferentes y desean permanecer más tiempo en ella. No obstante, algunos factores externos como la inseguridad, la falta de oferta de restaurantes, alojamiento y diversión, influyen negativamente, reduciendo el tiempo de visita de forma considerable. Sin embargo, volverían a visitarla en un viaje futuro.
   4. Al mismo tiempo, los que no visitaron la CCSD tienen una imagen preconcebida muy negativa sobre el destino: un papel fundamental en la creación de esta imagen negativa se debe a la falta de promoción, no solamente a nivel institucional sino también por parte de los operadores de turismo que siguen insistiendo en la fórmula de “vuelo + resorts de playa”. ¿Cómo romper entonces este “circulo vicioso” y abarcar un mercado más amplio y variado que aumente el número de visitas en destinos diferentes como la CCSD?
   5. **De acuerdo a una encuesta realizada, la principal razón de la visita a la Ciudad Colonial[[5]](#footnote-5)**, indicada por el 37,6% de los encuestados, son sus atracciones históricas, turísticas y culturales: el 6,7% afirmó que ya conocía la ciudad y quería visitarla de nuevo. Otra razón de su visita es la posibilidad de diversión ofrecida por bares, clubes, espectáculos en cafés y eventos recreativos, según lo expresado por el 15,8% de los entrevistados. Además, el 11,5% afirmó que la visita a la CCSD ha sido sugerida por amigos o familiares, mientras sólo el 2,4% declaró que la visita ya estaba incluida en el paquete ofrecido por el tour operador o el hotel. Finalmente, el 5,5% declaró haber visitado la ciudad por razones de trabajo y negocios.
   6. **La mayoría de los turistas que han visitado la Ciudad Colonial**, se enteró de esta posibilidad a través de familiares y amigos (60,7%), mientras el 17,8% lo hizo a través de internet. Saltan a la vista dos datos: (i) el 11,2% que ha indicado con “otro” la modalidad de conocimiento, sin dar más detalles3 y (ii) el bajo porcentaje correspondiente a canales como agencias de viaje, los operadores de turismo y las guías de turismo. El análisis de los datos resalta entonces que, al día de hoy, el mejor canal de comunicación y promoción es el boca a boca de quienes ya conocieron el destino: es importante entonces favorecer una buena impresión de la visita, para poder alentar su promoción hacia otros individuos.
   7. **Con respecto a los monumentos visitados**, los principales han sido el Panteón Nacional (47,9%), y el Alcázar de Colón (47,9%), uno de los monumentos más emblemáticos de la zona colonial, que fue la casa colonial de la Familia Colón y ahora es un museo. Otros monumentos que tuvieron gran afluencia han sido: La Puerta del Conde (45,7%), Plaza de España (41,5%), el Parque Colón (41,5%) la Catedral de Santa María (39,4%) y la Calle de las Damas (39,4%). Los lugares menos visitados han sido el Río Ozama (4,3%) y el Monasterio de San Francisco (6,4%).
   8. **Actividades no realizadas:** La mayoría de los turistas (42,6%) ha afirmado que hubieran querido alojarse en uno de los hoteles, realizar una visita guiada de la ciudad y de sus monumentos (30,9%), disfrutar de la oferta de diversión en la ciudad (29,8%). Además, muchos turistas hubieran querido asistir a eventos culturales, como representaciones teatrales y conciertos (26,6%), aprender danzas y otras costumbres locales (24,5%), tener a disposición tiendas con más productos para las compras (23,4%), probar más productos locales como ron, licores, comida y tabaco (22,3%). Finalmente, el 21,3% consideró de mucha utilidad un itinerario temático peatonal de la ciudad, con señalizaciones verticales (21,3%).
   9. **Los turistas que declararon que no volverían a visitar la Ciudad Colonial**, justificaron su respuesta afirmando que prefieren visitar otros destinos en el país (35,3%), porque no ven la CCSD como un lugar seguro (23,5%), por el descuido y deterioro urbano (17,6%) y porque la visita no era lo que esperaban/no correspondía con sus expectativas (17,6%).
2. Principales desafíos, Soluciones y resultados para mejorar el turismo cultural
   1. **Oferta turística de la CCSD insuficientemente aprovechada.**
      1. **Desafío:** Deterioro de los espacios públicos, mal estado de algunos de los monumentos históricos y a los servicios inadecuados para el uso recreativo y turístico. Residentes y visitantes exigen acciones que solucionen los problemas relacionados con la insuficiente vigilancia en área claves, limpieza, y movilidad[[6]](#footnote-6). Solamente el 35.4% de los turistas que ingresan a Santo Domingo visitan la CCSD.
      2. **Solución:** i) la recuperación integral de espacios públicos[[7]](#footnote-7) (plazas, parques y calles) para recorridos turísticos; (ii) la restauración y puesta en valor de ruinas arqueológicas, fuertes, museos, muralla colonial y accesos originales a la ciudad; (iii) el soterrado de cables, mejora de la movilidad y limpieza urbana; y (iv) sistema de vigilancia para garantizar la seguridad.
      3. **Resultados Esperados:** (i) Aumento de los recursos que ingresan a la CCSD; (ii) aumento del número de Turistas que visitan la CCSD; y (iii) aumento del gasto promedio de los turistas que pernoctan en la CC.
3. Cálculo de los Beneficios

|  |
| --- |
| ***Supuesto 1*** *– Se genera un incremento de ingresos turísticos para la CCSD, a partir del aumento de la relación entre los turistas que visitan la CCSD y el total de los turistas que visitan la Santo Domingo, así como el incremento de la relación entre el número de turistas que pernoctan y el número total de turistas que visitan la CCSD. Esto será alcanzado por medio de una oferta turística de más calidad, que contemplará: (i) la revitalización de plazas, monumentos y rutas turísticas, (ii) mejor acceso y viabilidad de las calles y veredas, (iii) recuperación de las fachadas de edificios públicos y residenciales, (iv) mejor limpieza, (v) mejor seguridad, (vi) diversificación de espectáculos públicos, y (vii) productos de mejor calidad ofertados por el comercio local.* |

* 1. **¿Cómo aumentar el número de turistas que visitan la CCSD?** De acuerdo con el desafío presentado en el ¶ 3.1 a, Oferta Turística insuficiente, las intervenciones del programa conforme presentado en el ¶ 3.1 b, están orientadas a mejorar el entorno urbano de la CCSD, con mejoramiento del mantenimiento del patrimonio histórico, del acceso, de la vialidad de calles y veredas, limpieza y seguridad, entre otras. Se estima que estas mejoras generarán dos impactos principales: (i) los agentes turísticos van a poder ofrecer a los turistas de sol y playa y a los turistas que visitan Santo Domingo una opción de mejor calidad para visitar la CCSD; y (ii) las propias personas que visitan la CCSD van a servir de agente turístico para amigos y familiares. El resultado esperado con las intervenciones propuestas está direccionado a aumentar el ingreso de recursos en la CCSD.
  2. De acuerdo con el “Censo de demanda turística en la Ciudad Colonial”. Encuesta de Visitas Internacionales a República Dominicana y Ciudad Colonial en el año 2015, realizada por SITI, del 17 abril al 2 de mayo de 2015, Santo Domingo en 2015 recibió un total de aproximadamente 1.429,000 turistas, de los que solamente el 35,4% (505,844) visitaron la CCSD. Adicionalmente, el estudio estimó que el gasto promedio de un turista en la CCSD fue US$ 151.3, siendo que aproximadamente U$63 diarios el gasto del turista sin hospedaje[[8]](#footnote-8).
  3. El aumento del ingreso de recursos turísticos se calcula considerando que a partir del quinto año de ejecución del proyecto (2021), empiece a ocurrir un aumento de turista de 7.87% (en relación al escenario sin proyecto - Cuadro 1 Línea 19), y que esta relación se va aumentando aproximadamente 1% al año, alcanzando en 2025 un aumento de 11.87% (en relación al escenario sin proyecto), representando un total de 73,196 turista, siendo 48,160 que no pernoctan y 25,036 que pernoctan. Esto significaría un aumento de 4.2% (35.40% a 39.60%) en la relación entre los turistas que visitan la CCSD y los turistas que visitan la Ciudad de Santo Domingo (cuadro 1 líneas 24, 25 y 26). Este número puede ser considerado bastante conservador, considerando que de acuerdo con una encuesta de demanda turística – CCSD (Ministerio de Turismo – 2015), al 80% de los turistas que visitan Santo Domingo les gustaría visitar la CCSD, pero esta opción no es ofrecida por los agentes turísticos[[9]](#footnote-9).
  4. Adicionalmente, se estima que, con las mejoras a ser introducida en la CCSD, habrá un mayor incentivo para los turistas pernoctaren en la ciudad, principalmente por una oferta más diversificada de opciones culturales, mejor conservación de los espacios públicos y de la seguridad. En este sentido, a pesar que el promedio del gasto de los turistas es de U$ 151.3, se lo analizamos separadamente conforme se presenta la línea 12 del Cuadro 1, el promedio de gasto de los turistas que pernoctan (US$ 367) es significativamente superior a los que no pernoctan (US$ 63), lo que representará un importante beneficio en caso que se logre aumentar la relación entre el número de turistas que pernoctan y de los que visitan la CCSD[[10]](#footnote-10).
  5. A partir de una investigación en 47 de los aproximadamente 60 hoteles localizados en la CCSD[[11]](#footnote-11), fue constatada que existe una disponibilidad de 820 habitaciones[[12]](#footnote-12). Considerando que cada habitación hospeda un promedio de 2 turistas, podríamos estimar que en un año se contaría con disponibilidad para hospedar 598,600 turistas (820 habitaciones \* 2 turista \* 365 días). Disponibilidad muy superior a los 203,864 turistas que se estima que visitarán y pernoctarán en la CCSD en el año 2025 (Cuadro 1 Línea 17). En la peor de las hipótesis, si considerásemos 1 turista por habitación, la disponibilidad de habitaciones también sería suficiente para aproximadamente 300,000 turistas.



|  |
| --- |
| **Cálculo del beneficio de acuerdo con el Cuadro 1, columna del año 2021.**  **Valores Reales**   1. Incremento del Ingresos Turísticos (IIT - Línea 23) = Gasto total turistas con proyecto (Línea 22) – Gasto total turistas sin proyecto (línea 8). 2. Gasto total turistas con proyecto (Línea 22) = [número de turísticas que no pernoctan (Línea 16) \* % de incremento estimado del aumento de los turistas que no pernoctan (Línea 14) \* gasto promedio de los turistas que no pernoctan (Línea 10)] + [(número de turísticas que pernoctan (Línea 17) \* % de incremento estimado del aumento de los turistas que pernoctan (Línea 15) \* gasto promedio de los turistas que pernoctan (Línea 12)] 3. Gasto total turistas con proyecto (Línea 22) = [432,791 \* 8% \* US$ 63) + (181,730 \* 15% \* US$ 367)] = US$ 94,048,500. 4. Incremento del Ingresos Turísticos (IIT - Línea 23) = US$ 94,048,500 (Línea 22) - US$ 86,193,685 (Línea 8) = US$ 7,854,905. |

* 1. **Conclusión.** A partir de: (i) la revitalización de plazas, monumentos y rutas turísticas; (ii) mejor acceso y viabilidad de las calles y veredas, (iii) recuperación de las fachadas de edificios públicos y residenciales, (iv) mejor limpieza, (v) mejor seguridad, (vi) diversificación de espectáculos públicos, y (vii) productos de mejor calidad ofertados por el comercio local, se espera poder ofertar en la CCSD un turismo de mejor calidad a los visitantes de Santo Domingo. Se estima aumentar el número de los turistas que visitan la CCSD y los turistas que visitan Santo Domingo de: en el año 2021 de 7.87% (US$ 7,85 Millones); en el año 2022 de 8.87% (US$ 8,89 Millones); en el año 2023 de 9.87% (US$9,96 Millones); en el año 2024 de 10.87% (US$11,07 millones); y finalmente en el año 2025 de 11.87% (US$ 12,23 Millones), conforme presentado en las líneas 19 y 23 del Cuadro 1.

1. Costos del Programa
   1. Para efecto del beneficio del proyecto 2 costos fueron considerados: (i) costos económicos de inversión; y (ii) los costos económicos de mantenimiento. El Anexo I de este documento presenta los cálculos detallados de los costos económico de inversión y mantenimiento.
      1. Los costos económicos de inversión conforme el Anexo I.



* + 1. Los costos económicos de mantenimiento conforme el Anexo I.



1. Calculo del Beneficio Económico en Valor Presente
   1. De acuerdo con la tabla a continuación, al final del año 2046 (30 años) las inversiones del proyecto estarán generando un Valor Presente Neto (VPN) de US$ 44,21 millones con una Tasa Interna de Retorno de 15%.



1. Análisis de Sensibilidad
   1. El análisis de sensibilidad se basó únicamente en simular cuál sería el menor aumento del número de turistas necesario para generar una TIR de 12%, la cual ya justificaría la inversión planificada. El Cuadro 3 a continuación, estima que, como resultado de las intervenciones del proyecto, en 2025 sería necesario un aumento real de aproximadamente 62 mil turistas (9.87%), empezando en el quinto año de ejecución (2021) con un aumento de 5.87%, con consecutivos incrementos de aproximadamente 1% hasta el año 2025. Esto será posible a través del aumento de la oferta turística, principalmente para los turistas que visitan la ciudad de Santo Domingo y no van a la CCSD. Se espera que la relación entre los turistas que visitan la CCSD y los que visitan Santo Domingo se incremente en 3.49%. Este escenario puede ser considerado satisfactorio, porque al mismo tiempo que justifica la inversión, genera otros beneficios económicos, no estimados en este estudio, como resultado de un aumento real del número de turistas de la orden de 62 mil. Este sería un resultado bastante conservador con buenas posibilidades de ser logrado.



* 1. En este escenario, la TIR sería de 12% al final del año 2046, con un VPN de US$ 34,29 millones conforme presentado en el escenario a continuación:

**ANEXO I – Calculo de los Costos Económicos de Inversión y Mantenimiento[[13]](#footnote-13)**

### Costos de Inversión

* 1. Los costos de inversión incluyen los costos directos de construcción y costos indirectos, tales como costos de supervisión, capacitación y otros servicios, así como imprevistos. Los precios unitarios fueron estimados de precios por trabajos similares llevados a cabo por la Unidad de Coordinación del Proyecto (UCP) de la operación 2587/OC-DR en los últimos 5 años (la misma que ejecutará la presente operación). A su vez, la UCP informó los precios referenciales de proveedores internacionales para la adquisición de materiales de seguridad, equipos de informática y software, y vehículos
  2. El valor total de las inversiones planeadas a precios de mercado alcanza a RD$4,140 millones. Para la conversión de RD$ a US$ se utilizó un tipo de cambio de 46 RS$/US$, que corresponde a la cotización promedio del mes de setiembre de 2016. El costo de inversión equivalente en US$ es de US$90 millones. El detalle de los costos de inversión se presenta en el Cuadro 2 a continuación.

|  |  |
| --- | --- |
| **Cuadro 2: Costos financieros por categoría (US$)** | |
| **Categorías** | **Costos** |
| Cameras y centrales de vigilancia | 200,000 |
| Computadoras, servidores y hardware diversos | 500,000 |
| Vehículos | 40,000 |
| Mobiliarios | 20,000 |
| Material de construcción | 10,000,000 |
| Material eléctrico | 2,000,000 |
| Material de pintura | 2,000,000 |
| Material hidráulico | 4,000,000 |
| Material para pavimento de calles | 2,000,000 |
| Equipos eléctricos | 3,000,000 |
| Equipos hidráulicos | 4,000,000 |
| Servicios (obras civiles) | 31,000,000 |
| Mano de obra | 29,240,000 |
| Imprevistos | 2,000,000 |
| **Total** | **90,000,000** |

* 1. En el Cuadro 3 se muestra el valor de los costos financieros a través del tiempo en US$.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cuadro 3: Costos financieros por año de ejecución (US$)** | | | | | | | |
| **Categoría** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **Total** |
| Costos financieros | 4,500,000 | 9,000,000 | 13,500,000 | 18,000,000 | 27,000,000 | 18,000,000 | 90,000,000 |

* 1. A los fines de convertir los costos de inversión de precios de mercado a precios sociales, se realizó una desagregación de los costos en materiales y equipos nacionales, materiales y equipos importados, mano de obra calificada y mano de obra no calificada. Esa desagregación se presenta en el Cuadro 4 a continuación.

|  |  |
| --- | --- |
| **Cuadro 4 – Costos financieros por insumo (US$)** | |
| **Insumos** | **Costos** |
| Materiales de origen nacional | 9,490,000 |
| Materiales de origen importado | 12,312,000 |
| Equipos de origen nacional | 5,160,000 |
| Equipos de origen importado | 8,288,000 |
| Servicio de origen nacional | 10,800,000 |
| Servicios de origen importada | 19,602,000 |
| Mano de obra no calificada | 14,945,000 |
| Mano de obra calificada | 7,403,000 |
| Imprevistos | 2,000,000 |
| **Total** | **90,000,000** |

* 1. Dado que los precios de mercado no reflejan el costo real de oportunidad de los recursos, debido a la presencia de imperfecciones tales como impuestos (subsidios), bandas de precios, presencia de poder de mercado (monopolios), etc., dichos precios de mercado deben corregirse considerando factores de conversión que transforman un precio de mercado en un precio de eficiencia o precio social (precio sombra). Para realizar dicha conversión se aplicaron los factores de conversión indicados a continuación.

1. Factor de conversión estándar (FCS): se obtiene a través de la aplicación de la siguiente ecuación, sobre datos de comercio exterior de República Dominicana en los años 2013 a 2015:

FCS= X + M / (X + M + T)

Donde,

X: valor total de exportaciones de República Dominicana

M: valor total de importaciones de República Dominicana

T: recaudación aduanera de República Dominicana**.**

Los datos relevantes se indican en la siguiente tabla:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Factor de Conversión Estándar** | | | |
| **Categorías** | **2013** | **2014** | **2015** |
| Exportaciones (millones de US$) | 9,424.3 | 9.898.9 | 9,523.3 |
| Importaciones (millones de US$) | 16,801.2 | 17,723.3 | 16,863.4 |
| Recaudación aduanera (millones de US$) | 1,535.8 | 1,768.6 | 2,078.3 |
| FCS\* | 0,907 | 0,857 | 0,847 |
| FCS promedio\* | **0.870** |  |  |
| \*Incluye además el Impuesto a las Ventas del 16% sobre las importaciones. Fuente: Banco de Central de República Dominicana. | | | |

1. Factor de conversión de productos y materiales de origen nacional: en este caso el factor utilizado ha sido de 0,860, lo cual descuenta la aplicación directa del Impuesto a las Ventas de 16% que grava todos los productos que se transan en el país.
2. Factor de conversión de materiales y equipos de origen externo (transables): el factor de conversión descuenta expresamente el Impuesto a las Ventas y los aranceles aduaneros que aplican sobre las importaciones. Los datos relevantes se indican en la siguiente tabla:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Factor de conversión de materiales y equipos de origen externo** | | | |
| **Categorías** | **2013** | **2014** | **2015** |
| Importaciones (millones de US$) | 16,801.2 | 17.273.3 | 16,863.4 |
| Impuesto sobre importaciones (millones de US$) | 511,0 | 532,5 | 497,4 |
| FC\* | 0,836 | 0,840 | 0,844 |
| **Factor de Conversión promedio\*** | **0,840** |  |  |
| *\*Incluye además el Impuesto a las Ventas del 16% sobre las importaciones. Fuente: Banco de Central de República Dominicana.* | | | |

1. Mano de obra calificada: para este factor se deducen de las remuneraciones (a costo empresa) aquellos ítems de cargas salariales que representan básicamente transferencias, de acuerdo con la siguiente tabla:

|  |  |
| --- | --- |
| **Cargas Salariales** | |
| **Partida** | **Aporte Empleador**  **%** |
| Seguro de salud | 7,00 |
| Fondo de pensiones | 7,12 |
| Riesgos laborales | 1,25 |
| INFOTEP | 1,00 |
| Total | 16,37 |
| **Factor de Conversión** | **0,859** |
| *Fuente: Dirección General de Impuestos Internos de Republica Dominicana.* | |

1. A lo anterior se aplica el factor de conversión estándar para conservar el numerario del análisis, con lo cual:

FCMOC = 0,859 \* 0,870 = 0,747

1. Mano de obra no calificada: se adopta el mismo criterio que para el caso de mano de obra calificada, al excluirse aquellos conceptos de las remuneraciones que son efectivamente transferencias. En adición se descuenta un factor asociado a la tasa de desempleo de este tipo de mano de obra, según la siguiente fórmula[[14]](#footnote-14):

FCMONC = W \* FCMOC \* (1 - U) = 1.0 \* 0,747 \* (1- 0,058) = 0,703

Donde:

FCMONC: factor de conversión de la mano de obra no calificada

W: es el salario costo empresa (índice 1.0)

FCMOC: factor de conversión de la mano de obra calificada

U: tasa de desempleo abierta.

* 1. Tomando en cuenta la composición de costos de cada categoría de gasto (ver Cuadro 5), se obtiene que la aplicación de los factores de conversión para eliminar impuestos indirectos (Impuesto a las Ventas y aranceles) y otras distorsiones en el mercado laboral, haga que a precios de cuenta la inversión total alcance un 80.58 % del valor a precios de mercado.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cuadro 5: Costos de inversión por insumo económico (en US$)** | | | | |
| **Insumo económico** | **Costos**  **financieros** | **Factor de corrección** | **Costos económicos** |
| Materiales de origen nacional | 9,490,000 | 0.860 | 8,161,400 |
| Materiales de origen importado | 12,312,000 | 0.840 | 10,342,080 |
| Equipos de origen nacional | 5,160,000 | 0.860 | 4,437,600 |
| Equipos de origen importado | 8,288,000 | 0.840 | 6,961,920 |
| Servicio de origen nacional | 10,800,000 | 0.860 | 9,288,000 |
| Servicios de origen importada | 19,602,000 | 0.840 | 16,465,680 |
| Mano de obra no calificada | 14,945,000 | 0.703 | 10,506,335 |
| Mano de obra calificada | 7,403,000 | 0.859 | 6,359,177 |
| Imprevistos | 2,000,000 | 0 | 0 |
| **Total** | **90,000,000** | **80.580** | **72,522,192** |

### Costos de Mantenimiento

* 1. La vida útil de los componentes de inversión más importantes se ilustra en el Cuadro 6 a continuación:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cuadro 6: Costos de Mantenimiento (US$)** | | | | | |
| **Activos** | **Vida útil** | **Costo Fin.** | **Costo Económicos** | **Cantidad. Años** | **Monto** |
| Servicios (Obras civiles) | 40 años | 14,945,000 | 10,506,335 | 1 | 10,506,335 |
| Materiales hidráulicos y eléctricos | 30 años | 8,760,000 | 7,058,827 | 1 | 7,058,827 |
| Equipos hidráulicos y eléctricos | 15 años | 7,000,000 | 5,640,615 | 2 | 11,281,230 |
| Material pavimentar calles y de pintura | 5 años | 4,000,000 | 3,223,209 | 4 | 12,892,834 |
| Equipos generales | 5 años | 760,000 | 612,410 | 4 | 2,449,638 |
| **Inversión Total** |  |  |  |  | **44,188,864** |

* 1. El horizonte de análisis de la evaluación costo-beneficio es de 20 años. Por lo tanto, el mantenimiento será distribuido cronológicamente de la siguiente forma: (i) los costos por remplazo de materiales hidráulicos y eléctricos se incluido en el año 19, y su costo es de US$7,058,827 a precios sociales; (ii) los equipos hidráulicos y eléctricos serán remplazados en el año 15, y su costo será de US$5,640,615; (iii) los servicios de pavimentación de calles y pinturas serán realizados a cada 5 años, y su costo será de US$3,223,209; y (v) los equipos generales serán reemplazados a cada 5 años, y su costo será de US$629,29; y (v) los servicios de obras civiles en el año 19, y su costo es de US$10,506,335. Esto significaría una inversión total de aproximadamente 44 millones (50% del préstamo), lo que representa un promedio anual de aproximadamente US$3 millones (4% anuales).
  2. El Cuadro 7 presenta la distribución de los costos financieros y económicos del proyecto.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cuadro 7: Costos de inversión, por año de ejecución (US$)** | | | | | | | |
| **Categoría** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **Total** |
| Costos Financieros | 4,500,000 | 9,000,000 | 13,500,000 | 18,000,000 | 27,000,000 | 18,000,000 | 90,000,000 |
| Costos Económicos | 3,262,110 | 7,252,219 | 10,878,329 | 14,504,438 | 21,756,658 | 14,504,438 | 72,522,192 |

1. [Fuente: Banco Central de la Republica Dominicana](http://www.bancentral.gov.do/estadisticas_economicas/turismo/) [↑](#footnote-ref-1)
2. [Evaluación final del programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito, 2da etapa, Hexagon Consultores, 2010](http://idbdocs.iadb.org/WSDocs/getDocument.aspx?DOCNUM=14278734), pág. 108. [↑](#footnote-ref-2)
3. Esto significa que en 2021 ocurrirá el primer aumento de 7.87% (en relación con el escenario sin proyecto). Esta relación seguirá aumentando aproximadamente 1% al año hasta alcanzar los 11.87 % en 2025 (en relación con el escenario sin proyecto). 11.87% es el aumento acumulado en el periodo 2021 – 2025. [↑](#footnote-ref-3)
4. [Fuente: Quito en Cifras](http://www.quito-turismo.gob.ec/phocadownload/EstadisticasUIO/Quitoencifras/quito%20en%20cifras%202.pdf) [↑](#footnote-ref-4)
5. SITI – Instituto Superiori sui – Sistemi Territoriali per Iínnovazione – Encuesta a Turistas – Junio de 2015. [↑](#footnote-ref-5)
6. Más del 80% de turistas reclaman mejores condiciones de seguridad, accesibilidad, entre otros. MITUR. Encuestas de demanda turística CCSD. 2015 y Censo de Población y Vivienda. 2015. [↑](#footnote-ref-6)
7. Incluye: vialidad, mobiliario urbano, iluminación, señalización, agua, saneamiento y drenaje pluvial. [↑](#footnote-ref-7)
8. [Demanda Turística en la Ciudad Colonial del 2010 - 2015](https://drive.google.com/file/d/0B7LkbF0DRcmJUXZjOE91UmwxaE0/view) p 7 y 8. [↑](#footnote-ref-8)
9. Los principales motivos por el cual los agentes turísticos no ofrecen la visita a la CCSD está descrito en el ¶3.1 a. [↑](#footnote-ref-9)
10. Se estima contar con un porcentaje de aumento mayor de los turistas que pernoctan, porque la gran mayoría de los turistas que no pernoctan son locales, y los que pernoctan son aquellos, en su mayoría extranjeros, que visitan Santo Domingo, pero no van a la CCSD. Por lo tanto, hay una razonable probabilidad de que aumente el porcentaje de los turistas que pernoctan. [↑](#footnote-ref-10)
11. Sin considerar las diversas pensiones y los hogares que se alquilan para turistas. [↑](#footnote-ref-11)
12. [Hoteles en CCSD](http://www.booking.com/searchresults.html?aid=336408&label=santo-domingo%2Fzonacolonial-RsP6vEwTtyrJ0EHvnucM7gS35463806036%3Apl%3Ata%3Ap145%3Ap2%3Aac%3Aap1o1%3Aneg%3Afi%3Atikwd-27643583270%3Alp9007779%3Ali%3Adec%3Adm&sid=d1496c7e1770547fd3f97ef1dad7b3c8&class_interval=1&dest_id=5119&dest_type=district&dtdisc=0&hlrd=0&hyb_red=0&inac=0&label_click=undef&nha_red=0&postcard=0&redirected_from_city=0&redirected_from_landmark=0&redirected_from_region=0&review_score_group=empty&room1=A%2CA&sb_price_type=total&score_min=0&ss_all=0&ssb=empty&sshis=0&track_hp_back_button=1&rows=15) [↑](#footnote-ref-12)
13. Los datos de este anexo han sido confirmados por Alejandro Suárez (Ingeniero de la UCP de la operación 2587/OC-DR) [↑](#footnote-ref-13)
14. La fórmula presupone que la mano de obra al proyecto proviene según la proporción actual de empleados en otras actividades (al mismo salario) y los desempleados para los cuales el costo de oportunidad es cero. [↑](#footnote-ref-14)