



REPÚBLICA DOMINICANA

DESTINO ÓPTIMO PARA EL MERCADO DE RETIRADOS

Estudio exploratorio



ACOPROVI



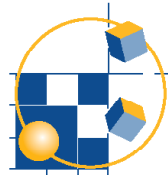
ASONAHORES



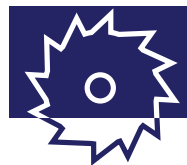


D E S A R R O L L A D O R E S





STRATEGY SOLUTIONS
LATIN AMERICA



Watercreek
Consulting Services





M I S I Ó N
V I S I Ó N
M E T A S



Consolidar el Sector Construcción a través del mejoramiento en las condiciones para el incremento de la construcción, promoción, comercialización y venta de las viviendas en la República Dominicana.

Detectar las necesidades de nuestros socios y convertirlas en acciones que promuevan la inversión, la creación de empleos y el progreso de la economía dominicana.



Fortalecer la Asociación como la mejor instancia de servicio para sus asociados.

Contar con un crecimiento institucional sostenido, siendo la más efectiva representación de los derechos e intereses comunes del Sector Construcción y Promoción de Viviendas. E igualmente, propugnando el cumplimiento de las leyes, normas y reglamentos que rigen dicho sector, en el país.



Lograr resultados perdurables en el tiempo propiciando la rentabilidad y el desarrollo financiero del Sector.

Con tal finalidad, se motivará, entre los asociados, las actividades para compartir y capitalizar las prácticas más efectivas, los recursos y las experiencias de sus operaciones.





PRESENTACIÓN

La Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI) comprometida en identificar oportunidades que contribuyan al desarrollo del Sector Vivienda propuso la creación de un estudio con el propósito de definir una oferta para atraer retirados extranjeros a la República Dominicana, para ello realizamos una alianza estratégica con la Asociación de Hoteles y Turismo de la República Dominicana (ASONAHORES); consientes de la importancia que tienen en este mercado. La información levantada, el análisis de la data, así como los resultados del estudio, sirvieron de fuente para la elaboración del presente documento que ACOPROVI y ASONAHORES ponen a disposición de sus afiliados y al público general,

“República Dominicana: un destino óptimo para el mercado de retirados”, que en lo adelante nos referiremos como “Oferta Retiro RD” está concebida para satisfacer las preferencias de retirados europeos y norteamericanos, sustentándose en el desarrollo de una plataforma que incluya facilidades de residencia y visas, incentivos fiscales y el desarrollo de localidades amigables para el retiro, partiendo de los recursos y capacidades de que disponen.

El proceso del diseño de la Oferta Retiro RD incluyó: la validación de una oportunidad de mejor solución para retirados con intención de residir en el extranjero, la ponderación de los recursos y capacidades del país para soportar la oferta, la determinación del mercado objetivo y el perfil de los retirados.

La definición de la Oferta Retiro RD, conjuntamente con la identificación de localidades que por sus características podrían en muy corto plazo convertirse en lugar de residencia del retirado extranjero promedio, fueron consideradas en la construcción de la propuesta de valor para el mercado de retirados extranjeros.

La estrategia de comunicación de la Oferta Retiro RD, la cual se presenta en este documento, pretende fortalecer una imagen de marca que facilite el posicionamiento de la República Dominicana como un destino de retirados extranjeros.

Los resultados del estudio contenidos en el presente documento muestran que de estructurarse la Oferta Retiro RD, con los esfuerzos conjuntos de los sectores privado y público, su impacto sería muy favorable a la economía dominicana; incluso diversos sectores serían beneficiados del éxito de la Oferta Retiro RD en adición al sector Vivienda.

Aunque el alcance del estudio se limitó a retirados extranjeros, durante el proceso fueron identificados los segmentos de mercado de retirados como: el de alto poder adquisitivo, el de descendientes de la diáspora dominicana y el local, que si se añadieran a la demanda de retirados estimada, se incrementarían los beneficios de la plataforma de retiro.

Agradecemos el patrocinio de las empresas : Cemex Dominicana, EON srl, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, Argos Dominicana, ARS Humano, Banesco y HMS.





El documento está conformado por secciones que incluyen: 1) los objetivos y la metodología empleada en el estudio, 2) la hipótesis de oportunidad y propuesta de valor, 3) evaluación de localidades en el país con potencial para convertirse en localidades amigables para el retiro y ajustes requeridos para optimizar sus recursos, 4) definición de mercado objetivo, 5) análisis de entorno competitivo, 6) valoración de recursos y capacidades de la República Dominicana para soportar una oferta de retiro, 7) determinación de estrategia de mercado para posicionar la Oferta Retiro RD y 8) evaluación del impacto financiero y económico de la Oferta Retiro RD.

ACOPROVI espera que el contenido de este documento sea de utilidad para sus afiliados y sectores que podrían interesarse en apoyar esta iniciativa para el país; de igual forma queda a disposición de atender todas las inquietudes y observaciones que puedan surgir sobre el documento.

Ing. Héctor Bretón S.
Presidente
Junta Directiva 2015-2017







M I S I Ó N

V I S I Ó N


V A L O R E S



Representar los principales agentes económicos del sector privado hotelero, restaurador y turístico nacional, para fomentar y fortalecer el desarrollo sostenible de la industria de la hospitalidad en la República Dominicana.



Ser la institución líder del sector privado turístico nacional, que une a los principales agentes de la industria, para posicionar el país como destino turístico de clase mundial, por su calidad, diversidad y sostenibilidad.

- 
- Representatividad
 - Integridad
 - Transparencia
 - Continuidad
 - Responsabilidad





Los retirados, un mercado a conquistar

El turismo es hoy la actividad productiva más dinámica y uno de los principales motores de la economía. Es un sector maduro cuyas bases debemos fortalecer cuidando la competitividad, perfeccionando los productos existentes, mejorando el entorno y desarrollando nuevos nichos de mercado para los que existan condiciones.

Este es el fundamento y justificación de todo proyecto destinado a identificar opciones para ampliar nuestra participación en el mercado internacional, aprovechando las características y las experiencias que ya tenemos en esta actividad, en la que hemos desarrollado un liderazgo en la región.

Por esto tiene mucho sentido "República Dominicana: Destino Optimo para Retirados. Estudio Exploratorio" realizado con interés de diseñar una oferta para atraer retirados extranjeros; evaluar nuestras capacidades y recursos para soportar la oferta de retiro; identificar las localidades con las características para atraer retirados y determinar los ajustes que necesitan para fortalecer sus condiciones para una oferta de retiro, y evaluar la factibilidad económico-social de la oferta de retiro.

Este informe identifica la oportunidad que nos ofrece el mercado de retirados, que representa una opción interesante para darle un nuevo impulso al turismo inmobiliario o de segunda residencia vacacional, en el cual ya tenemos experiencias que nos califican. Esto así, desde que en los años 70 se lanzó Casa de Campo y en los ochenta surgieron los residenciales turísticos en Puerto Plata, orientados a captar extranjeros, que son los antecedentes del interesante mercado inmobiliario turístico que crece en Punta Cana, Samaná, La Romana y en diferentes puntos del litoral Norte.

Se está poniendo a disposición del Gobierno, del sector privado turístico y de la construcción, un interesante análisis de las capacidades y recursos que tenemos para pasar, de las iniciativas individuales al diseño de una oferta de retiro, que incluye una primera identificación de los mercados de interés y la estrategia para alcanzarlo.

El análisis es preciso en señalar las tareas pendientes si queremos competir con éxito en este mercado; aporte que tiene gran interés ya que las observaciones están apoyadas en indicadores bien fundamentados, diseñados a partir de criterios internacionales con los que se evalúan las condiciones existentes en las comunidades que reúnen las condiciones básicas para convertirse en destinos para retirados, identificando las acciones necesarias. Una propuesta a tomar muy en cuenta, es que lo más conveniente para impulsarla es crear una oficina presidencial para asumir este propósito. Tiene mucho sentido, considerando que estamos ante una actividad muy prometedora, cuyo desarrollo requiere de la coordinación de los esfuerzos de diferentes instancias públicas y privadas.







Es así, porque avanzar en un proyecto para desarrollar una oferta retiro requeriría de inversiones públicas y privadas en seguridad, viviendas, infraestructura y centros de salud, para desarrollar la plataforma sobre la cual se sustentaría. Son necesarias políticas públicas que faciliten los esfuerzos del sector privado. Por ejemplo, será necesario agilizar la obtención de residencia o visa de pensionado y los beneficios que otorga la ley 171-07, creada para los retirados, deben simplificarse si queremos mejorar en el corto plazo el posicionamiento del país en el mercado de retirados extranjeros.

ASONAHORES considera que este informe -una oportuna iniciativa de ACOPROVI y nuestra - hace un importante aporte al país. Es la razón por la cual aceptamos la invitación a sumarnos a los esfuerzos para impulsar las acciones necesarias en el sector público y privado a los fines de crear un proyecto consistente que aproveche el prometedor mercado de retirados, en el cual nuestro país puede obtener importantes beneficios, como lo muestra el hecho de que, aún sin un esfuerzo programado y consistente, ocupamos la posición 19 en el ranking internacional.

Lic. Joel Santos
Presidente
2016-2018







ASOCIACION POPULAR
DE AHORROS Y PRESTAMOS



C O N T E N I D O





17 **Sección 1** • Introducción

Objetivos
Metodología & Alcance
Aspectos Relevantes
Informaciones

19 **Sección 2** • Resumen Ejecutivo

22 **Sección 3** • Oferta Retiro RD

Identificación - Oportunidad
Hipótesis Oportunidad & Propuesta Valor

24 **Sección 4** • Plataforma Retiro RD

Ejes Retiro
Localidades
Evaluación
Ajustes Requeridos

28 **Sección 5** • Estrategia Mercado

Mercado de Retirados
Entorno Competitivo
Recursos y Capacidades
Factores Internos y Externos
Estrategia Mercado de Retirados RD

44 **Sección 6** • Evaluación Impacto Económico

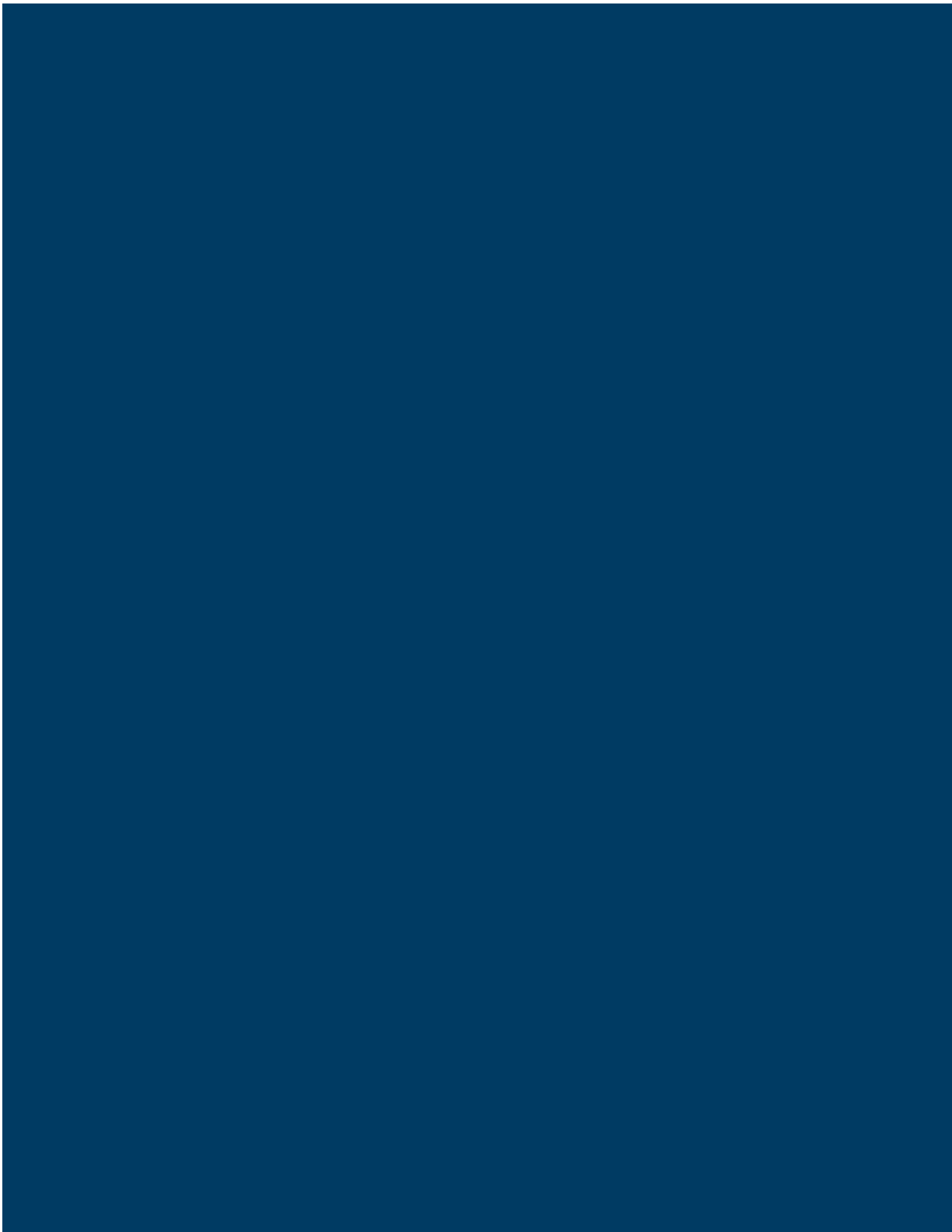
Metodología - Evaluación
Evaluación Oferta de Retirados
Costos
Tasa Interna de Retorno

60 **Sección 7** • Consideraciones Finales

61 **Sección 8** • Anexos

Detalles - Evaluación
Costo de Capital Promedio Ponderado







SECCIÓN 1 • INTRODUCCIÓN

I. Objetivos

El presente documento contempla como objetivos: 1) presentar una propuesta para atraer retirados extranjeros a República Dominicana, 2) evaluar competencias y recursos de RD en función de la oferta de retiro, 3) identificar las localidades del país con las características requeridas para atraer retirados, 4) determinar tipos de ajustes para optimizar la plataforma de retiro en las localidades identificadas y 5) evaluar la factibilidad económica-social de la oferta de retiro.

II. Metodología

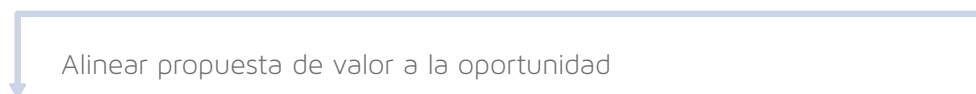
La metodología general para alcanzar los objetivos propuestos combina conceptos de desarrollo de producto, estrategia y evaluación económica:

ESQUEMA METODOLÓGICO

I. Identificación Oportunidad



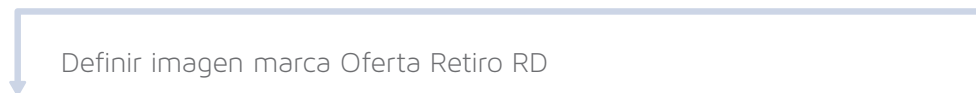
II. Propuesta Valor



III. Plataforma Retiro RD



IV. Estrategia Mercado



V. Evaluación Económica





III. Aspectos Relevantes

Los puntos relevantes del informe son abordados en las siguientes secciones son:

- Propuesta de Valor.** En la sección se identifica una oportunidad de mejor solución para el mercado internacional de retirados.
- Plataforma de Retiro RD.** En esta sección se analizan las capacidades y recursos del país para diseñar la Oferta de Retiro RD.
- Estrategia de Mercado.** Aspectos relativos a la propuesta de valor son mostrados en esta sección.
- Evaluación Económica.** Esta sección presenta la estimación de la tasa interna de retorno económica-social de la Oferta de Retiro RD.

IV. Informaciones

El documento fue elaborado a partir de: 1) data indirecta levantada por diversas fuentes, incluyendo conversatorios con representantes de diferentes sectores, y 2) data directa generada a través de entrevistas de profundidad a retirados, realizadas por los consultores.



SECCIÓN 2 • RESUMEN EJECUTIVO

I. Oferta de Retiro RD

La Oferta Retiro RD tiene el propósito de atraer retirados europeos y norteamericanos al país a través del desarrollo de una plataforma que incluya incentivos fiscales, facilidades de residencia y visas, así como, localidades preparadas para satisfacer los requerimientos de los retirados.

II. Plataforma de Retiro RD

Los recursos y capacidades de doce localidades en RD fueron validados contra ejes de atracción de retiro, con el objetivo de identificar los ajustes necesarios para contar con una plataforma óptima de soporte a la oferta. Los ejes de retiro utilizados en la evaluación están relacionados con: 1) el concepto de ciudad amigable de la Organización Mundial de la Salud, 2) aspectos incluidos en índices de retiro elaborados por instituciones especializadas y 3) preferencias de retirados extranjeros con planes de residir fuera de su país.

El resultado de la evaluación indica que las localidades con mayor potencial para convertirse en residencia de retirados extranjeros en la actualidad son: 1) Punta Cana, 2) Santiago, 3) Santo Domingo, 4) Romana y 5) Puerto Plata; las demás localidades evaluadas tienen posibilidades, pero requieren de mejoras importantes en varios de los ejes de atracción de retiro.

III. Mercado Objetivo

El mercado objetivo para la Oferta Retiro RD son los retirados nacionales de Estados Unidos y Canadá, por la cercanía de sus países; además los de Alemania Francia, Italia y España, puesto que existen expatriados de esos países viviendo en el país.

El perfil de los retirados europeos y norteamericanos son similares en cuanto a sus preferencias, respecto a vivir en ciudad, tener cercanía a centros de salud, rentar viviendas y trabajar de voluntarios en la sociedad.

IV. Entorno Competitivo

La RD ocupa la posición 19 del total de países seleccionados por International Living¹ como los mejores destinos de retiro; en comparación con los países latinoamericanos su posición es la número 10. Según la selección, Panamá, Ecuador y Méjico constituyen los tres países más atractivos para retirarse, los cuales ofrecen un nivel de vida confortable, facilidades de residencia, beneficios para adultos mayores, acceso a hospitales y variedad de amenidades.

En la actualidad la RD cuenta con la Ley 171-07 sobre Incentivos Especiales a los Pensionados y Rentistas de Fuente Extranjera que pretende atraer retirados expatriados, otros países latinoamericanos como Panamá, Nicaragua y El Salvador disponen de incentivos similares.

¹ Revista especializada en lugares de retiro.

V. Demanda Retirados en RD

Proyectada a 10 años, la demanda de RD es de 7,220 retirados:

Años	Europa	Norteamérica	Total
2017	249	438	687
2018	250	444	695
2019	252	450	702
2020	254	456	710
2021	256	462	718
2022	258	468	726
2023	260	474	734
2024	262	480	742
2025	263	486	750
2026	265	493	758
Total	2,568	4,852	7,220

VI. Estrategia Mercado Retirados RD

La propuesta de valor está compuesta por las localidades con recursos y competencias, para satisfacer las necesidades de los retirados y los programas de incentivos a retirados extranjeros.

La estrategia de comunicación y posicionamiento es una propuesta híbrida, con carácter regional para resaltar los beneficios que ofrecen las comunidades amigables en el país a los retirados, y nacional para posicionar RD como destino de retirados.

VII. Evaluación Económica

La factibilidad económica del desarrollo de una plataforma para atraer retirados a la República Dominicana fue evaluada en base a la sumatoria de los beneficios privados y sociales que se generarían en los sectores impactados por este proyecto, además de los costos e inversiones. El resultado de la evaluación arroja una tasa de retorno económica de 47.1%.

Flujo Económico (miles RDS)	Años						
	0	1	2	3	4	5	10
Flujo Privado	(999,955)	(239,672)	(95,483)	56,058	227,198	406,987	3,077,742
Flujo Económico							
Costo Oportunidad Empleo:	107,841	243,225	292,518	345,822	403,366	465,423	695,372
Semi-calificada	-	12,801	40,094	69,873	102,284	137,503	363,044
Técnica	-	810	2,527	4,379	6,376	8,526	22,245
Meno obra construcción	107,841	224,309	233,281	242,613	252,317	262,410	159,630
Meno obra restaurantes	-	5,305	16,616	28,957	42,389	56,984	150,453
Impacto TSS:	-	84,232	105,800	128,898	154,124	181,087	352,328
Semi-calificada	-	4,730	14,815	25,818	37,793	50,807	134,143
Técnica	-	185	577	999	1,455	1,946	5,076
Impuestos	-	79,318	90,409	102,081	114,875	128,334	213,109
Inversión	-	(124,145)	(131,885)	(139,932)	(148,581)	(157,704)	(214,313)
Exención Transferencia Propiedad	-	(55,623)	(58,589)	(61,511)	(64,774)	(67,990)	(87,541)
Exención Transferencia Inmobiliaria	-	(39,943)	(42,025)	(44,209)	(46,435)	(48,837)	(62,810)
Inversión Infraestructura	-	(28,579)	(31,271)	(34,212)	(37,372)	(40,877)	(63,962)
Flujo Neto	107,841	203,313	266,433	334,788	408,910	488,806	833,388
Tasa Interna Retorno Económica = 47.1%							



VIII. Consideraciones Finales

El proyecto Oferta Retiro RD es viable desde el punto de vista privado y social, también permitiría aprovechar la oportunidad existente para posicionar al país como un destino de retirados.

El proyecto Oferta Retiro RD requeriría: 1) la creación de una oficina en la presidencia que asuma su ejecución, 2) inversiones públicas y del sector privado en seguridad, viviendas, infraestructura y centros de salud, para desarrollar la plataforma de retirados que sustentaría la Oferta Retiro RD, 3) la agilización del proceso de obtención de residencia o visa de pensionado en el país, y de la los beneficios que otorga la ley 171-07.

Las localidades que actualmente se encuentran más cerca de convertirse en comunidades amigables óptimas son Punta Cana, Santiago, Santo Domingo, La Romana y Puerto Plata.

La demanda potencial de retirados podría expendirse: 1) con la implementación de la estrategia de mercado propuesta y 2) complementando la Oferta Retiro RD con atributos para atraer retirados extranjeros con alto poder adquisitivo, retirados de descendientes de la diáspora dominicana y retirados locales.





SECCIÓN 3 • OFERTA RETIRO RD

I. Identificación de la Oportunidad

Fue dada a partir de las preferencias de los retirados con intenciones de vivir en el exterior, y las ofertas de retiro existentes en Latinoamérica.



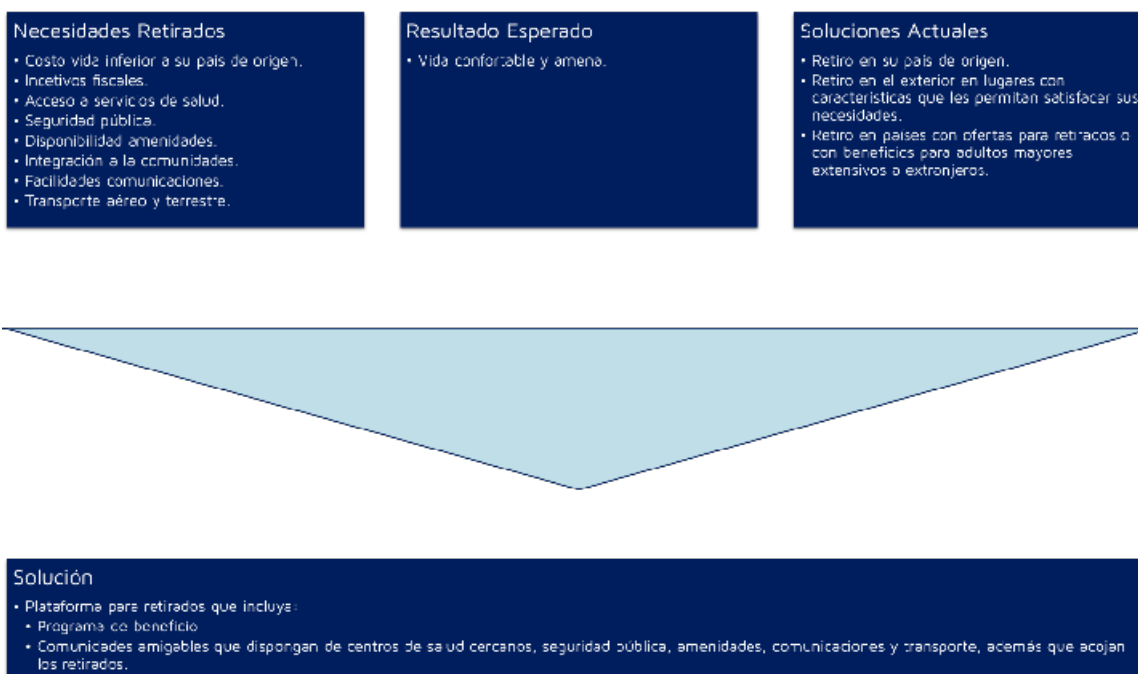


II. Hipótesis Mejor Solución, & Propuesta Valor

Las ofertas de retiro en el exterior están basadas en incentivos y beneficios para atraer retirados a establecer su hogar en determinados lugares; las demás necesidades que desean satisfacer los retirados se toman como dadas acordes a las características de esos lugares. Esta situación crea la oportunidad a propuestas de valor enfocadas en el desarrollo de localidades, concebidas para satisfacer los requerimientos de retirados extranjeros (“localidades amigables”).

La hipótesis de mejor solución, se fundamenta en el diseño de una plataforma que incluya comunidades que cumplan con los requerimientos de los retirados que conforman el mercado objetivo; el desarrollo de localidades amigables como parte del análisis de ese perfil, y la identificación de lugares con potencial para atraerlos. En base a esto proceder a ajustar las necesidades del retirado a los recursos del lugar, potencializados por políticas gubernamentales e inversiones pública y privada, que permitan ofrecer el mayor grado de satisfacción posible.

La propuesta de valor de la Oferta Retirados RD es, ofrecerles localidades que les faciliten una vida confortable y entretenida.





SECCIÓN 4 • PLATAFORMA RETIRO RD

I. Plataforma Óptima

Los recursos y competencias de RD, junto a la situación de las localidades con condiciones para atraer retirados, fueron validados contra los ejes de retiro, a fin de determinar los ajustes requeridos para contar con una excelente plataforma de soporte a la oferta.



II. Ejes Retiros

Los ejes de retiro son los elementos que deben caracterizar las localidades amigables; estos, fueron definidos tomando como referencia: 1) concepto ciudades amigables para personas mayores acorde a la Organización Mundial de la Salud (OMS), 2) componentes del Índice Global de Retiro del International Living y 3) preferencias de los retirados con intención de residir en el extranjero, expresadas en encuesta realizada por los consultores.

El concepto de ciudad amigable para mayores, desarrollado por la OMS está basado en la oferta de un entorno urbano que fomente el envejecimiento activo; es decir, una ciudad amigable debe presentar los siguientes elementos:

- Edificios y calles libres de barreras, garantizando movilidad e independencia de las personas con diversidad funcional.
- Entorno seguro que permita disfrutar de actividades sociales de ocio.
- Servicios y programas de salud.
- Fácil integración a las actividades cotidianas.





Los componentes del índice y de la encuesta realizada consideran aspectos relativos a: 1) el costo de la vida, 2) el acceso a salud, 3) el clima, 4) la seguridad, 5) la vivienda, 6) las amenidades disponibles, 7) los servicios transporte y telecomunicaciones, y 8) las facilidades de vuelos internacionales.

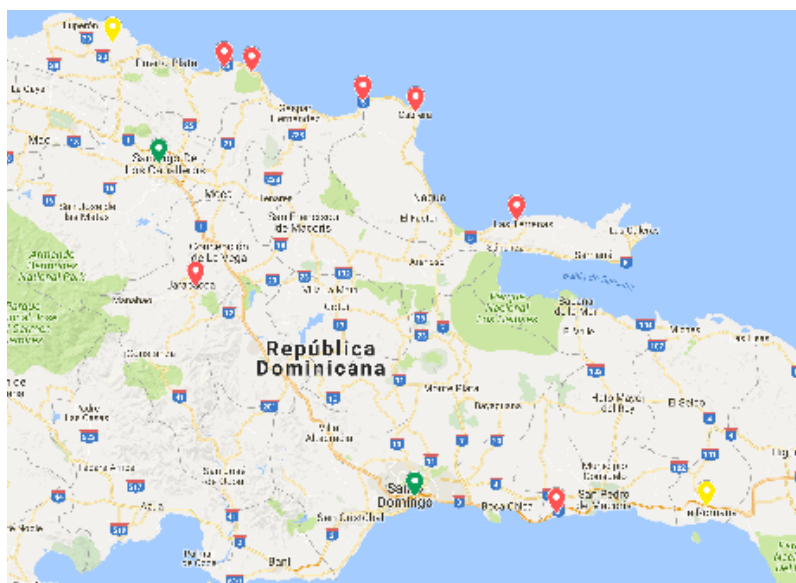
Los ejes de retiro utilizados en la evaluación del potencial de localidades amigables en RD son los citados a continuación:

- Costo de la vida. Gastos para llevar un nivel de vida confortable.
- Clima. Temperaturas y precipitaciones.
- Entorno. Aspectos de la localidad y zonas próximas relacionados con: seguridad, limpieza, ruido, áreas de descanso y servicios públicos.
- Servicios de salud. Proximidad a centro de salud y calidad servicios.
- Participación cívica y empleo. Opciones de trabajo voluntariado.
- Participación social. Centros comerciales, amenidades, eventos culturales, cines y teatros, además de disponibilidad de servicio doméstico.
- Vivienda. Facilidad de comprar o alquilar vivienda incluyendo precios.
- Transporte. Conexiones entre ciudades y transporte urbano.
- Infraestructura y servicios. Calidad en telecomunicaciones, acceso a Internet, televisión por pago, calidad de carreteras y proximidad aeropuertos.
- Integración. Receptividad hacia extranjeros y población bilingüe.

III. Localidades

Por presentar algunas características que encajan con los requerimientos de los retirados extranjeros, referimos: Jarabacoa, Santiago, Puerto Plata, Sosua, Cabarete, Rio San Juan, Cabrera, Las Terrenas, Santo Domingo, Juan Dolio, La Romana y Punta Cana.

Ubicación de las ciudades seleccionadas en la geografía nacional:

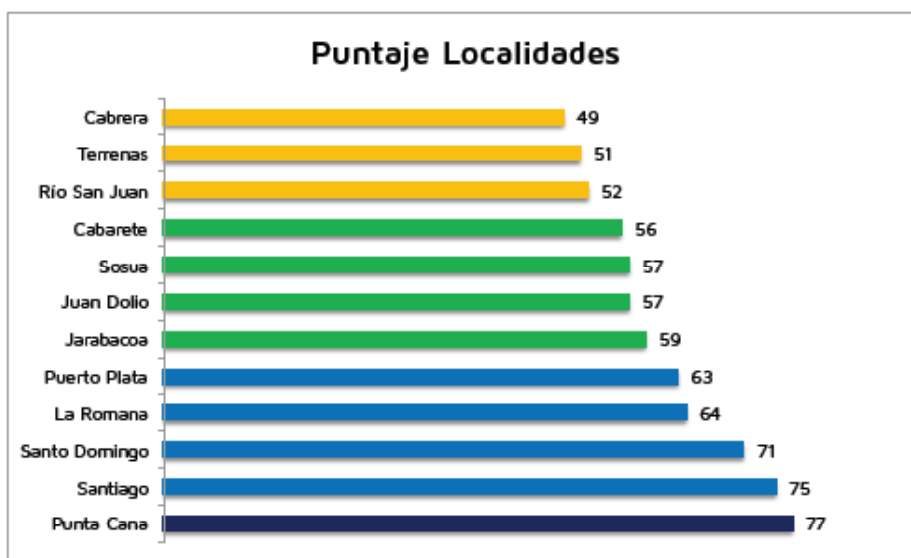




IV. Evaluación

La evaluación de las localidades seleccionadas fue realizada: 1) considerando las preferencias de los retirados extranjeros; 2) asignando puntaje a cada eje de retiro y sus componentes (1-peor y 5-mejor); 3) ajustando el puntaje para que el total de los puntos sume 100; y 4) utilizando data cuantitativa² y cualitativa (ver Anexo I Detalle de Evaluación); fueron excluidos de la selección lugares destinados a retirados de alto poder adquisitivo, porque su perfil es diferente al promedio que forma parte del mayor segmento del mercado referido en el estudio.

Las localidades que actualmente tienen mayores recursos y competencias para convertirse en residencia de retirados extranjeros son: Punta Cana, Santiago, Santo Domingo, La Romana y Puerto Plata; siendo que las demás localidades evaluadas tienen el potencial, en función de importantes mejoras en varios de los ejes referidos.



² Derivada de data del Banco Central RD, Oficina Nacional Meteorología, Oficina Nacional de Estadísticas y Ministerio de Interior y Policía.



V. Ajustes Requeridos

A fin de dar cabida a la plataforma que sustentaría la Oferta Retiro RD, presentamos diferentes tipos de ajustes para mejorar los ejes que son controlables: 1) ajustes prioritarios, imprescindibles para atraer los retirados extranjeros a las localidades; 2) ajustes fuertes, fundamentales para adecuar las localidades 3) ajustes moderados, los cuales completan los requerimientos de las localidades amigables; y 4) ajustes de mantenimiento, para asegurar los beneficios de las localidades amigables en el largo plazo.



Los ajustes van asociados al desarrollo de las actividades y las inversiones necesarias para disponer localidades amigables óptimas, las cuales servirán para desarrollar la plataforma de retiro.

En el Anexo II se detallan los ajustes requeridos por localidad, para convertirlas en amigables, según se indica en la tabla a continuación:

EJES	Punta Cana	Santiago	Santo Domingo	La Romana	Puerto Plata	Jarabacoa	Juan Dolio	Sosua	Cabarete	Rio San Juan	Terrenas	Cabrera
Costo de la vida	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Entorno	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Servicios salud	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Participación cívica y empleo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Participación social	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Vivienda	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Transporte	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Infraestructura	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Integración	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Total	77	75	71	64	63	59	57	57	56	52	51	49

SECCIÓN 5 • ESTRATEGIA MERCADO

I. Mercado de Retirados

Mercado Global

El mercado global de retirados está conformado por personas mayores de 65 años (adultos mayores), que es la edad promedio de jubilación a nivel mundial.

En el 2015 las personas mayores a 65 años ascendieron a 617 millones representando el 8.5% de la población mundial, la proyección al 2030 es que el porcentaje suba a 12.0%, incrementándose la cantidad de personas a 1,000 millones. Las estimaciones al 2050 indican que los adultos mayores alcanzarán 1,600 millones equivalente al 16.0% de la población mundial³.

Las personas con edades superiores a los 65 años en el 2015 se encontraban concentradas principalmente en Europa y Norteamérica, y se espera que esta situación se mantenga para el 2030 y el 2050.

Región	Adultos Mayores			Porcentaje		
	2015	2030	2050	2015	2030	2050
África	40.6	70.3	151	3.5	4.4	6.7
Asia	341	587	975	7.9	12.1	18.8
Europa	130	169	197	17.4	22.8	27.8
Latino América & Caribe	47	82.5	139	7.6	11.8	18.6
Nort América	53.9	82.4	94.6	15.1	20.7	21.4
Oceania	4.6	7	9.5	12.5	16.2	19.5

La tendencia de población de adultos mayores en los próximos 15 años estará definida por dos factores: 1) todos los Baby Boomers⁴ al finalizar el 2030 habrán cumplido 65 años y 2) reducción de la tasa de mortalidad.

Mercado Objetivo

El mercado objetivo para la Oferta Retiro RD son los retirados norteamericanos y canadienses por la cercanía de sus países, además los alemanes, franceses, y español, debido a que ya existen retirados de esas nacionalidades en el país.

³ Wan He, Daniel Goodkind, Paul Kowal, US Census Bureau, International Population Report, An Aging World 2015.

⁴ Denominación con la cual se identifica a los nacidos en el periodo 1946-1964, cuando la tasa de fertilidad mundial subió por encima de otros periodos.

El tamaño del mercado objetivo al 2015 era 112.0 millones de retirados, según data del US Census Bureau; sus proyecciones indican que en el 2050 pasaría a 176.6 millones, registrando una tasa de crecimiento anual de 1.0%.

País	Adultos Mayores		
	2015	2050	Δ Anual
Estados Unidos	47.7	67.9	1.40%
Canadá	6.2	10.8	1.20%
España	11.1	19.6	1.30%
Alemania	17.3	21.4	0.50%
Francia	16.5	17.9	0.20%
Italia	13.1	19	0.80%
	112	177	1.00%

Fuente: US Census Bureau, International Data Base

El nivel de pobreza promedio ponderado del grupo de adultos mayores que conforman el mercado objetivo es 13.9%, de manera que el tamaño del mercado objetivo al 2050 ajustado por este factor sería 152.1 millones.

País	Nivel Pobreza 2015		
	Nivel	Ponderación	Promedio
Estados Unidos	14.60%	56.80%	8.30%
Canadá	12.00%	6.20%	0.70%
Alemania	16.30%	14.30%	2.30%
Francia	8.60%	11.80%	1.00%
Italia	14.20%	10.90%	1.60%
Total			13.90%

Fuentes: Department of Health & Human Services USA, International Data Base, Statistic Canadá y Eurostat.

Los retirados norteamericanos dentro del mercado objetivo constituyen el segmento más atractivo para las ofertas de retiro por: 1) el tamaño de la población de adultos mayores en los Estados Unidos y 2) la tendencia de los norteamericanos a retirarse fuera de su país.

Tendencia

La crisis financiera mundial 2008-2009, afectó negativamente los fondos de retiro de los trabajadores, reduciendo sus posibilidades de llevar una vida confortable luego de jubilarse; a modo de referencia la crisis borró 18 años de ganancias de capital de las familias norteamericanas según un estudio del US Federal Reserve del 2012.

La crisis además de afectar los fondos de retiro contribuyó a que los trabajadores perdieran la confianza sobre la probabilidad de acumular fondos suficientes para poder retirarse adecuadamente, según muestra el resultado de la encuesta realizada por Employee Benefit Research Institute (EBRI) en el 2013, entre trabajadores norteamericanos en el cual un 49% de los encuestados manifestó no estar muy confiado, el 21% no estar confiado y un 28% para nada confiado; por otro lado un 29% de los trabajadores afirma que no podrá cubrir sus gastos médicos durante el retiro y un 39% que no estará en condiciones financieras para solventar cuidados en su vejez.

Los efectos de la crisis financiera ha definido la tendencia actual de los retirados de países desarrollados, hacia destinos donde el costo de la vida es bajo. El 87% de los retirados que desean vivir fuera de su país está buscando un menor costo de vida, el 82% persigue una vida menos estresante y 74% desea vivir en un mejor clima, según la encuesta de Chuck Bolotin fundador de BestPlacesInTheWorldToRetire.com.

Expertos en identificar lugares de retiro coinciden que los elementos que pondera este público al momento de plantearse establecerse en el extranjero son:

- Costo de la vida
- Clima
- Servicios de salud
- Seguridad
- Facilidad de integración
- Amenidades
- Existencia de centros comerciales

Perfil de Retirados

El mercado objetivo está conformado por el siguiente perfil:

- Edad promedio de retiro 65 años⁵ y de vida 16.7 años alcanzado los 65 años⁶.
- Ingreso anual promedio: 1) norteamericanos USD44 mil⁷ y 2) canadienses USD42 mil⁸.
- Fuentes de ingresos: 1) 86% de los norteamericanos reciben ingresos del Social Security, 51% obtienen ingresos de inversiones, y 27% cuenta con ingresos de cuentas en fondo de pensiones privados, 2) en promedio los canadienses esperan que el 30% de sus ingresos provengan del gobierno, 27% de sus ahorros, 23% de inversiones y 20% de otras fuentes⁹ y 3) 70% de los italianos y alemanes reciben ingresos de transferencias del gobierno¹⁰.
- La encuesta realizada por el U.S. Bureau of Labor Statistics en el 2012 revela que las familias norteamericanas conformadas por mayores de 65 años en promedio distribuyen sus gastos como se muestra en esta tabla:

Gastos	USD	%
Gastos Hogar	15,529	35
Transporte	6,846	15
Alimentos & Bebidas	5,868	13
Salud	5,756	13
Seguros	2,733	6.1
Entretenimiento	2,464	5.5
Vestimenta	1,060	2.4
Otros	4,407	9.9
Total	44,683	

⁵ Natixis, Global Retirement Index 2015.

⁶ Estimada en base a data 2015 de World Health Organization (WHO).

⁷ USA Department of Labor.

⁸ Ryan Smith, Discovery Finance.

⁹ The Sun Life Retirement Survey 2014.

¹⁰ OECD.

Preferencias

Para conocer las preferencias de los retirados extranjeros fue realizada una investigación en la cual se recogieron un total de 854 encuestas online, auto administrada; en el estudio exploratorio se llevó un criterio de muestreo considerando la población de adultos mayores de 65 años de España, Francia, Alemania, Estados Unidos y Canadá.

Las encuestas en los 5 países fueron aplicadas utilizando la plataforma Google, dada su elevada confiabilidad y precisión para tener alcance a las personas con el perfil definido en el estudio.

La definición de la muestra estuvo basada en: 1) población total de los países en estudio, y 2) población mayor de 65 años en los países que formaron parte de la investigación.

Países	Población Total (2016)	% > 65 Años	Población > 65 Años	Muestra (5% error)	Muestra Realizada
España	46,418,269	24.24%	11,253,026	36	50
Francia	66,808,385	24.80%	16,570,594	53	81
Alemania	81,413,145	21.41%	17,428,578	72	121
EEUU	321,418,820	15.06%	48,413,846	198	288
Canadá	35,851,774	17.57%	6,299,709	24	314
Total	551,910,393		113,186,979	384	854

El instrumento de recolección estuvo compuesto de una batería de 10 preguntas, estructuradas de forma cerrada con opción múltiple, las cuales configuraron 4 dimensiones de análisis para medir las expectativas y preferencias de los retirados. Las dimensiones fueron:

1. Clima y localización del lugar para retiro.
2. Características del lugar de retiro.
3. Presupuesto e ingresos complementarios.
4. Estilo de vida en retiro y comportamiento de consumo.

PREGUNTAS Y RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN:

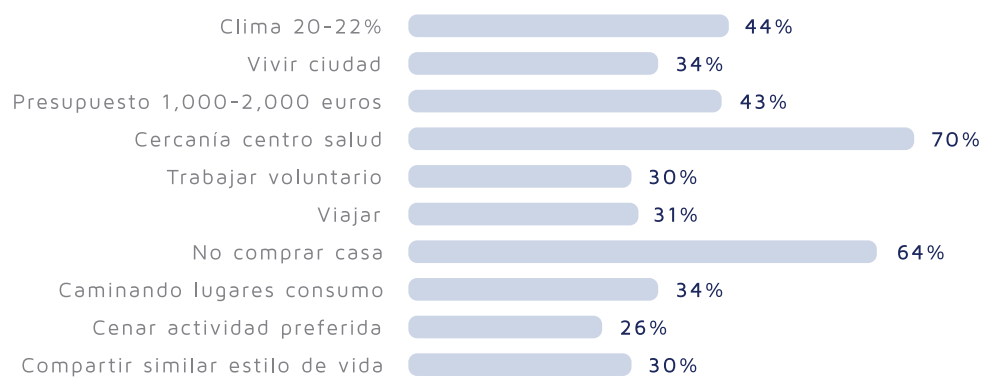
Preguntas & Resultados	Francia	España	Alemania	EEUU	Canadá
Preferencia clima?					
1. Tropical	12.30%	20.00%	5.00%	12.20%	10.80%
2. Temperature 20-22%	44.40%	52.00%	34.70%	43.10%	35.40%
3. Cuatro estaciones	42.00%	28.00%	59.50%	41.30%	46.50%
4. No respondieron	1.30%	-	0.80%	3.40%	7.30%
Vivir extranjero?					
1. Isla	19.80%	8.00%	13.20%	8.00%	11.50%
2. Montaña	19.80%	18.00%	15.70%	25.70%	15.30%
3. Playa	25.90%	36.00%	23.10%	29.50%	26.80%
4. Ciudad	27.20%	38.00%	35.50%	27.40%	35.70%
5. No respondieron	7.30%	-	12.50%	9.40%	10.80%
Presupuesto mensual retiro?					
1. Menos 1000 euros	6.20%	28.00%	9.10%	Na	Na
2. 1000-2000 euros	18.50%	58.00%	52.90%	Na	Na
3. Más 2000 euros	63.00%	14.00%	19.00%	Na	Na
4. Menos 1,200 dólares	Na	Na	Na	12.20%	6.40%
5. 1,200-2,500 dólares	Na	Na	Na	33.00%	35.70%
6. Más 2,500 dólares	Na	Na	Na	36.10%	34.40%
7. No respondieron	12.30%	-	19.00%	18.70%	21.60%
Cercanía centro salud?					
1. No	9.90%	8.00%	30.60%	21.90%	18.80%
2. SI	72.80%	92.00%	43.80%	58.00%	56.70%
3. No respondieron	17.30%	-	25.60%	20.10%	24.50%
Ocupación tiempo?					
1. Empleo	2.50%	10.00%	5.80%	4.20%	4.50%
2. Empleo Parcial	25.90%	20.00%	9.90%	25.70%	21.70%
3. Voluntario	14.80%	28.00%	47.10%	34.70%	33.80%
4. No trabajo	34.60%	42.00%	5.80%	12.80%	10.80%
5. No respondieron	22.20%	-	37.20%	22.60%	29.30%
Actividades planeadas?					
1. Continuar trabajando	3.70%	4.00%	0.80%	4.90%	3.80%
2. Trabajar voluntario	Na	10.00%	3.30%	9.40%	8.60%
3. Compartir familia	17.30%	26.00%	29.80%	25.00%	22.90%
4. Vivir exterior	11.10%	4.00%	5.00%	2.40%	1.90%
5. Viajar	32.10%	48.00%	11.60%	21.20%	19.70%
6. Ninguna anterior	2.50%	8.00%	9.10%	12.20%	11.50%
7. No respondieron	33.30%	-	40.50%	25.00%	31.50%

Preguntas & Resultados	Francia	España	Alemania	EEUU	Canadá
Compra vivienda?					
1. No	64.20%	82.00%	46.30%	65.30%	60.80%
2. SI	6.20%	18.00%	7.40%	8.70%	7.00%
3. No respondieron	29.60%	-	46.30%	26.00%	32.20%
Distancia lugares?					
1. Caminando por playa	3.70%	16.00%	24.80%	5.60%	5.40%
2. Caminando	38.30%	60.00%	3.30%	10.10%	15.60%
3. Conduciendo	13.60%	6.00%	5.80%	34.00%	30.30%
4. ½ hora conduciendo	12.30%	18.00%	16.50%	23.30%	16.20%
5. No respondieron	32.10%	-	49.60%	27.10%	32.50%
Preferencia consumo?					
1. Festivales locales	7.40%	14.00%	7.40%	8.00%	5.70%
2. Cine y teatro	21.00%	18.00%	4.30%	10.80%	14.00%
3. Cenar	23.50%	34.00%	21.50%	22.20%	11.80%
4. Visitas	14.80%	34.00%	14.00%	28.50%	32.20%
5. No respondieron	33.30%	-	52.80%	30.50%	36.30%
Preferencia convivencia familias?					
1. Similar estilo vida	22.20%	40.00%	26.40%	25.00%	28.30%
2. Diferente nacionalidad	3.70%	6.00%	9.90%	38.90%	37.60%
3. Jóvenes	7.40%	8.00%	0.80%	5.20%	3.80%
4. Tranquilos	29.60%	46.00%	8.30%	30.90%	30.30%
5. No respondieron	37.10%	-	54.60%	-	-

Los retirados europeos y norteamericanos coinciden en cuanto a sus preferencias como: vivir en ciudad, cercanía a centros de salud, rentar viviendas y trabajar de voluntarios; sin embargo los europeos a diferencia de los norteamericanos prefieren viajar a compartir con la familia, ir a lugares de consumo caminando por la playa a conducir, cenas a visitar amigos, compartir con personas de similar cultura a diferentes nacionalidades.

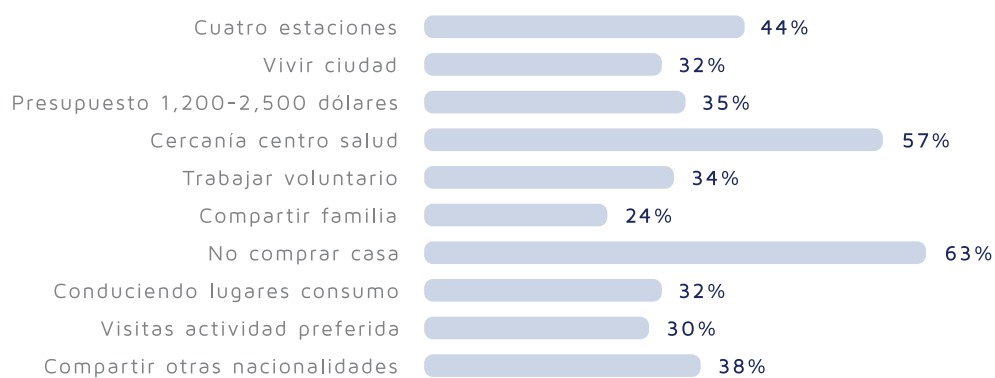
RETIRADOS EUROPEOS

Preferencias & Presupuesto



RETIRADOS NORTEAMERICANOS

Preferencias & Presupuesto



II. Entorno Competitivo

Destinos

Varios países en el mundo compiten para convertirse en destinos para retirados; anualmente revistas especializadas seleccionan los mejores lugares para estos fines. International Living es una revista que mediante su Índice Global de Retiro¹¹ clasifica los destinos, asignándoles una puntuación que se obtiene ponderando las siguientes categorías:

- Comprar o rentar: la relación precio/calidad en bienes raíces; cuán fácil es rentar comprar en el país.
- Beneficios y descuentos: beneficios que ofrece la plataforma de retirados del país.
- Visas y residencia: facilidad para adquirir visas y residencias.
- Costo de la vida: costo de una vida confortable.
- Ajuste/integración: facilidad para incorporarse a la comunidad.
- Entretenimiento y amenidades: disponibilidad, calidad y costo de actividades, gastronomía y eventos.
- Cuidado de la salud: calidad y costo de los procedimientos médicos.
- Estilo de vida saludable: nivel de contaminación ambiental, calidad del agua, productos agrícolas frescos y limpieza.
- Infraestructura: acceso aéreo desde/hacia EUA, velocidad internet, cobertura celular, y calidad de las carreteras.
- Clima: clima que refleje una eterna primavera, ni muy caliente, ni muy frío.

¹¹ Construido en base a criterios cualitativos de sus colaboradores.

Los tres mejores lugares para retirarse de acuerdo al Índice Global de Retiro 2016 son: Panamá, Ecuador y Méjico.

La República Dominicana ocupa la posición 19 del total de países seleccionados por International Living como los mejores destinos de retiro; en comparación con los países latinoamericanos su posición es la número 10.

Pais	Alquilar & Comprar	Descuentos & Beneficios	Residencia & Visas	Costo Vida	Facilidad Integración	Amenidades & Entretenimiento	Costo Salud	Calidad Alimentos	Infraestructura	Clima	Índice
Panamá	86	100	100	89	97	100	89	95	90	89	93.5
Ecuador	100	100	99	83	90	92	95	85	95	85	92.4
Méjico	89	88	90	88	91	96	87	86	90	88	89.3
Costa Rica	88	79	87	86	95	88	92	98	88	83	88.4
Malasia	94	67	87	90	95	100	94	90	87	80	87.8
Colombia	88	65	80	92	89	94	94	95	90	88	87.7
Tailandia	90	72	70	90	90	96	88	80	89	86	84.8
Nicaragua	96	72	77	98	88	84	80	97	70	85	84.2
España	82	69	77	82	81	90	86	88	93	82	83.6
Portugal	82	75	77	85	81	81	81	88	93	83	82.9
Malta	80	75	78	83	94	82	83	75	93	78	82.8
Honduras	77	72	87	78	100	76	79	75	87	85	81.3
Francia	63	75	77	57	88	96	88	80	93	83	80.0
Belice	74	83	80	78	98	70	83	85	67	78	79.6
Perú	87	57	75	95	85	74	84	72	80	85	79.4
Italia	62	70	70	74	82	90	80	85	92	83	78.8
Filipinas	63	75	67	85	92	90	88	67	89	69	78.5
Uruguay	67	63	67	65	90	98	88	73	90	83	78.4
RD	92	72	63	85	88	78	80	77	80	67	78.2
Islandia	80	75	77	65	98	84	72	72	93	65	78.1
Camboya	76	57	80	100	83	89	75	83	63	74	78.0
Guatemala	82	63	77	91	75	78	75	70	76	85	77.2
Vietnam	70	63	60	90	65	58	74	72	57	76	68.5
Promedio	81	73	78	84	88	86	84	82	85	81	83.0

Los países latinoamericanos con mejor índice fueron Panamá y Ecuador, los cuales ofrecen a los retirados: nivel de vida confortable, facilidades de residencia y visas, incentivos fiscales, descuentos en actividades y medicinas, acceso a hospitales de nivel internacional y variedad

de amenidades. República Dominicana está por debajo del promedio de sus competidores latinoamericanos en 9 de las categorías del índice, su puntuación en el renglón Residencia & Visas es la más baja del grupo.

Pais	Alquilar & Comprar	Descuentos & Beneficios	Residencia & Visas	Costo Vida	Facilidad Integración	Amenidades & Entretenimiento	Costo Salud	Calidad Alimentos	Infraestructura	Clima	Índice
Panamá	86	100	100	89	97	100	89	95	90	89	93.5
Ecuador	100	100	99	83	90	92	95	85	95	85	92.4
Méjico	89	88	90	88	91	96	87	86	90	88	89.3
Costa Rica	88	79	87	86	95	88	92	98	88	83	88.4
Colombia	88	65	80	92	89	94	94	95	90	88	87.7
Nicaragua	96	72	77	98	88	84	80	97	70	85	84.2
Honduras	77	72	87	78	100	76	79	75	87	82	81.3
Belice	74	83	80	78	98	70	83	85	67	78	79.6
Perú	87	57	75	95	85	74	84	72	80	85	79.4
Uruguay	67	63	67	65	90	98	88	73	90	83	78.4
RD	92	72	63	85	88	78	80	77	80	67	78.2
Guatemala	82	63	77	91	75	78	75	70	76	85	77.2
Promedio	86	76	82	86	91	86	86	84	84	83	84.1

¹² Fuente legislaciones vigentes en esos países.

Oferta a Pensionados

Algunos países latinoamericanos igual que RD ofrecen incentivos a pensionados o rentistas extranjeros.

La tabla siguiente compara la Ley 171-07 sobre Incentivos Especiales a los Pensionados y Rentistas de Fuente Extranjera de la RD, con las principales de las ofertas existentes para pensionados¹²:

Variables	RD	Panamá	Nicaragua	El Salvador
Residencia	2 años renovable	5 años renovable	Permanente	Permanente
Trabajo	Permitida sujeta a ISR	Prohibida	Permitida sujeta a ISR	Prohibida
Renta mínima mensual (USD)	2,500 + 250 dependiente	800	550 + 250 dependiente	1,000 + 1,500 dependiente
Deposito banco local	n/a	Obligatoria	n/a	n/a
Impuesto Importación enseres hogar	Exento 100%	< USD 100 mil exento	< USD 20 mil exento	< USD 20 mil exento
Impuesto vehículo motor	Exento 50% cada 5 años	Exento 100% cada 2 años	< USD 25 mil exento	< USD 25 mil exento
Impuesto selectiva vehículo	Exento 100%	n/a	n/a	n/a
Impuesto adquisición tra. vivienda	Exento 100%	Exento 100%	n/a	n/a
Impuesto propiedad Inmobiliaria	Exento 50%	n/a	n/a	n/a
Impuesto hipotecas	Exento 50%	n/a	n/a	n/a
Impuestos documentos	Exento 50%	n/a	n/a	n/a
Congelación Impuesto Inmobiliaria	n/a	Exento 100%	n/a	n/a
Impuesto revalorización Inmobiliaria	n/a	Exento 100%	n/a	n/a
Renta exterior	Exento 100%	Exento 100%	n/a	n/a
Impuesto dividendo	Exento 100%	n/a	n/a	n/a
Impuesto ganancia capital	Exento 100%	n/a	n/a	n/a

Países como Panamá, Ecuador y Méjico cuentan con beneficios para adultos mayores nacionales, los cuales son extensivos a extranjeros con visa o residencia de retirado:

País	Beneficios & Descuentos
Panamá[1]	a 50% tasas aeroportuarias.
	a 50% gastos cierre préstamos hipotecarios.
	a 25% pasajes aéreos.
	a 10% medicamentos.
	a 15% exámenes odontológicos.
	a 30% tarifas Transporte.
	a 25% restaurantes.
	a 20% honorarios médicos.
	a 30%-50% servicios públicos.
	a 50% cine y eventos.
a 15% préstamos.	
Ecuador[2]	a 50% transporte público.
	a 50% eventos culturales, deportes y cine.
	a 50% servicios públicos.
	a 10% medicamentos.
	a Gratis servicio local telefonía fija.
	a 50% tarifas aéreas.
a Reducción en varios impuestos.	
Méjico[3]	a 10-50% salud.
	a 10-30% medicamentos.
	a 10-20% eventos.
	a 10-20% hoteles.
	a 2-20% operadores de viajes.
	a 5-20% artículos de vestidos y hogar.

¹³ Ley No. 15, 13 Julio 1992.

¹⁴ International Living.

¹⁵ INAPAM.



III. Recursos & Capacidades

A continuación recursos y capacidades de RD versus ejes de atracción de retirados extranjeros:

Ejes	Comentarios
Calidad Vida	o Lugar 8 de Latinoamérica en calidad de vida.[1]
Incentivos Especiales	o Ley especial para retirados y rentistas que incluye facilidades de residencia, visas e impositivas.
Clima	o Clima tropical o Localidades con temperaturas anuales medias próximas a 22%.
Salud	o Centros de salud cercanos a potenciales localidades para retirados.
Facilidad Vuelo[2]	o Más de 10 operadores de vuelos internacionales regulares con conexiones a América y Europa. o Más de 10 operadores charters. o 14 operadores de vuelos locales.
Estabilidad Política	o Moderada[3]
Comunicaciones	o Buen sistema de carreteras. o Telecomunicaciones a nivel mundial.
Amenidades	o 55 museos[4]. o Parques nacionales. o Variedad excursiones. o Playas. o Temporadas de baloncesto y béisbol.
Deportes	o Facilidades para práctica de tenis, golf, deportes acuáticos, ciclismo y senderismo entre otros.
Compras	o Centros comerciales a nivel internacional Santo Domingo, Santiago y Punta Cana.
Lenguaje	o Inglés como segunda idioma en expansión, común a nivel comercial y en regiones turísticas. o RD es el segundo país de Latinoamérica con mejor nivel de Inglés.[5]

¹⁶ Numbeo.com.

¹⁷ Junta Aeronáutica Civil RD.

¹⁸ The Worldwide Governance Indicator.

¹⁹ Tripadvisor.

²⁰ EF EPI.



IV. Factores Internos & Externos

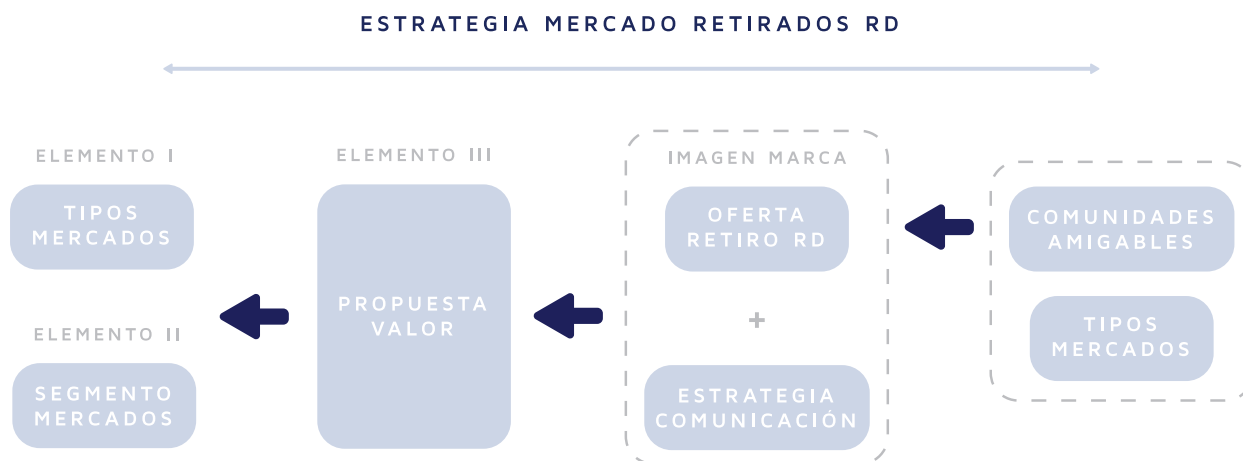
La interacción entre los recursos y competencias que dispone RD y el entorno competitivo, es mostrada en la tabla a continuación:

Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> o Disponibilidad de los recursos y capacidades para construir una plataforma que soporte una oferta para retirados competitiva. o Cercanía de RD a Norteamérica su principal mercado objetivo. o Localidades en RD con potencial para convertirse en destino para retirados que prefieren el clima tropical o temperaturas medias anuales de 22 grados celsius. 	<ul style="list-style-type: none"> o Mercado retirados en expansión. o Posibilidad de desarrollar una oferta para retirados atractiva. o Mejora del posicionamiento de RD, a través del desarrollo de una plataforma de retirados, y modificación de la percepción del país como lugar de retiro.
Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> o Ausencia de política pública para convertir RD como un destino de retirados. o Inexistencia estructura que facilite y agilice los trámites de los retirados para establecerse en el país. o Localidades con potencial para atraer retirados carentes de infraestructura y servicios para tales fines. 	<ul style="list-style-type: none"> o Incremento de la competencia global. o Aumento de la delincuencia en RD.



V. Estrategia Mercado Retirados RD

Está basada en tres elementos: 1) tipos de mercados, 2) segmentos de mercado y 3) propuesta de valor.



Elemento I. Tipos de Mercado

Los mercados analizados fueron categorizados acorde a su preponderancia dentro del mercado objetivo de la Oferta Retirados RD:

- Mercados prioritarios: Estados Unidos y Canadá debido a que concentran la mayor cantidad de retirados con intenciones de residir en el exterior.
- Mercados complementarios: Francia, España e Italia, mercados conocidos pero requieren más esfuerzo para aprovecharlos.
- Mercados de oportunidad potencial: Alemania, mercado con potencial de acceso en el mediano y largo plazo.



Elemento II. Segmentos Mercado

Los segmentos de mercado fueron definidos por las características de los retirados con intenciones de residir en el extranjero: 1) preferencias, 2) comportamiento y patrones de consumo y 3) perfil socio-económico.

Tomando en cuenta las variables de segmentación se conformaron los siguientes grupos:

- Grupo No 1: retirados ávidos por convivir con otras culturas y países, vivir.
- Grupo No 2: retirados con perfil de experiencias, en el que predomina la práctica deportiva, interés por la diversión, descubrir nuevos lugares, y vivir nuevas costumbres.
- Grupo No 3: retirados más sensibles a la seguridad y el entorno así como en la calidad de los restaurantes, la oferta de actividades, el aprecio a la riqueza patrimonial y el clima.
- Grupo No 4: retirados tranquilos, su interés primordial es relajarse y desconectarse al mismo tiempo que presta atención al entorno natural y a la oferta cultural, además disfruta de la gastronomía y las compras.

Elemento III. Propuesta Valor

El objetivo fundamental de la propuesta valor es conectar la Oferta Retiro RD a uno de esos mercados.

La propuesta de valor está compuesta por la imagen de marca, la cual a su vez está integrada por:

- Oferta de retiro RD. La cual incluye comunidades amigables y programas de incentivos a retirados.
- Estrategia de comunicación y posicionamiento. Para otorgar valor a la imagen de la marca y lograr una propuesta de valor diferenciada.

La estrategia de comunicación y posicionamiento recomendada es una estrategia híbrida con carácter:

- Regional para posicionar las comunidades amigables de manera individualizada, resaltando sus: 1) beneficios emocionales, los cuales generan empatía con los retirados que componen los mercados y segmentos seleccionados como objetivos y 2) atributos funcionales relacionados con los beneficios tangibles que ofrecen las comunidades amigables a los segmentos de mercado seleccionados.
- Nacional, la cual posiciona a la República Dominicana como destino país de retiro en la región, con una oferta apoyada en la sumatoria de cada una de las estrategias de comunicación individuales de las comunidades amigables.



SECCIÓN 6 • EVALUACIÓN IMPACTO ECONÓMICO

I. Metodología Evaluación

El modelo utilizado para evaluar la factibilidad de la implementación de una plataforma que soporte la Oferta Retiro RD ("Proyecto"), está basado en los impactos que tendrá sobre: 1) el empleo (mano de obra), 2) los productores y/o suplidores locales directos, 3) los productores y/o suplidores de bienes y servicios complementarios, 4) las áreas aledañas a las ciudades amigables, y 5) el resto de la sociedad.

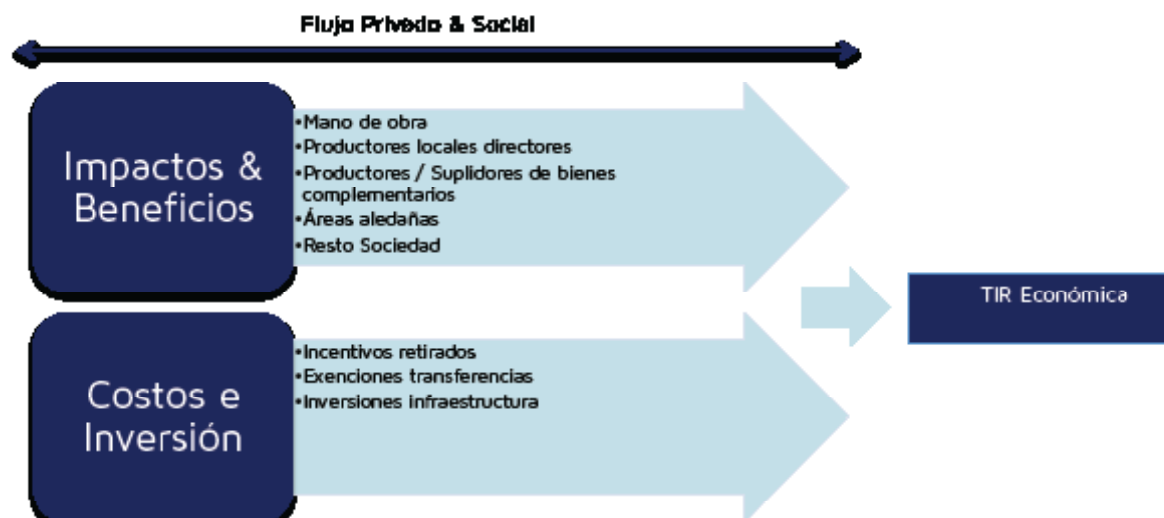
Sectores de impacto:



La evaluación de la factibilidad del Proyecto se realizó a partir del flujo total de los retornos económicos obtenidos de la suma de: 1) los retornos privados asociados al flujo libre de fondos de los agentes privados que participarían en el desarrollo de la plataforma de retiro, y 2) los beneficios sociales que surgirían de la realización de la plataforma de retiro; y luego se calculó la tasa interna de retorno económica (TIRE), métrica empleada en evaluaciones de impacto económico.



El cálculo de la TIRE estuvo basado en la cuantificación de los impactos y los costos económicos-sociales relacionados al Proyecto.



II. Evaluación Oferta Retirados RD

Supuestos Generales

Las premisas generales de las proyecciones fueron tomadas del marco macroeconómico elaborado por el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo; el Banco Central y el Ministerio de Hacienda.

Supuestos generales:

Supuestos / Años	1	2	3	4	5	10
Inflación	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Tipo de cambio promedio	50.17	52.18	54.26	56.43	58.69	71.41
Crecimiento PIB real	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

Demanda Retirados

La demanda de retirados RD proveniente de los países que conforman el mercado objetivo fue cuantificada de la siguiente forma:

Paso I. Estimación en base a retirados con intenciones de residir en países latinoamericanos con clima tropical²¹.

²¹ Encuesta consultores.

Base retirados 2016:

País	2016 > 65 Años	Δ Anual	% Pobreza	Retiro Exterior	Retiro Trópico	Base Retirados
España	11,253,026	1.30%	12.30%	4.00%	20%	78,951
Francia	16,570,594	0.20%	8.60%	4.00%	12%	74,516
Alemania	17,428,578	0.50%	16.30%	5.00%	5%	36,469
Italia	13,219,209	0.80%	14.20%	4.39%	11%	56,642
Canadá	6,299,709	1.20%	12.00%	1.90%	11%	11,376
EEUU	48,413,846	1.40%	14.60%	2.40%	12%	121,059
Total	113,184,963					379,013

Paso II. Proyección anual de la demanda potencial de retirados para países latinoamericanos con clima tropical creciendo la base de retirados a una tasa promedio ponderada de 0.9%.

Demanda potencial de retirados en Latinoamérica:

Años	España	Francia	Alemania	Italia	Canadá	EEUU	Total
2017	79,956	74,649	36,644	57,112	11,452	122,715	382,526
2018	80,973	74,782	36,819	57,586	11,528	124,392	386,080
2019	82,003	74,916	46,995	58,064	11,605	126,093	389,675
2020	83,046	75,050	37,172	58,546	11,682	127,817	393,312
2021	84,102	75,184	37,350	59,032	11,760	129,565	393,312
2022	85,172	75,318	37,528	59,522	11,838	131,336	396,992
2023	86,256	75,452	37,708	60,016	11,917	133,132	400,714
2024	87,353	75,587	37,888	60,514	11,996	134,952	404,480
2025	88,464	75,722	38,069	61,016	12,076	136,797	412,145
2026	89,590	75,857	38,251	61,523	12,157	138,667	416,045

Paso III. Construcción de una función triangular para correr 1,000 veces un modelo de simulación de Monte Carlo, con el propósito de estimar los porcentajes de participación de RD en la demanda potencial de Latinoamérica para retirados. La función considera que: 1) un mínimo de 25% de la base de expatriados europeos y norteamericanos en el 2015 son retirados, 2) el 41% es el porcentaje más probable de retirados europeos y norteamericanos en RD en el 2015, tomando de referencia el caso Panamá²² y 3) el valor máximo de retirados europeos y norteamericanos en RD no superará el 90%.

²² Data obtenida por los consultores indica que al 2015 en Panamá residían aproximadamente 17 mil retirados.

Datos simulación:

País	Expatriados Base 2015	Mínimo 25%	- Probable 41%	Máximo 90%
España	7,000	1,750	2,870	6,300
Francia	2,000	500	820	1,800
Alemania	2,000	500	820	1,800
Italia	4,000	1,000	1,640	3,600
Canadá	1,000	250	410	900
EEUU	26,000	6,500	10,660	23,400
Total	42,000	10,500	17,220	37,800

Paso IV. Proyección demanda potencial retirados RD tomando los porcentajes esperados de participación de RD en la demanda potencial de Latinoamérica para retirados europeos (0.10%) y norteamericanos (0.33%).

Demanda retirados RD:

Años	Europa	Norteamérica	Total
2017	249	438	687
2018	250	444	695
2019	252	450	702
2020	254	456	710
2021	256	462	718
2022	258	468	726
2023	260	474	734
2024	262	480	742
2025	263	486	750
2026	265	493	758
Total	2,568	4,852	7,220

La demanda de retiro de RD podría expandirse, en caso de que localidades con potencial pero carentes de la mayoría de características para atraer retirados, ejecuten un conjunto de acciones públicas y privadas para desarrollar comunidades amigables. La evaluación del Proyecto fue realizada construyendo un escenario conservador, el cual excluye esta posible expansión de la demanda.

Impacto Empleo

El impacto del Proyecto en el empleo fue medido estimando el costo de oportunidad para la mano de obra, en caso de que el Proyecto no se lleve a cabo; este costo representa la imposibilidad de obtener un empleo o emplearse en trabajos menos remunerados.

Empleo semi-calificado

De acuerdo a entrevistas con agentes económicos del sector privado involucrados en la oferta de servicios a retirados extranjeros, se confirmó que los mismos emplean una persona por hogar para fines de ayudarlos con las tareas diarias. La persona empleada para estos fines debe estar alfabetizada y poder comunicarse naturalmente con terceros para asistirlos con eficiencia, de manera que sus calificaciones y remuneraciones son superiores a los de un empleado domestico tradicional.

La cantidad de personal empleado para los fines descritos en el párrafo anterior fue estimada considerando la demanda de retirados y asumiendo que el 60% de estos son casados, supuesto fundamentado en información del U.S. Census del 2010.

Las proyecciones realizadas a 10 años indican que más de 5 mil empleos semi-calificados serán generados afectando positivamente la economía en RD\$169.1 millones promedio cada año; alcanzando el decimo año un monto anual de RD\$363 millones.

El cálculo del costo de oportunidad para la mano de obra semi-calificada se realizó asumiendo lo siguiente: 1) el 15% (tasa de desocupación ampliada RD) quedaría fuera de la fuerza de trabajo, 2) el 20% obtendría un empleo similar y 3) el 65% lograría un empleo no calificado.

Proyección de empleos semi-calificados y costo de oportunidad:

Mano de Obra - Semi Calificada	Años					
	1	2	3	4	5	10
Cantidad Trabajadores						
Total Semi-calificados	481	967	1,460	1,957	2,459	5,057
Promedio Semi-calificados	240	724	1,213	1,708	2,208	4,791
Salario Trabajadores*:						
Semi-calificados (RD\$/Horas)	77	80	83	87	90	110
No Calificados (RD\$/Horas)	58	61	63	66	68	83
Semi-calificados c/regalía (RD\$/Mes)	14,440	15,018	15,619	16,243	16,893	20,553
No Calificados c/regalía (RD\$/Mes)	10,947	11,385	11,841	12,314	12,807	15,581
Costo Oportunidad (Miles RD\$):						
Total Salarios Semi-calificados	41,666	130,502	227,428	332,923	447,558	1,181,670
Empleo Similar Semi-calificados	(8,333)	(26,100)	(45,486)	(66,585)	(89,512)	(236,334)
Empleo No Calificados	(20,532)	(64,308)	(112,070)	(164,055)	(220,543)	(582,292)
Impacto Mano Obra	12,801	40,094	69,873	102,284	137,503	363,044

*Encuesta Salarios Banco Central RD, abril-junio 2016

Empleo técnico

El Proyecto va a requerir la construcción de edificaciones y comunidades adecuadas para residentes en retiro que demandarán personal técnico para mantenimiento físico.

Estándares de mantenimiento indican que las comunidades de retirados requerirán en promedio un técnico por cada bloque de 50 hogares, para asuntos de electricidad, mecánica, plomería, entre otros; lo cual resulta en una generación de alrededor de 102 empleos técnicos fijos en un período de 10 años. El impacto promedio anual proyectado para este tipo de mano de obra es de RD\$10.4 millones, y se espera llegue a RD\$22.2 millones en el año 10.

Los supuestos, a fines de determinar el costo de oportunidad para la mano de obra técnica fueron: 1) 15% (tasa de desocupación ampliada RD), 2) 10% de los lograría un empleo similar y con igual salario, y 3) el 75% conseguiría un empleo no calificado.

Proyección de empleos técnicos y el costo de oportunidad:

Mano de Obra - Técnica	Años					
	1	2	3	4	5	10
Cantidad Trabajadores						
Total Técnicos	10	20	30	40	50	102
Promedio semi-calificados	5	15	25	35	45	97
Salario trabajadores*:						
Técnico Medio (RD\$/Horas)	129	134	139	145	150	183
No calificados (RD\$/Horas)	58	61	63	66	68	83
Técnico medio c/regalía (RD\$/mes)	24,119	25,084	26,087	27,131	28,216	34,329
No Calificados c/regalía (RD\$/mes)	10,947	11,385	11,841	12,314	12,807	15,581
Costo Oportunidad (miles RD\$):						
Total salarios técnicos	1,447	4,515	7,826	11,395	15,237	39,753
Empleo similar técnicos	(145)	(452)	(783)	(1,139)	(1,524)	(3,975)
Empleo no calificados	(493)	(1,537)	(2,664)	(3,879)	(5,187)	(13,532)
Impacto mano de obra	810	2,527	4,379	6,376	8,526	22,245

*Encuesta Salarios Banco Central RD, abril-junio 2016

Empleo en la construcción

Durante la fase de construcción de las edificaciones para albergar los retirados se produciría uno de los impactos más relevantes del Proyecto sobre el empleo, pues aproximadamente el 30% del costo de construcción corresponde a mano de obra.

El impacto promedio anual del Proyecto sobre el empleo en la construcción sería de RD\$240 millones; la estimación asume que sin Proyecto, la mano de obra se distribuiría de la forma siguiente: 1) 15% (tasa de desocupación ampliada RD) se mantienen fuera de la fuerza de trabajo, 2) 35% lograría un empleo similar y con igual salario, y 3) 50% logra un empleo en construcción pero en el sector informal. La aplicación de estos supuestos resultan en que los trabajadores en promedio devengarían un salario menor en 41.90%.

Proyección de empleos técnicos y el costo de oportunidad:

Mano de Obra - Técnica	Años					
	1	2	3	4	5	10
Costo mano de obra construcción (miles RD\$)	623,972	648,931	674,888	701,883	729,959	444,053
Costo oportunidad (miles RD\$):						
Salario trabajadores construcción	623,972	648,931	674,888	701,883	729,959	444,053
Salarios trabajadores no calificados	(399,663)	(415,649)	(432,275)	(449,566)	(467,549)	(284,422)
Impacto mano de obra	223,309	233,281	242,613	252,317	262,410	159,631

Aportes a planes de pensiones y seguro de salud

En consultas realizadas se confirmó la preferencia de los retirados por asegurar el acceso a salud de sus empleados incluso pagándoles un seguro básico; de manera que es posible asumir que las contrataciones de mano de obra semi calificada y técnica, vinculadas al Proyecto pasarían a contribuir a la Tesorería de la Seguridad Social generando un impacto positivo.

El impacto de la inclusión de los empleados semi-calificados y técnicos en los planes de pensión y seguro familia se calculó a partir de los aportes del empleador para salud (7.09% del salario), y pensiones (7.10% del salario). Los aportes que legalmente debería hacer el empleado fueron ignorados, pues están incluidos en el salario normal que este recibe, por consiguiente se encuentra considerado en el costo de oportunidad de la mano de obra.

La inclusión de mano de obra semi-calificada y técnica en el régimen de la Tesorería de la Seguridad Social (TSS), tendría un impacto promedio anual estimado de RD\$64.8 millones en los aportes, y estabilizada la base de empleados en el decimo año los aportes anuales subirían a RD\$139.2 millones.

Impacto total aportes TSS:

Impacto TSS (Miles RD\$)	Años					
	1	2	3	4	5	10
Costo Oportunidad TSS semi-calificados:						
Aporte TSS nuevos empleados	5,912	18,518	32,272	47,242	63,508	167,679
Aporte TSS empleo y salario similar	(1,182)	(3,704)	(6,454)	(9,448)	(12,702)	(33,536)
Impacto TSS Semi-calificado:	4,730	14,815	25,818	37,793	50,807	134,143
Costo Oportunidad TSS técnicos:						
Aporte TSS nuevos empleados	205	641	1,111	1,617	2,162	5,641
Aporte TSS empleo y salario similar	(21)	(64)	(111)	(162)	(216)	(564)
Impacto TSS técnico	186	577	999	1,455	1,946	5,077
Total Impacto Aportes TSS	4,916	15,391	26,817	39,249	52,753	139,220

Impacto Productores Locales Directos

Los constructores que contribuyen a satisfacer la demanda de viviendas y la infraestructura adecuada para acomodar a los retirados, se encuentran dentro del grupo de productores o suplidores directos del Proyecto.

Inversión en infraestructura habitacional

Con el propósito de determinar la inversión en infraestructura habitacional, se consideró que se construirían comunidades de retirados en bloques de 50 unidades, acorde a fuentes consultadas; y que las unidades generarían ingresos por venta o alquiler.

En entrevistas con retirados, profesionales y promotores inmobiliarios, fue validado que el tamaño de las viviendas debía ser de 100 y 120 metros cuadrados.

Estimaciones de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (Acoprov), confirman que el costo aproximado de construcción por metro cuadrado es de USD780, a esta cifra se adicionó USD25 por metro cuadrado para atender necesidades de infraestructura básica dentro o cercano a la urbanización. Considerando una distribución de 85% viviendas de 100 mts² y 15 % de 120 mts², el costo promedio ponderado de construcción de las edificaciones sería de USD82,915.

Sumario de datos utilizada para derivar el costo de la inversión en infraestructura habitacional:

Supuestos Inversión Construcción	Costo	Distribución
Costo construcción (USD/mt ²) ^a	780	
Infraestructura urbanización (USD/mt ²)	25	
Tamaño viviendas:		
100 mts ²	80,500	85%
120 mts ²	96,600	15%
Costo promedio ponderado (USD/mt²)	82,915	

^a Incluye costo terreno



La construcción de 5 mil viviendas en 100 bloques de 50 unidades cada uno, para cubrir la demanda de retirados, requeriría una inversión anual promedio de RD\$2,226 millones por 10 años, para un total en el período de RD\$24,491 millones.

Inversión construcción de facilidades:

Construcción Viviendas	Años					
	1	2	3	4	5	10
Bloques 50 Unidades Construir	20	10	10	10	10	-
Total Bloques Construidos	20	30	40	50	60	100
Gasto Construcción [millones RD\$]	2,080	2,163	2,250	2,340	2,433	1,480

Inversión infraestructura pública y privada

La infraestructura asociada a electricidad, carreteras, acueductos, y puertos, son fundamentales en la construcción de una plataforma que contribuya al éxito del Proyecto; por esta razón la evaluación incluye un estimado de la inversión para satisfacer el aumento de demanda de servicios que generaría la afluencia de retirados.

Latinoamérica y el Caribe han ido acumulando una brecha de inversión en infraestructura importante, ya sea medida por cobertura de servicios o por convergencia con otras regiones más desarrolladas. Varios estudios sugieren que para la región cerrar la brecha en infraestructura debe invertir alrededor de 5% del PIB²³ por un período extendido.

La inversión en infraestructura fue estimada empleando los siguientes datos : 1) inversión requerida 5% del PIB según los estudios para Latinoamérica del BID, 2) inversión pública equivalente a 3% del PIB porcentaje actual invertido por el gobierno, acorde a cálculos de los consultores, y 3) inversiones público-privadas del 2% del PIB, una vez aprobado el proyecto de ley de asociaciones público-privadas. La inversión adicional necesaria para asegurar cobertura de servicios para el Proyecto se calculó de la forma siguiente: multiplicando el PIB per cápita 2016 por un 5%, y luego por el número de retirados.

Tomando en consideración los puntos enumerados en el párrafo anterior, el Proyecto necesitaría inversiones de RD\$44.1 millones por año durante los primeros 10 años de operación, para satisfacer la demanda adicional de infraestructura por el flujo de retirados.

²³ BID: Financing Infrastructure in Latin America and the Caribbean: How, How much and by Whom?, November 2015.

Supuestos y proyecciones de costo de esta infraestructura:

Años	Infraestructura	
	Per Cápita	Total RDS
1	829	28,578,685
2	862	31,279,655
3	897	34,211,663
4	933	37,371,789
5	970	40,876,778
10	1,180	63,962,788

Ingresos construcción y renta viviendas

La información empleada para proyectar ingresos que generaría el proyecto por venta de viviendas y alquiler fue levantada en encuesta realizada por los consultores.

El cuadro a continuación presenta los porcentajes de preferencias encuestados y el cálculo de la intención de compra del retirado extranjero potencial:

Localidad	Preferencia	Compra %	Intención Compra
Playa	35.20%	20%	7.00%
Montaña	24.40%	30%	7.30%
Ciudad	40.30%	10%	4.00%
Total			18.40%

El precio promedio ponderado de venta asumiendo una distribución de 85%/15% para unidades de 100 y 120 mts² respectivamente, se estimó en USD123,600; considerando un precio por metro cuadrado de USD1,200.

La renta de las unidades fueron determinadas utilizando: 1) las preferencias encuestadas y 2) los valores de alquiler por metro cuadrado según la zona requerida.

Renta unidades:

Localidad	Preferencia	Renta	
		Total	Ponderada
----- USD/mt ² -----			
Playa	35.20%	15	5.29
Montaña	24.40%	9	2.2
Ciudad	40.30%	10	4.03
Renta Promedio Ponderado			11.52

Las proyecciones presuponen que: 1) los promotores venderán hasta un 65% de las unidades construidas, y 35% se mantendrán para fines de alquiler, según conversaciones con diversos promotores; y 2) el 18.41% del total de las viviendas serán adquiridas por retirados, mientras que el 46.59% restante las comprarían inversionistas para rentarlas.

Los ingresos combinados de las actividades de venta y renta promedios anuales se estiman en RD\$3,100 millones para un periodo de 10 años asumiendo: 1) 328 unidades vendidas anualmente, y 2) ingresos por ventas equivalente a 77% del total de ingresos y 33% por concepto de alquiler.

En el transcurso de 10 años se espera que pudieran venderse 3,282 unidades y que la base de viviendas para renta ascienda a 1,763 unidades al final de periodo.

Con el fin de calcular el ingreso neto de impuestos²⁴ por concepto de venta y renta de vivienda, fue aplicada la tasa efectiva de tributación²⁵ sobre los ingresos brutos, para los sectores de construcción (4.10%) y alquiler de viviendas (3.43%).

Proyecciones de ingresos netos de impuestos por concepto de ventas y renta de viviendas:

Venta & Renta Viviendas	Años					
	1	2	3	4	5	10
Venta retirados e inversionistas	312	316	319	323	326	345
Renta	168	170	172	173	175	185
Base rentada	168	338	510	683	858	1,763
Base rentada promedio	84	253	424	596	770	1,670
Ingresos por venta (miles USD)	36,956	37,430	37,785	38,259	38,259	40,865
Ingresos renta (miles USD)	1,135	3,417	5,728	8,052	8,052	22,561
Ingresos Construcción (millones RD\$)	1,911	2,131	2,361	2,614	2,614	4,529
Impuestos (millones RD\$)	77	86	95	104	104	175
Ingresos netos impuestos (millones RD\$)	1,834	2,045	2,266	2,509	2,509	4,354

Exención 3% Transferencia Inmobiliaria:						
Retirados (millones RD\$)	[56]	[59]	[62]	[65]	[68]	[88]
Inversionistas (millones RD\$)	[40]	[42]	[44]	[46]	[49]	[63]

Productores y suplidores de bienes complementarios

Los sectores transporte, artesanía, entretenimiento y restaurantes son los sectores que podrían recibir el mayor impacto de la puesta en marcha del Proyecto. El retorno privado para cada uno de estos sectores se realizaron bajo los considerandos: 1) ingresos que se generarían, 2) impuestos, 3) efectos en el empleo.

²⁴ El ingreso neto fue utilizado para fines de flujo en lugar del beneficio neto para evitar duplicar el impacto de mano de obra en la construcción de viviendas.

²⁵ Obtenida de la Norma General 07-14 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

La proyección de la demanda en los diferentes sectores se basó en el supuesto de una permanencia promedio de retirados de 10 meses anualmente durante un periodo de 10 años.

Transporte (taxis).

El retirado requiere de facilidad de movilidad, por lo tanto, demandarán servicios de taxis o servicios tipo Uber los cuales están disponibles en las principales ciudades del país.

De acuerdo a entrevistas con taxistas y consultas realizadas, se estima que el margen de beneficio de los taxistas y choferes de servicios tipo Uber anda próximo a 35.5%.

El proyecto de retirados generaría un ingreso por transporte por RD\$47.1 millones promedio por año. Debido a que el negocio de taxis tiene un componente de informalidad, se hace difícil la estimación de los impuestos que generaría.

Proyecciones beneficios transporte:

Transporte (Taxis)	Años					
	1	2	3	4	5	10
Gasto promedio retirado (miles RD\$/mes)	2	3	3	3	3	4
Promedio tarifa taxi (RD\$)	166	173	180	187	195	237
Ingresos taxis (miles RD\$)	10,060	31,509	54,911	80,381	108,059	285,304
Beneficio (miles RD\$)	3,571	11,186	19,493	28,535	38,361	101,282

Artesanía

Los retirados muestran preferencia por las artesanías, asumiendo que el 80% de los retirados tenga intención de compra; el ingreso promedio anual por este concepto sería RD\$9.4 millones en un horizonte de 10 años.

El beneficio neto fue estimado tomando la tasa efectiva de tributación (TET) mínima de % cobrada por DGLI a actividades incluidas en el renglón de "Otras Industrias Manufactureras"; el beneficio después de impuestos promedio anual proyectado es de RD\$0.65 millones

Debido al volumen de demanda esperado, la mano de obra relacionada con esta actividad se mantendría sin cambios significativos; no obstante podría inferirse que a través de los retornos privados en este sector, la mano de obra actual lograría una compensación superior al escenario de ausencia del proyecto.

Artesanía	Años					
	1	2	3	4	5	10
Gasto promedio retirado (RD\$/mes)	208	216	225	234	243	296
Precio promedio artesanía (RD\$)	2,600	2,704	2,812	2,925	3,042	3,701
Ingresos (miles RD\$)	714	2,238	3,900	5,709	7,675	20,263
Beneficio (miles RD\$)	68	212	370	541	728	1,921
Impuestos (miles RD\$)	18	57	100	146	196	519
Beneficio neto impuestos (miles RD\$)	49	155	270	395	531	1,403

Excursiones & Entretenimiento

La encuesta indica el deseo de los retirados de divertirse asistiendo a eventos culturales, participando en excursiones y saliendo a restaurantes.

El Proyecto resultaría en beneficios netos promedio después de impuestos por RD\$6.3 millones al año en un periodo de 10 años, e impuestos promedios anuales de RD\$2.3 millones por año; partiendo del supuesto que los retirados asistirían a 2 eventos por mes, con un gasto promedio al mes de RD\$1,664.

Proyecciones beneficios excursiones y entretenimiento:

Excursiones & Entretenimiento	Años					
	1	2	3	4	5	10
Gasto promedio retirado (RD\$/mes)	1,664	1,731	1,800	1,872	1,947	2,368
Precio promedio (RD\$/persona)	832	865	900	936	973	1,184
Ingresos (RD\$)	5,716	17,903	31,199	45,671	61,397	162,105
Beneficio (miles RD\$)	652	2,042	3,559	5,210	7,004	18,492
Impuestos	176	551	961	1,407	1,891	4,993
Beneficio neto impuestos (miles RD\$)	476	1,491	2,598	3,803	5,113	13,499

Restaurantes

El beneficio neto de los restaurantes fue proyectado bajo las siguientes premisas: 1) 3 visitas semanales de los retirados a restaurantes con un consumo promedio de RD\$750 por comensal, y 2) margen operativo de 12% para el restaurante, derivado de la tasa impositiva efectiva sobre ingreso para este tipo de actividad.

El ingreso promedio anual proyectado de los restaurantes asciende a RD\$467 millones y alcanza la cifra de RD\$1,000 millones en el decimo año; mientras que el beneficio neto de impuesto promedio esperado es de RD\$41 millones por año.

El impacto del Proyecto en los empleados de los restaurantes está determinado por el 10% del monto consumido que estos reciben por ley más el 5% en propinas adicionales; y el promedio anual que recibirían los empleados de los restaurantes por estos conceptos se proyectan en RD\$70 millones.

Restaurantes	1	2	3	4	5	10
Gasto promedio retirado (RD\$/mes)	10,296	10,708	11,136	11,582	12,045	14,654
Consumo promedio (RD\$/Persona)	780	811	844	877	912	1,110
10% Ley & 5% propinas (millones RD\$)	5,305	16,616	28,957	42,389	52,984	150,453
Ingresos (miles RD\$)	35,367	110,773	193,045	282,591	379,895	1,003,022
Beneficio (miles RD\$)	4,270	13,375	23,308	34,120	45,869	121,106
Impuestos (miles RD\$)	1,153	3,611	6,293	9,212	12,385	32,699
Beneficio neto impuestos (miles RD\$)	3,117	9,764	17,016	24,908	33,484	88,407

Implicaciones en áreas aledañas

Las zonas próximas a las localidades que se transformen en ciudades amigables serán beneficiadas de las inversiones en infraestructuras; dicho monto e impacto ya están considerados en la sección "Inversión infraestructura pública y privada".

Impactos en el resto de la sociedad

Los impactos en el resto de la sociedad son medidos para fines del modelo de evaluación incorporando los beneficios en forma de nuevos impuestos pagados, y costos en término de subsidios e incentivos, resultados de la ejecución del proyecto de retirados.

Impuestos generados

El impacto fiscal del Proyecto fue determinado en base a la siguiente información: 1) los salarios de la mano de obra semi-calificada y técnica no tienen efectos impositivos pues están exentos de gravámenes, 2) tasas efectivas de tributación (TETs) sobre ingresos brutos relativos a las actividades impactadas por el Proyecto²⁷.

Las actividades que más impuestos generarían de ejecutarse el Proyecto son: 1) construcción (RD\$96.3 millones promedio por año), alquiler de viviendas (RD\$25.7 millones promedio por año) y restaurantes (RD\$25.7 millones promedio por año). Los aportes totales promedios de todas las actividades equivalen a RD\$139.9 millones por año ascendiendo a RD\$213.1 millones al décimo año.

Impuestos generados por actividad:

Impuestos generados (miles RD\$)	Años					
	1	2	3	4	5	10
Construcción	76,018	80,065	84,065	88,524	92,920	119,641
Renta	1,953	6,117	10,661	15,586	20,942	55,259
Artesanías	18	57	100	146	196	519
Excursiones & Entretenimiento	176	551	961	1,407	1,891	4,993
Restaurantes	1,153	3,611	6,293	9,212	12,385	32,699
Total Impuestos	79,318	90,409	102,081	114,876	128,334	213,110

Subsidios o gasto tributario

El Proyecto conllevaría un gasto tributario asociado: 1) a la exención del 3% de transferencia inmobiliaria establecido a la Ley 171-07 sobre Incentivos Especiales para Pensionistas y Jubilados de Fuentes Extranjeras y 2) a la exención de 3% de transferencia inmobiliaria de viviendas adquiridas con fines de alquiler a retirados, que formaría parte de la propuesta de Oferta de Retiro RD para estimular la inversión de viviendas con objetivo de renta a este grupo.

²⁷ Obtenidas de la Norma General 07-14 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

Los gastos tributarios anuales promedio por concepto de exenciones ascenderían a: 1) RD\$121.1 millones por exención de transferencia a la propiedad y 2) RD\$50.6 millones por exención de transferencia inmobiliaria de viviendas adquiridas para alquiler.

Gasto tributario asociado a transferencias de viviendas:

Gasto Tributario (miles RDS)	Años					
	1	2	3	4	5	10
Transferencia Viviendas Retiradas (3%)	55,623	58,589	61,511	64,774	67,990	87,542
Transferencia Viviendas Alquiler Retiradas (3%)	39,943	42,025	44,209	46,435	48,837	62,810
Total Exenciones Inmobiliarias	95,566	100,614	105,720	111,209	116,827	150,352

Evaluación Proyecto

La factibilidad fue evaluada desde el punto de vista de los agentes económicos impactados por el mismo, y de la óptica económica-social.

Retorno privado

La tasa interna de retorno financiera (TIRF) del Proyecto con horizonte de 10 años es de 25.2% y el valor anual neto descontado a un costo de capital ponderado de 18.5%, fue positivo en RD\$646.2 millones. La TIRF fue estimada a partir de flujos nominales afectados por inflación y tasa de cambio anuales.

En el Anexo II se muestran los supuestos para el cálculo de la tasa de descuento.

Flujo Privado (miles RDS)	Años						
	0	1	2	3	4	5	10
Beneficios Netos Impuestos:	-	1,840,234	2,067,619	2,305,684	2,566,809	2,840,183	4,557,919
Venta y renta Inmobiliario	-	1,833,051	2,045,122	2,266,478	2,509,417	2,763,029	4,354,211
Taxi	-	3,571	11,186	19,493	28,535	38,361	101,283
Artesanía	-	18	57	100	146	196	519
Excursiones y entretenimiento	-	476	1,491	2,598	3,803	5,113	13,499
Restaurantes	-	3,117	9,764	17,015	24,908	33,484	88,407
Inversión	(999,955)	(2,080)	(2,163)	(2,250)	(2,340)	(2,433)	(1,480)
Flujo Neto	(999,955)	(239,672)	(95,483)	56,058	227,198	406,987	3,077,742
Tasa Interna Retorno = 25.2%							
Valor Presente Neto = 646,231							

Retorno económico

La tasa interna de retorno económica (TIRE) considerando la sumatoria del flujo privado y el social es de 47.1%. La TIRE de el Proyecto es superior a la TIRF, lo cual indica que genera valor y es favorable para la economía.

Flujo Económico (miles RDS)	Años						
	0	1	2	3	4	5	10
Flujo Privado	(999,955)	(239,672)	(95,483)	56,058	227,198	406,987	3,077,742
Flujo Económico							
Costo Oportunitad Empleo:	107,841	243,225	292,518	345,822	403,366	465,423	695,372
Semi-calificada	-	12,801	40,094	69,873	102,284	137,503	363,044
Técnica	-	810	2,527	4,379	6,376	8,526	22,245
Mano obra construcción	107,841	224,309	233,281	242,613	252,317	262,410	159,630
Mano obra restaurantes	-	5,305	16,616	28,957	42,389	56,984	150,453
Impacto TSS:	-	84,232	105,800	128,898	154,124	181,087	352,328
Semi-calificada	-	4,730	14,815	25,818	37,793	50,807	134,143
Técnica	-	185	577	999	1,455	1,946	5,076
Impuestos	-	79,318	90,409	102,081	114,875	128,334	213,109
Inversión	-	(124,145)	(131,885)	(139,932)	(148,581)	(157,704)	(214,313)
Exención Transferencia Propiedad	-	(55,623)	(58,589)	(61,511)	(64,774)	(67,990)	(87,541)
Exención Transferencia Inmobiliaria	-	(39,943)	(42,025)	(44,209)	(46,435)	(48,837)	(62,810)
Inversión Infraestructura	-	(28,579)	(31,271)	(34,212)	(37,372)	(40,877)	(63,962)
Flujo Neto	107,841	203,313	266,433	334,788	408,910	488,806	833,388
Tasa Interna Retorno Económica = 47.1%							

Sumario Evaluación

- La mayoría de los flujos de ingresos netos e inversión privados se generarían a nivel del sector de la construcción y posiblemente hoteles que son parte de la actividad hospitalaria.
- Los ingresos netos de los sectores transporte y los bares & restaurantes serían bastantes relevantes; mientras que los de artesanías, excursiones y entretenimiento son bajos.
- La tasa de retorno privado es de 25.2%, rendimiento que compensaría el riesgo de asumir la inversión.
- El valor presente es positivo en RD646 millones, por lo tanto el Proyecto es viable y genera valor a sus promotores.
- Los flujos económicos se generarían principalmente a nivel de la mano de obra de construcción y semi-calificada. El Proyecto crearía bastante valor para el empleo, por tanto es un impulsador y sustentador del salario real.
- El principal efecto para el resto de la economía vendría dado por los impuestos asociados a las actividades comerciales vinculadas al Proyecto, que alcanzarían RD\$120 millones promedio por año.
- Los beneficios sociales y económicos del Proyecto para el resto de la sociedad superarían las exenciones del impuesto por transferencia inmobiliaria.
- La tasa de retorno económica (47.1%) excede la financiera (27%) debido mayormente al impacto positivo del Proyecto a la economía vía los beneficios que recibiría el empleo.

SECCIÓN 7 • CONSIDERACIONES FINALES

A continuación consideraciones finales:

- La Oferta Retiro RD permitiría aprovechar la oportunidad existente para posicionar al país como un destino de retirados, compitiendo exitosamente con las ofertas actualmente disponibles.
- La Oferta Retiro RD requeriría de inversiones públicas y del sector privado en seguridad, viviendas, infraestructura y centros de salud, para desarrollar la plataforma sobre la cual se sustentaría.
- El diseño y la aplicación de las políticas públicas que faciliten canalizar los esfuerzos del sector privado es fundamental para implementar el proyecto Oferta Retiro RD.
- La agilización del proceso de obtención de residencia o visa de pensionado en RD, así como la obtención de los beneficios que otorga la ley 171-07 deben simplificarse a fines de mejorar en el corto plazo el posicionamiento del país en el mercado de retirados extranjeros.
- Las localidades que actualmente se encuentran más cerca de convertirse en comunidades amigables óptimas son Punta Cana, Santiago, Santo Domingo, La Romana y Puerto Plata.
- El proyecto Oferta Retiro RD es viable desde el punto de vista privado y social.
- La creación de una oficina en la presidencia que asuma la ejecución del proyecto Oferta de Retiro RD es recomendable a fines de coordinar las actividades y tareas requeridas para su éxito.
- Un programa de descuentos para mayores de 65 años implementado por el sector privado y el sector público complementaría la Oferta de Retiro RD.
- La demanda potencial de retirados podría expandirse de realizarse las actividades propuestas para la implementación del proyecto Oferta de Retiro RD. De igual forma, la demanda de retirados podría incrementarse atrayendo retirados extranjeros con alto poder adquisitivo, retirados de descendientes de la diáspora dominicana y retirados locales.
- El análisis del perfil de los retirados de alto poder adquisitivo, de los retirados de la diáspora dominicana y de los retirados locales, es un prerrequisito para adecuar la plataforma de retiro a fines de satisfacer sus preferencias.





A N E X O S





EJES	Jarabacoa	Santiago	Puerto Plata	Sosua	Cabarete	Rio San Juan	Cabrera	Terrasas	Santo Domingo	Juan Dolio	La Romana	Punta Cana
Ciclo de la vida	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Infancia	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carera familiar	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Clase	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impugnación	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Enfoque	19	15	20	16	14	14	14	12	11	10	10	20
Sociedad	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ciudad Limpia	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ciudad Inclusiva	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accesibilidad personas	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestiones Públicas	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zonas Doradas	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boletines Públicos	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicios de Salud	22	14	20	15	14	13	10	10	2	13	13	21
Facilidad acceso salud	5	2	5	4	3	2	1	1	1	2	3	4
Calidad de los centros	5	5	5	4	4	4	4	4	1	4	3	4
Participación Ciudad y Empleo									0			
Actividades voluntarias	4	1	4	1	2	2	1	1	2	1	1	3
Opciones trabajo parcial	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opciones trabajo completo	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación Social	60	60	64	42	41	41	32	60	34	30	30	37
Impulsos de cultura	5	4	5	4	4	4	4	4	4	3	4	5
Comunidades culturales	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Clases	5	1	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Teatro	5	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boletines y documentos	5	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carapas golf	4	2	3	3	4	4	3	3	0	4	5	5
Carapas tenis	4	4	4	3	3	3	2	3	1	4	5	5
Carapas deportes	4	5	4	4	5	5	3	3	5	4	5	5
Disponibilidad Escuelas	4	4	3	4	4	4	4	3	2	3	5	5
Uso de espacios comunes	5	0	5	4	4	4	3	3	5	4	5	5
Comunidades y zonas	5	0	5	4	4	4	3	3	2	4	4	5
Formas de desarrollo	5	4	4	3	4	4	3	4	5	2	4	5
Servicio a domicilio	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	5
Recreación	10	0	10	12	0	0	0	10	10	11	10	10
Acceso virtualidad	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Virtualidad como recurso humano	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Virtualidad personas discapacitadas	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comunidades de apoyo	3	2	4	3	2	2	2	3	3	2	3	2
Comunidades de apoyo	3	2	4	3	2	2	2	3	3	2	3	2
Indicadores personas mayores	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tratamiento	20	11	20	20	20	20	4	11	15	17	20	20
Asociación Comités Ciudadanos	5	2	5	4	3	3	2	2	3	3	3	4
Asociación Bases Comunitarias del servicio	4	0	4	4	3	3	2	3	3	3	3	4
Inst: Educación de personas de edad	5	1	5	3	3	3	0	1	1	3	3	4
Inst: Calidad de servicios	4	0	4	4	4	4	0	2	1	4	4	4
Facilidad de visitas familiares	5	1	5	5	3	3	1	4	1	5	5	5
Facilidad de visitas familiares	5	1	5	5	4	4	2	3	3	5	5	5
Intervenciones y Servicios	34	17	34	30	10	10	19	16	22	21	22	34
Calidad comunicaciones	5	4	5	4	3	3	4	4	5	4	4	5
Acceso a Internet	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	5
Indicadores por parte	4	0	5	4	4	4	3	3	3	4	4	4
Calidad de los centros	5	0	5	3	3	3	3	3	4	5	5	5
Caracas computación interactiva	5	0	5	5	4	4	2	2	5	4	5	5
Integración	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponibilidad a personas	3	2	3	4	4	4	3	3	5	4	4	5
Políticas Educativas	3	2	3	3	4	4	3	2	4	3	3	4
Total	181	121	180	147	133	132	99	107	111	133	153	186



Punta Cana	Detalle Ajustes
<p> Ajustes prioritarios</p>	<p>Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción vivienda cerca de rutas de tránsito Construcción residencias para personas mayores</p>
<p> Ajustes moderados</p>	<p>Entorno Mejora seguridad Aumento limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos</p>
<p> Ajustes mantenimiento</p>	<p>Servicios Salud Calidad de los centros salud Participación Cívica y Empleo Actividades de voluntariado Opciones de trabajo Participación Social Amenidades y actividades recreación Transporte Transporte urbano e interurbano Facilidades vuelos locales e internacionales Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras Integración Receptividad a extranjeros retirados</p>



Santo Domingo	Detalle Ajustes
<p> Ajustes fuertes</p>	<p>Entorno Mejora seguridad Aumento limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos</p> <p>Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción vivienda cerca de rutas de tránsito Construcción residencias para personas mayores</p>
<p> Ajustes mantenimiento</p>	<p>Servicios Salud Calidad de los centros salud</p> <p>Participación Cívica y Empleo Actividades de voluntariado Opciones de trabajo</p> <p>Participación Social Amenidades y actividades recreación</p> <p>Transporte Disponibilidad transporte urbano e interurbano Facilidades vuelos locales e internacionales</p> <p>Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras</p> <p>Integración Receptividad a extranjeros retirados</p>



Santo Domingo	Detalle Ajustes
<p> Ajustes fuertes</p>	<p>Entorno Mejora seguridad Aumento limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos</p> <p>Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción vivienda cerca de rutas de tránsito Construcción residencias para personas mayores</p>
<p> Ajustes mantenimiento</p>	<p>Servicios Salud Calidad de los centros salud</p> <p>Participación Cívica y Empleo Actividades de voluntariado Opciones de trabajo</p> <p>Participación Social Amenidades y actividades recreación</p> <p>Transporte Disponibilidad transporte urbano e interurbano Facilidades vuelos locales e internacionales</p> <p>Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras</p> <p>Integración Receptividad a extranjeros retirados</p>



La Romana	Detalle Ajustes
<p> Ajustes prioritarios</p>	<p>Entorno Mejora seguridad Aumenta limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos</p>
<p> Ajustes Fuertes</p>	<p>Participación Cívica y Empleo Propiciar actividades de voluntariado Estimular generación de empleos</p> <p>Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción viviendas cerca de rutas de tránsito Construcción residencias para personas mayores</p>
<p> Ajustes moderados</p>	<p>Servicios Salud Mejorar calidad de los centros salud</p> <p>Participación Social Incrementar opciones amenidades y recreación</p> <p>Transporte Mejora transporte urbano e interurbano</p>
<p> Ajustes mantenimiento</p>	<p>Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras</p> <p>Integración Receptividad a extranjeros retirados</p>







Puerto Plata	Detalle Ajustes
<p> Ajustes Fuertes</p>	<p>Entorno Mejora seguridad Aumenta limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos</p> <p>Participación Cívica y Empleo Propiciar actividades de voluntariado Estimular generación de empleos</p> <p>Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción viviendas cerca de rutas de tránsito Construcción residencias para personas mayores</p>
<p> Ajustes moderados</p>	<p>Participación Social Incrementar opciones amenidades y recreación</p>
<p> Ajustes mantenimiento</p>	<p>Servicios Salud Calidad de los centros salud</p> <p>Transporte Mejora transporte urbano e interurbano Facilidades vuelos locales e internacionales</p> <p>Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras</p> <p>Integración Receptividad a extranjeros retirados</p>



Jarabacoa	Detalle Ajustes
● Ajustes prioritarios	Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción viviendas cerca de rutas de transito Construcción residencias para personas mayores
● Ajustes Fuertes	Entorno Mejora seguridad Aumenta limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos Participación Cívica y Empleo Aumento actividades de voluntariado Incremento opciones trabajo Participación Social Incrementar opciones amenidades y recreación
● Ajustes moderados	Servicios Salud Mejorar calidad de los centros salud Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras Integración Receptividad a extranjeros retirados





Juan Dolio	Detalle Ajustes
<p> Ajustes prioritarios</p>	<p>Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción viviendas cerca de rutas de transito Construcción residencias para personas mayores</p>
<p> Ajustes Fuertes</p>	<p>Entorno Mejora seguridad Aumenta limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos</p> <p>Participación Cívica y Empleo Aumento actividades de voluntariado Incremento opciones trabajo</p> <p>Participación Social Incrementar opciones amenidades y recreación</p>
<p> Ajustes moderados</p>	<p>Servicios Salud Mejorar calidad de los centros salud</p>
<p> Ajustes mantenimiento</p>	<p>Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras</p> <p>Integración Receptividad a extranjeros retirados</p>



Sosua	Detalle Ajustes
<p> Ajustes prioritarios</p>	<p>Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción viviendas cerca de rutas de transito Construcción residencias para personas mayores</p>
<p> Ajustes Fuertes</p>	<p>Entorno Mejora seguridad Aumenta limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos</p> <p>Participación Cívica y Empleo Aumento actividades de voluntariado Incremento opciones trabajo</p>
<p> Ajustes moderados</p>	<p>Servicios Salud Mejorar calidad de los centros salud</p> <p>Participación Social Incrementar opciones amenidades y recreación</p> <p>Transporte Mejora transporte urbano e interurbano</p> <p>Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras</p>
<p> Ajustes mantenimiento</p>	<p>Integración Receptividad a extranjeros retirados</p>



Cabarete	Detalle Ajustes
<p> Ajustes prioritarios</p>	<p>Participación Cívica y Empleo Aumento actividades de voluntariado Incremento opciones trabajo</p> <p>Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción viviendas cerca de rutas de tránsito Construcción residencias para personas mayores</p>
<p> Ajustes Fuertes</p>	<p>Entorno Mejora seguridad Aumenta limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos</p> <p>Participación Cívica y Empleo Aumento actividades de voluntariado Incremento opciones trabajo</p>
<p> Ajustes moderados</p>	<p>Servicios Salud Mejorar calidad de los centros salud</p> <p>Participación Social Incrementar opciones amenidades y recreación</p> <p>Transporte Mejora transporte urbano e interurbano</p> <p>Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras</p>
<p> Ajustes mantenimiento</p>	<p>Integración Receptividad a extranjeros retirados</p>



Rio San Juan	Detalle Ajustes
<p>Ajustes prioritarios</p>	<p>Entorno Mejora seguridad Aumenta limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos</p> <p>Servicios Salud Calidad de los centros salud</p> <p>Participación Cívica y Empleo Aumento actividades de voluntariado Incremento opciones trabajo</p> <p>Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción viviendas cerca de rutas de transito Construcción residencias para personas mayores</p> <p>Transporte Mejora transpirte urbano e interurbano</p>
<p>Ajustes Fuertes</p>	<p>Servicios Salud Establecimiento de centros de salud</p> <p>Participación Social Amenidades y actividades recreación</p>
<p>Ajustes moderados</p>	<p>Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras</p>
<p>Ajustes mantenimiento</p>	<p>Integración Receptividad a extranjeros retirados</p>



Las Terrenas	Detalle Ajustes
<p>Ajustes prioritarios</p>	<p>Entorno Mejora seguridad Aumenta limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos</p> <p>Servicios Salud Calidad de los centros salud</p> <p>Participación Cívica y Empleo Propiciar actividades de voluntariado estimular generación de empleos</p> <p>Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción viviendas cerca de rutas de transito Construcción residencias para personas mayores</p>
<p>Ajustes Fuertes</p>	<p>Participación Social Amenidades y actividades recreación</p> <p>Transporte Mejora transpirte urbano e interurbano</p>
<p>Ajustes moderados</p>	<p>Participación Cívica y Empleo Aumento actividades de voluntariado Incremento opciones trabajo</p>
<p>Ajustes mantenimiento</p>	<p>Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras</p> <p>Integración Receptividad a extranjeros retirados</p>



Cabrera	Detalle Ajustes
<p>Ajustes prioritarios</p>	<p>Entorno Mejora seguridad Aumenta limpieza Eliminación ruidos Construcción gimnasios públicos Construcción zonas de paseo seguras Construcción baños públicos</p> <p>Participación Cívica y Empleo Aumento actividades de voluntariado Incremento opciones trabajo</p> <p>Vivienda Aumento oferta viviendas Construcción viviendas cerca de rutas de tránsito Construcción residencias para personas mayores</p> <p>Transporte Mejora transporte urbano e interurbano</p>
<p>Ajustes Fuertes</p>	<p>Servicios Salud Establecimiento de centros de salud</p> <p>Participación Social Amenidades y actividades recreación</p>
<p>Ajustes moderados</p>	<p>Infraestructura y Servicio Disponibilidad y calidad comunicaciones Calidad de las carreteras</p>
<p>Ajustes mantenimiento</p>	<p>Integración Receptividad a extranjeros retirados</p>

I. Supuestos:

1. Estructura capital: 1) 25% deuda y 2) 75% patrimonio.

2. Costo patrimonio USD (19.0%):

- Betas sin apalancamiento (unlevered) para bienes raíces, transportación y restaurantes²⁸.

- Beta sin apalancamiento única para las 3 industrias analizadas (0,80), resultante de multiplicar el beta individual por el porcentaje de participación de cada industria en el total de ingresos.

- Beta única apalancada (levered) acorde a estructura capital: $0.99 = 0,80 \times (1 + (1 - 0.27 \text{ tasa impositiva}) \times 0.33 \text{ deuda/patrimonio})$

II. Estimación Tasa Descuento

Componente	Tasa Descuento	Fuentes & Comentarios
Tasa Libre Riesgo USD	2.97%	USA Treasury
Prime Riesgo Mercado	5.85%	Cálculo Consultores
Prime Small Cap	6.03%	Ibbotson
Prime Riesgo País	4.15%	EMBI-RD, Diciembre 2016 JP Morgan
Costo Capital	19.00%	Cálculo Consultores
Costo Deuda USD	11.00%	Consultores
Escudo Fiscal	2.97%	Cálculo Consultores
Costo Neto Deuda USD	8.03%	Cálculo Consultores
% Debt	25.00%	Consultores
% Equity	75.00%	Consultores
Tasa Descuento USD	16.26%	Cálculo Consultores
Diferencial Inflación USA-RD	2.00%	Cálculo Consultores
Tasa Descuento RD	18.26%	Cálculo Consultores

²⁸ Industry Emerging Markets- Damodaran, January 2016