Creando los cimientos de un futuro más concreto

adocem

ASOCIACIÓN DOMINICANA DE PRODUCTORES DE CEMENTO PORTLAND, INC

DOMICEM
CEMENTO DEL BUENO

CEMENTOS COLON
El primero, el mejor!!

CEMEX

CEMENTOS CIBAO

ACOPROVI
BOLETÍN INFORMATIVO

Comité Revista
Lic. Bienvenido Paulino
Lic. Julissa Báez
Lic.Gertrudis M. Valdez

Colaboradores
1. Lynette Castillo P.
lcastillo@bhd.com.do
2. Tomasina Salazar
tomisalaz@hotmail.com
3. María Gatón
gatonsusi@gmail.com
4. Luis Martínez T.
luismartinez38@hotmail.com
5. Jaime O. González H.
jaime.gonzalez@ingasa.com
6. José R. Martínez B.
jrmartinezbur@claro.net.do
7. Francisco Melo C.
fmelo@alnap.com.do
8. Winton Díaz D.
wdd@quaestusconsulting.com

Internacionales:
9. Carolina Lozano
clozano@fidubogota.com
10. Dr. Julio Miguel Silva S.
jsilva@economiaurbana.com

Diseño y Diagramación
César Sánchez Franco

En esta edición

5 Lecciones Aprendidas sobre la Relación del Promotor y su Banco pág. 6

Importancia del Cumplimiento Regulatorio: en los casos de Préstamos de Construcción (Interinos) pág. 8

La fiducia inmobiliaria en la vivienda de interés social en colombia y su impacto en la disminución de su déficit pág. 10

El sector Construccion vs La Seguridad Social y el IDSS pág. 14

Sobre el proyecto de ley del inquilinato pág. 18

Entrevista

Los pasados presidentes y el actual presidente de nuestra asociación pág. 22

Lic. José Rodríguez Cáceres pág. 24

Ing. José Ramón Martínez Burgos pág. 26

Ing. Francisco Aníbal González González pág. 28

Ing. Jaime Oscar González Hernández pág. 30

Lic. Fermín Acosta pág. 32

El imperio de lo "verde" pág. 34

Necesidad de Bancarización en la República Dominicana pág. 36

Códigos #QR: Para que sepas todo pág. 38

Leasing Habitacional una opción de adquisición de vivienda pág. 40

Tercera Mesa de la Vivienda resumen - conclusiones generales pág. 44

Índice de Costo Directo de la Construcción de Viviendas en Santo Domingo, ICDV pág. 50

La Fachada

Con el nacimiento de esta primera edición de nuestra revista ACOPROVI, le damos la bienvenida a una nueva época para nuestra asociación y los demás actores del sector privado que nos hemos enrolado en la noble tarea de promover o construir las viviendas, financiarlas, suplir los materiales y la tecnología; asi como los actores del sector público, que fomenten las políticas y normativas de viviendas, asentamientos humanos y ordenamiento territorial, con el noble objetivo de satisfacer por esfuerzo conjunto a los destinatarios finales de nuestros productos.

Estos 16 años de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas Inc., le han permitido convertirse en el representante por excelencia del sector de la construcción de viviendas en el país, por lo que abrazamos la tarea de contribuir con esta publicación a la orientación de la sociedad en general sobre el tema, en la seguridad de que no sólo concebir un proyecto y desarrollarlo es una tarea ardua, si no, que la adquisición y la obtención de la hipoteca son dos procesos complejos, sobre los cuales debemos hacer nuestros mejores aportes para contribuir a simplificarlos.

Agradecer a nuestros anunciantes como soporte económico de este excelente producto es una obligación de dulce cumplimento en la seguridad de que sus expectativas serán superadas en cada una de nuestras publicaciones.

La Junta Directiva que representa con orgullo a todos nuestros asociados apuesta a que nuestros fundadores, que en el año 1998 se lanzaron en esta aventura, reciban jubilosos un hijo más de sus sueños, de sus propósitos, de sus esfuerzos: nuestra Revista ACOPROVI en su vida.

Sinceramente;

Fermín Acosta Javier
Presidente

CERTIFICADO
No. C003/445
Norma NTC-ISO 9001:2008
SGS

Lo que construyes en 2 años, lo construirás en meses
Moldeamos tus proyectos, concretamos tus sueños.

Proyecto Estacion 2da linea del Metro de Santo Domingo

Mont Cabrite, Haiti

Proyecto IKEA, Santo Domingo

Proyecto Sabana Yegua

Alquiler y Venta
Moldes metálicos para vaciado de concreto consultanos hoy
Calle D, No1, Zona Industrial de Herrera, Santo Domingo, Republica Dominicana
Telefono 809-537-6897 • Cel. 849-912-7967 • republicadomini@formesan.com.co • www.formesan.com.co
FORMESAN
MOLDES LIVIANOS, ECONÓMICOS Y SEGUROS

5 Lecciones Aprendidas sobre la Relación del Promotor y su Banco

Por :
Winton Diaz Dauhajre
wdd@quaestusconsulting.com

Pocas relaciones empresariales son tan complejas como la del promotor y su banco. Aún cuando ambas partes tienen el mismo objetivo final -lograr que el proyecto termine con éxito-, muchas veces surgen diferencias que atentan contra la probabilidad de un buen desenlace. En este sentido, tras años de trabajar en el área de financiamiento de proyectos inmobiliarios, las principales lecciones aprendidas son:

Lección #1: Elija bien con quién trabaja.

Si sólo tuviera espacio para un consejo, sería este. Ciertamente un cheque es un cheque y si bien hoy día todas las instituciones tienen una buena plataforma operativa en sucursal y online, lamentablemente, no todos los bancos tienen el mismo estándar de servicio. Incluso dentro de una misma institución, no todos los ejecutivos le darán un soporte de la misma calidad.

Habiendo estado en ambos lados de la cancha –del lado del promotor y del lado del banco-, les aseguro que muchas de las cosas que son comunes y sencillas para el promotor o constructor, pueden ser un total misterio para la contraparte del banco. A diferencia de las otras ramas de negocios que comparten muchas de sus características financieras, el sector inmobiliario tiene un comportamiento radicalmente distinto. Por esto, trate de trabajar siempre con una unidad especializada de proyectos para que la institución financiera entienda correctamente sus necesidades. Aunque no todos, varios bancos y asociaciones de ahorros y préstamos tienen una.

> "Si sólo tuviera espacio para un consejo, sería este: Elija bien con quién trabaja".

Si va a necesitar financiamiento, esta elección se convierte en algo mucho más crítico y complejo que, por la cantidad de factores a evaluar, analizaremos en una posterior entrega.

Lección #2: Sea transparente.

Si todo se ha manejado bien y surge cualquier complicación u oportunidad de mejora, para la cual necesite adelantar fondos del financiamiento, un buen banco le apoyará siempre y cuando sea transparente y explícito con sus necesidades.

Aunque a veces no lo parezca, su banco lo que quiere es desembolsarle dinero. Si no le desembolsa el financiamiento, poco hizo con gastar tiempo y recursos en costosos estudios técnicos y en el análisis del tv, para quedarse con un financiamiento en la gaveta. Lo que su banco nunca hará, será violentar los principios básicos del financiamiento de proyectos: no desviar fondos de un proyecto a otro, no liquidar al inversionista antes de la finalización de la obra y no apalancar un proyecto más allá del punto de no-retorno. Asumiendo que no está incurriendo en las faltas anteriores, no hay ningún motivo para no ser completamente transparente con su banco pues, mientras todo esté sustentado, organizado y bien presentado, su banco siempre deberá apoyarle. De lo contrario, retomemos la lección #1.

Lección #3: Estructure bien sus financiamientos.

Una mala estructuración financiera es, sin duda, la principal fuente de problemas entre el promotor y su contraparte bancaria. Lo peor del caso es que este problema es culpa de ambos: del promotor por no asesorarse bien y del banco por asesorar mal. Aunque cada proyecto es diferente y es un tema bien amplio, les adelantaré los siguientes consejos puntuales:

• Sea realista en sus proyecciones de ingresos.

• No sea demasiado conservador en su proyección de costos, pues puede declarar incorrectamente que su proyecto no es viable.

• Incluya siempre los plazos de arranque y desmonte en su análisis de flujo de caja. El comportamiento de las necesidades financieras en estos puntos puede ser crítico para el buen desenvolvimiento del proyecto.

• No solicite un financiamiento que sea mucho mayor al que realmente necesite, pero nunca solicite uno menor al que resulte en su flujo de caja.

• Las líneas de crédito revolventes son para financiar empresas, no proyectos inmobiliarios. Usarlas para el financiamiento de proyectos es muy, muy delicado y por tanto, peligroso.

• Sea consciente del efecto de los intereses en el costo total del proyecto. Una estructuración financiera eficiente puede incrementar grandemente sus beneficios.

• Tome en cuenta las políticas y prácticas de desembolso de la institución con que esté trabajando, de lo contrario puede encontrar su proyecto descalzado en un punto crítico del desarrollo. Esto aplica tanto para los desembolsos del financiamiento del proyecto, como para los desembolsos de los adquirientes.

• Bajo ningún concepto inicie el repago de capital hasta que no se haya terminado la obra.

Lección #4: Sepa cómo y cuándo decir las cosas.

Aunque la transparencia es importante, ser oportuno es muy significativo. Ante todo, asegúrese de estar al día con sus obligaciones antes de hacer cualquier solicitud. Para un banquero, pocas faltas son tan graves como el atraso de los intereses. Si algún día resultase imposible cubrir los intereses a tiempo, es importante dar la cara a su ejecutivo bancario. Llámelo antes de que sea él o ella que le llame a usted y prometa una fecha en firme en la que sepa con certeza que puede cumplir la reposición del pago. No actuar responsablemente frente a esta o cualquier otra falla es una señal de mal carácter que generará un daño irreparable en la relación.

En cuanto a las situaciones más comúnmente tratadas en el día a día con su banco, algunas recomendaciones:

• Para solicitar una reducción en la tasa del financiamiento: El mejor momento es una semana antes de la fecha de revisión, indicando los parámetros y tendencias del mercado, pero nunca usando la competencia como elemento de presión para que le bajen la tasa, pues eso deteriora la relación. Si otro banco le está ofreciendo mejores condiciones y un servicio de la misma calidad, simplemente notifíquele a su ejecutivo bancario lo que le estén ofreciendo en el mercado y así deja las puertas abiertas para volver si decide proceder con el cambio de institución o para que el banco le mejore las condiciones.

• Solicitar extensiones de plazo de un financiamiento: Cualquier solicitud para posponer el vencimiento de un financiamiento debe hacerse al menos 4 meses antes del vencimiento del crédito para asegurar que las partes tengan suficiente tiempo para analizar e implementar el cambio o para el promotor ejercer sus alternativas en caso de que el banco rechace la propuesta.

• Cambios en el proyecto: Puede comunicarlo en cualquier momento. Lo importante es hacerlo siendo explícito en los detalles del cambio, el origen del mismo y en cómo será afectado el flujo de caja del proyecto. Esto aplica para cambios en el diseño, en las estrategias de ventas, cambios entre los socios, etc. Lo que nunca debe suceder es que el banco se entere de cualquier cambio por un tercero.

Lección #5: Tenga expectativas realistas.

Por último, es importante tener pendiente que aunque la relación promotor-banco es entre dos empresas, la misma es llevada a cabo por personas. Su relación con el banco debe ser fluida y fácil, nunca forzada, por lo que tiene que haber buen acople entre usted, el personal autorizado de su empresa y su ejecutivo bancario. Entra aquí en juego la naturaleza humana y la realidad de que no todos hacemos buena química. Si este es el caso, la importancia de esta relación es tal que amerita considerar el cambio de ejecutivo.

Son expectativas realistas que su ejecutivo bancario esté siempre disponible, aunque sea por email, que dé una respuesta ágil según el tipo de solicitud y que le comunique a tiempo cualquier inconveniente que surja en su cuenta o financiamiento. Si estas expectativas no se satisfacen, es tiempo de re-evaluar la relación y explorar también la posibilidad de cambiar de ejecutivo o cambiar completamente el proveedor de servicios financieros, si las fricciones se originan de un juego de políticas internas demasiado restrictivas.

En resumen, llevar una buena relación con su banco no es demasiado difícil. Sólo necesita apegarse a la máxima de "cuentas claras, amistades duraderas", recordar que ambos tienen el objetivo común de terminar bien el proyecto y hacer lo posible por corregir los problemas a tiempo. Es como todas las relaciones humanas, sólo necesita confianza y buena comunicación.

> "Bajo ningún concepto inicie el repago de capital hasta que no se haya terminado la obra".

Importancia del Cumplimiento Regulatorio:

En los casos de Préstamos de Construcción (Interinos)

Por:
Francisco Melo

Sin lugar a dudas, que uno de los sectores más importantes de la economía es el de la construcción. Además de su aporte al Producto Interno Bruto, contribuye con la reducción del déficit habitacional y con la generación de empleos, tanto directos como indirectos.

La mayoría de estos proyectos se desarrollan con capital propio y con financiamiento proveniente del sistema financiero. Estos financiamientos se conocen comúnmente como "Préstamos Interinos", y para acceder a estos financiamientos, es necesario que el constructor de cumplimiento a los requerimientos establecidos en el Reglamento de Evaluación de Activos (REA), publicado por la Junta Monetaria, el 29 de diciembre del año 2004, mediante su Primera Resolución.

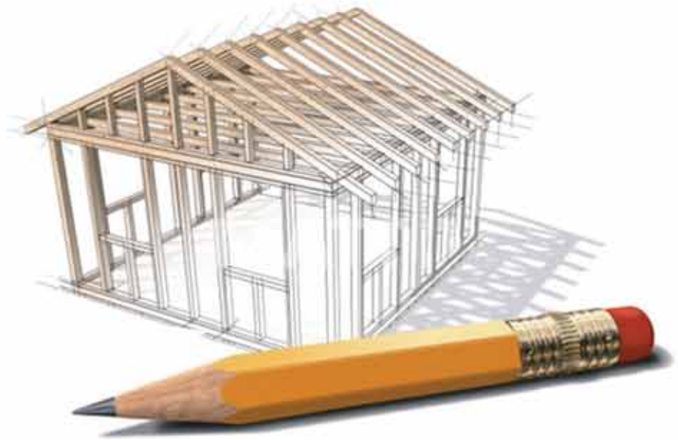
Además de contar con el certificado de título del terrero donde se desarrollará el proyecto (si el financiamiento incluye la compra del solar) o títulos individuales (si el financiamiento es para terminación del Proyecto), el Constructor deberá presentar los planos completos y aprobados por los organismos oficiales (Ayuntamiento Municipal y Secretaría de Estados de Obras Públicas y Comunicaciones).

También debe presentar el presupuesto total de la obra y con todas sus especificaciones, así como el calendario que detalla la forma y fecha programada en que espera recibir los desembolsos. Naturalmente, este tipo de préstamo es necesario que cuente con una póliza de seguro "Todo Riesgo" para contratistas, el cual deberá endosar a favor de entidad acreedora.

De igual manera, reviste importancia capital la presentación de estados financieros auditados por una firma, estos son: Balance General, Estado de Resultados y el Estado Flujo de Efectivo. Esta información deberá ser de por lo menos los dos últimos años y deberán cumplir con el requisito de haber sido depositados previamente por ante la Dirección General de Impuestos Internos.

Con estas informaciones se podrá determinar la capacidad de pago del constructor, el cual será el factor que más impacto tendrá sobre la clasificación de crédito y las condiciones de garantías y de interés que se exija. Por lo tanto, el constructor deberá estar consciente de que ello será decisivo en la percepción del riesgo.

Normalmente, estos préstamos son a corto plazo, y se espera que el constructor vaya retornando el capital prestado en la medida que va vendiendo las unidades del proyecto. Igualmente, se requiere una periódica actualización de las informaciones financieras, así como del valor de mercado de obra en ejecución y la renovación oportuna de la póliza de seguro, de manera que el constructor pueda mantener una buena calificación crediticia y consecuentemente una tasa de interés competitiva.



Tus sueños...
...son nuestro compromiso

INGASA
INGENIERIA AVANZADA, SRL
CONSTRUCCION * DISEÑO * SUPERVISION * MOVIMIENTO DE TIERRA

Calle Museo del Hombre #8, El Millón, Santo Domingo, Rep. Dom.
e-mail: ing.avanzada@codetel.net.do; Tels: 809-363-2525; Fax: 809-363-2964

La fiducia inmobiliaria en la vivienda de interés social en Colombia y su impacto en la disminución de su déficit

Por:
C. Lozano

Todos los gobiernos de esta parte del mundo, sin consideración a su tendencia ideológica, tienen una legítima preocupación por solucionar el déficit habitacional de su población más vulnerable. Pero todos encuentran un escollo difícil de superar, como es la ejecución de los presupuestos destinados a este efecto, que eviten el despilfarro, la corrupción y la ineficiencia, factores que aquejan a buena parte de las burocracias públicas, para lograr que los dineros destinados a este derecho fundamental se concreten en viviendas reales y dignas. En este reducido espacio pretendemos destacar cómo en Colombia, con base en la figura jurídica de la fiducia mercantil, se estructuró un esquema que promete solucionar buena parte de los problemas planteados, habiendo producido en muy corto plazo, un positivo impacto en la política pública que pretende solucionar el déficit de vivienda para las clases sociales más vulnerables de la población. Dicho esquema, asumido mediante la Ley 1469 de 2011, rompió el círculo vicioso de la ineficiencia estatal y obtuvo solución a varios cuellos de botella que se han presentado de años atrás en la construcción de soluciones de vivienda.

Por impacto tal como lo planteamos, se entiende el efecto o consecuencias que ha tenido para esa importante población la acción de políticas sociales que cambian el modo en que estas personas satisfacen sus necesidades de vivienda. Todo dentro del concepto de evaluación social, como examen sistemático de las actividades de una política, plan, programa o proyecto, para cumplir un objetivo, también social.

Debemos comenzar por reconocer que durante las últimas dos décadas en Colombia se ha presentado un proceso de construcción y depuración de los instrumentos de planificación, financiación y gestión del suelo, encaminado a disminuir los conflictos sociales por la informalidad urbana, la escasez de suelo urbano urbanizable, la especulación inmobiliaria, la deficiente oferta de vivienda de bajo costo y el déficit de espacio público, equipamientos e infraestructura vial y de servicios.

Después del proceso de descentralización administrativa derivado de la Constitución Política de 1991, el constituyente asignó a los municipios la potestad de reglamentar los usos del suelo en su jurisdicción, y fundamentó su desarrollo territorial en los Planes de Ordenamiento Territorial.

El alto déficit habitacional del país, motivó la expedición de normas orientadas a que el gobierno central pueda por iniciativa propia, generar grandes proyectos de construcción, denominados "Macroproyectos" de vivienda de interés social cuyo objetivo es agilizar el proceso de habilitación de suelo urbanizable e incrementar la escala de producción de vivienda.

Esos "Macroproyectos" tienen como fundamento operativo el mecanismo legal de la fiducia mercantil, vía los patrimonios autónomos, que trajeron confianza y transparencia para los compradores, los constructores y especialmente al propio gobierno nacional. Este último pudo por este medio controlar todos los procesos administrativos y financieros involucrados, evitando los problemas que se presentaban de proyectos fallidos y calidad deficiente en las construcciones.

Es de destacarse que el esquema actual de fiducia inmobiliaria, obligatorio para los "Macroproyectos", implica una serie de obligaciones para las sociedades fiduciarias que van desde (i) la constatación de que los terrenos en los cuales se va a desarrollar determinado proyecto se vinculen de manera definitiva y con el lleno de las formalidades exigidas por la ley para este tipo de negociaciones; (ii) pasando porque la tradición del inmueble no presente problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes; o (iii) que no exista desviación de los recursos obtenidos para la financiación del proyecto; hasta (iv) el hecho de que el constructor o promotor del proyecto cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto.

A tal punto ha sido benéfico el esquema de fiducia inmobiliaria actual hecho obligatorio por la mayoría de los municipios para los planes de vivienda distintos a los macroproyectos (donde como se dijo son obligatorios), que entidades adelantando proyectos netamente comerciales, han decidido utilizar voluntariamente dicho esquema, como reconocimiento a las ventajas que aporta para todos los interesados.

No debe olvidarse que desde un punto de vista general la construcción de vivienda constituye sin duda un dinamizador económico por la utilización de insumos y materias primas nacionales y por los altos requerimientos de mano de obra, especialmente de la mano de obra no calificada; así se aporta además solución al tema de mayor urgencia dentro de las políticas sociales como es el del empleo.

Al estar la tierra urbanizable en manos de muchos propietarios, estructurar predio a predio un proyecto significativo de solución de vivienda es difícil aún con la intervención de grandes capitales; sin embargo, este aspecto se facilita grandemente a través de la fiducia dada su facilidad de ser integrador de esos propietarios pues encuentran unas entidades profesionales que asumen imparcialmente su vocería ante el proyecto de construcción.

La Ley 1469 de 2011 recientemente expedida, logró en la práctica implementar de manera eficiente y rápida los proyectos de construcción para facilitar el acceso a las viviendas y garantizar la calidad de vida de los beneficiarios. Así mismo, facilita la oferta rápida de suelo en las ciudades, a fin de hacer frente al déficit actual, asegurando el control del precio del suelo y la recuperación de las plusvalías, temas que se han convertido en un problema de delicado manejo por las tensiones de siempre respecto de la tierra; de esta manera, los propietarios y los involucrados en los proyectos asumen las cargas urbanísticas. El gobierno nacional otorga el suelo y la norma, y los urbanizadores asumen el desarrollo de los proyectos y la construcción de las redes, las vías, el espacio público, etc.

Esta ley introdujo valiosas herramientas que permiten promover el acceso a la vivienda facilitando la unión de recursos de las familias, es decir, la suma del ahorro familiar, el crédito y el subsidio.

Como conclusión, para quienes trabajamos en esta área sensible de la sociedad, como es la construcción de viviendas (en nuestro caso desde el punto de vista de las sociedades fiduciarias), encontramos que es altamente favorable el impacto de una política pública como la de macroproyectos a través del sistema de fiducia, pues se ha solucionado la mayoría de los inconvenientes que la realidad operativa presentaba, contribuyendo al avance en la superación el déficit de vivienda para poblaciones menos favorecidas en la sociedad.

Finalmente, como impacto medible podemos destacar que, en Colombia, a partir del sistema en este artículo comentado, se han iniciado proyectos como "Cuidad Verde" en el municipio de Soacha, cerca a Bogotá, con 42.000 viviendas para los estratos de interés social e interés prioritario . Este macroproyecto fue adoptado en septiembre de 2.009, habiéndose lanzado la primera etapa en abril de 2.010 y comercializado esa primera etapa de 7.200 viviendas en lo corrido del año 2.011, algo no visto en nuestro país. En Neiva, ciudad intermedia con una población de menos de 500.000 habitantes, en un departamento castigado por la violencia guerrillera, se adoptó un macroproyecto de 5.000 viviendas en el año 2.010 y se han comercializado 950 durante 2.011. Y el proceso continúa con la adopción de macroproyectos a lo largo y ancho del país en ciudades de todo tamaño: en Cartagena, 25.000 viviendas; en Barranquilla, 20.000; en Mosquera 15.000; en Bucaramanga, 10.000; en Tuluá, 3.000. En esta forma, la sociedad colombiana mira con esperanza, por fin, la posibilidad de superar la falta de 2.000.000 de viviendas, para lograr una sociedad más justa e incluyente.

En Colombia las viviendas de interés social son aquellas cuyo costo ascienden a US$42.000. Y las de interés prioritario hasta US$21.000

Como empresa socialmente responsable, en CEMEX mantenemos nuestro compromiso con el país impulsando proyectos de vivienda que ayudan a disminuir el déficit habitacional en República Dominicana.

Mediante CEMEX Vivienda ofrecemos soluciones integrales que se adaptan a la medida de nuestros clientes y satisfacen sus necesidades constructivas específicas.

Compartimos nuestra experiencia con nuestros clientes y participamos con ellos en cualquier etapa de la construcción de sus proyectos; ya sea definiendo la mejor solución técnica, supliendo los materiales, maquilando la obra gris, realizando los acabados o desarrollando el proyecto juntos.

De esa manera y a través de CEMEX Vivienda generamos bienestar a las comunidades, ayudando a concretar los sueños de muchas familias dominicanas.

BENEFICIOS

- *No inversión inicial en equipos*
- *Certeza en tiempos de entrega*
- *Menor tiempo de producción*
- *Estandarización de geometría*
- *Mínimos retrabajos*
- *Reducción de costos indirectos*
- *Disminución de supervisión de obra*
- *Uniformidad en calidad / Industrialización del proceso*
- *Ahorros en procuración y en almacenamiento de materiales*
- *Eliminación de desperdicios*
- *Calidad uniforme*

PARA MAS INFORMACIÓN PUEDE COMUNICARSE A:
CENTRO DE SERVICIOS CEMEX 809.472.3639
DESDE EL INTERIOR SIN CARGOS 809.200.8342
CENTRODESERVICIO.DOMINICANA@CEMEX.COM
WWW.CEMEXDOMINICANA.COM

EL SECTOR CONSTRUCCION VS. LA SEGURIDAD SOCIAL Y EL IDSS

Por:
Ing. Jaime O. González

Estas líneas han sido motivadas ante las reiteradas denuncias de colegas y amigos, miembros del CODIA, CADOCOM, APROCOVICI Y ACOPROVI, respecto a la insistencia por parte de "promotores" (anteriormente inspectores) del Instituto Dominicano de Seguros Sociales (IDSS), a propósito de la aplicación de la Ley 1896 sobre Seguros Sociales de fecha 30 de Agosto de 1948, del cobro de las cotizaciones al Seguro Social de Trabajadores Móviles u Ocasionales.

La Ley 87-01 (Ley de Seguridad Social), define en su Art. 1, El Objeto de la Misma, básicamente la "protección a los beneficiarios de pensión, salud y riesgos laborales".

En su Art. 209, "deroga la Ley 385 sobre Seguros de Accidentes de Trabajo y modifica la Ley 1896 sobre Seguros Sociales".

Esta misma ley define en su Art. 5, Los Beneficiarios del Sistema, "todos los ciudadanos dominicanos y residentes legales en el territorio nacional....". Este Artículo no hace distinción en si son formales o informales los trabajadores.

En su Art. 7, define los diferentes Regímenes del Sistema:

a) Contributivo, aporte del empleador y trabajador.

b) Subsidiado, financiado por el estado.

c) Contributivo Subsidiado, con aporte del trabajador y un subsidio estatal. Este último "protegerá a los profesionales y técnicos independientes y a los trabajadores por cuenta propia con ingresos promedio, iguales o superior al salario mínimo nacional…."

Al entrar en vigencia la Ley 87-01, el IDSS quedaría como "una entidad Administradora de Riesgos y proveedora de Servicios de Salud y Riesgos Laborales". Art. 164.

El Consejo Nacional de Seguridad Social (CNSS) en la sesión del 29 de mayo del año 2003, aprobó el Instructivo Transitorio para la Facturación y Cotización al SDSS y al IDSS, Resolución No. 76-04.

Esta resolución en su Párrafo III, indica lo siguiente, "…el IDSS sólo facturará a los empleadores la cotización correspondiente al Seguro de Enfermedad y Maternidad (Ley 1896) y al Seguro de Accidentes de Trabajo (Ley 385), en base a los afiliados del Seguro Social". Esto hasta tanto entre en vigencia el Seguro de Riesgos Laborales (inició en el año 2004) y el Seguro Familiar de Salud (inició el 1ro. de Junio 2007), para los trabajadores del Régimen Contributivo o formales.

En esta resolución instruye al IDSS lo siguiente, "Paso 1: Mientras no se inicien las cotizaciones del Seguro Familiar de Salud del Régimen Contributivo del Sistema Dominicano de Seguridad Social, el IDSS facturará al empleador el valor correspondiente al 1.41 por ciento del salario cotizable hasta un límite de RD$4,003.00 como aporte del afiliado, más el 3.94 por ciento como contribución del empleador al Seguro de Enfermedad y Maternidad de los actuales afiliados del Seguro Social, de acuerdo a las normas y procedimientos vigentes en el IDSS".

"Paso 2: Durante la transición, el IDSS facturará al empleador por concepto del Seguro de Accidente de trabajo de acuerdo a la Ley 385, según las normas y procedimientos vigentes en el IDSS."

Ahora bien, habiendo los empleadores realizados los pagos correspondientes al IDSS ó a la TSS del Sistema Dominicano de Salud, los referidos "promotores" dicen estar amparados en la Resolución No. 165-03 del Consejo Nacional de la Seguridad Social (CNSS), tomada en su sesión celebrada en fecha 30 de agosto de 2007, a saber: "Se autoriza al Instituto Dominicano de Seguros Sociales IDSS, a seguir prestando los servicios de salud, a los Trabajadores Móviles u Ocasionales del Régimen Contributivo (de la construcción, agrícolas, portuarios) que no estén en otra ARS. Los empleadores de esos sectores seguirán pagando conforme el formulario C-37 vigente por un período de 90 días.

Se instruye a la TSS para que en un plazo de sesenta (60) días evalúe la factibilidad del módulo de facturación y cobro del Seguro Familiar de Salud, para la modalidad de los móviles u ocasionales, y lo presente al CNSS para su estudio y aprobación. Se instruye a la Presidencia del CNSS hacer los estudios y consultas correspondientes con los sectores involucrados, a fin de que sus opiniones y aportes sean considerados en el desarrollo del módulo."

Como podemos observar, es esta inercia y desinterés mostrados hasta la fecha por las autoridades responsables, es lo que mantiene esta especie de limbo jurídico, con interpretaciones diversas.

En el Instituto Dominicano de Seguros Social la única obligación de pago de los empleadores del sector de la construcción, agrícola y portuario, es el de las cotizaciones al seguro social de trabajadores móviles u ocasionales conforme a las nóminas de las obras realizadas, según la propia Ley 87-01, **Art. 202, Obligaciones del Empleador,** refiere que "el empleador tiene la obligación de inscribir al afiliado, *notificar los salarios efectivos o los cambios de estos y remitir las contribuciones a la entidad competente, en el tiempo establecido por la presente Ley*".

Este pago solo debe ser el 5. 35% sobre los salarios pagados a los trabajadores móviles ocasionales que no estén afiliados a ninguna ARS, el pago debe ser realizado al IDSS para cubrir los riesgos de salud de los trabajadores no protegidos por el sistema de seguridad social. El empleador o contratista reporta inicio del proyecto, y comienza a pagar en base a sus nóminas, y luego reporta la conclusión del proyecto. Si el empleador responsable de la obra está pagando al IDSS, según lo descrito, NO HAY QUE LIQUIDAR LAS OBRAS, según dicen estos "promotores o inspectores", en el entendido de que hay un balance pendiente que se debió pagar, según sus cálculos.

Ahora bien si el empleador dejó de hacer los pagos correspondientes desde el inicio, el IDSS, le hará un cálculo en base a un estimado de costos por m^2 de construcción y de este total estimado "suponen" un 30% de mano de obra y a este porcentaje le calculan en 5.53%, que contempla la resolución 76-04. Es por esto, que ellos siempre dicen que hay un faltante. Lo cual insistimos, solo puede ser en base a las nóminas reales pagadas por el empleador o responsable del proyecto, no en base a un "supuesto", que ellos hagan. Si existe cualquier tipo de "alteración" en la notificación de las nóminas reportadas al IDSS, es responsabilidad exclusiva del empleador.

De Igual manera en el **Art. 203, Responsabilidad del empleador por daños y perjuicios**, cita lo siguiente "Sin perjuicio de otras sanciones que correspondiesen, el empleador es responsable de los daños y perjuicios causados al afiliado cuando por incumplimiento de la obligación de inscribirlo, notificar los salarios efectivos o los cambios de estos, o de entregar las cotizaciones y contribuciones, no pudieran otorgarse las prestaciones del Seguro de Riesgos Laborales…"

Y el Párrafo, de este mismo artículo contempla que "El dueño de la obra, empresa o faena, será considerado subsidiariamente responsable de cualquier obligación que, en materia de afiliación y cotización, afecten a sus contratistas respecto de sus trabajadores. Igual responsabilidad afectará al contratista en las obligaciones de sus subcontratistas".

La Tesorería de la Seguridad Social (TSS), ha habilitado el módulo de facturación y cobro del Seguro Familiar de Salud para trabajadores móviles u ocasionales, para aquellos trabajadores dominicanos y extranjeros legales. En el caso de los extranjeros indocumentados se debe seguir pagando al través del IDSS, de acuerdo al 5.35% de las nóminas, esto para poder cubrir los riesgos de salud de estos trabajadores no protegidos por el sistema de seguridad social.

Los pagos realizados por los empleadores por concepto de cotizaciones al Instituto Dominicano de Seguros Sociales (IDSS), quedarán demostrados por los recibos de pago emitidos por el IDSS, por el Formulario C-37.

Bibliografía, Libro "Seguridad y Salud Laboral", para las Empresas y la Construcciones. Ing. Jaime O. González H.

Sobre el Proyecto de Ley del Inquilinato

Por:
Luis Martínez

Algunos comentarios al Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios.

Creo que los redactores del Proyecto de Ley se inspiran básicamente en la protección del inquilino y de los intereses del Banco Agrícola, lo que a nosotros nos parece aberrante. También maneja dentro del mismo paquete el tema de los alquileres de locales comerciales y el de viviendas familiares: esto es absurdo, puesto que no vemos la razón lógica de que el Estado intervenga en una relación contractual entre particulares en los casos de alquiler de locales comerciales, pues esto debería estar organizado y regido únicamente por las reglas y principios del derecho común, dentro del concepto de la autonomía de la voluntad de las partes. El Estado no debe intervenir en esto.

Creo que hay que sincerizar algunas cosas al momento de crear un sistema que permita que se desarrolle el negocio de Viviendas para Alquiler, donde el objetivo central sea dinamizar el Sector Vivienda y no capitalizar el Banco Agrícola. Esto no sería contrario al establecimiento de ciertas protecciones, por un período específico, de los inquilinos. Veamos:

1.- Creemos que un régimen justo sería que en los casos de Demandas en Desalojo por falta de pago, las sentencias de los Juzgados de Paz sean en única instancia y que no sean objeto del Recurso de Apelación o de Casación, cuando la demanda se funde en alquileres vencidos y no pagados de más de tres meses.

3.- Que habría que excluir del Régimen de Control los alquileres de locales comerciales, pues esto debe ser dejado a la libre contratación de los particulares, dentro de los principios y reglas del derecho común.

4.- Podría crearse un transitorio en la ley que indique que los contratos de inquilinato cuyo valor sea inferior a tres salarios mínimos estarán regidos por un sistema de mayor protección del Estado, como el que propone el proyecto; en cambio los contratos de más de ese valor serían regulados por un régimen diferente. Se podría establecer un periodo de cinco años para la vigencia del Régimen proteccionista.

5.- En cuanto a los depósitos. No hay razón valedera, para que el Sector Vivienda tenga que proteger al Banco Agrícola, una institución por demás incapaz, ineficiente y que se mantiene al margen del Régimen Regulatorio de las instituciones financieras, que no provisiona su cartera mala y que no ha probado ser una entidad eficiente en la dotación de servicios de crédito al Sector Agropecuario. En el mundo de hoy la tendencia es a la desregulación y ciertamente constituye una aberración que una actividad comercial como es la de los alquileres tenga que subsidiar la incompetencia. La capitalización del Banco Agrícola y su eficiente funcionamiento es una responsabilidad del Estado y para nada debe serle asignada esta obligación a los particulares que contratan.

Sería razonable que los alquileres, como actividad vinculada a la vivienda y a los asentamientos humanos, llegara a ser un soporte importante de la Política de Viviendas y Asentamientos Humanos y no un soporte del Sistema Nacional de Crédito Agropecuario. Una cosa diferente fuera si se gestara la creación de un impuesto a las importaciones de alimentos

provenientes del campo, tales como rubros agrícolas: granos, ajo, cebolla, papas, manzanas, etc. y que el producto de estos impuestos sea especializado para capitalizar al Banco Agrícola. En este caso la propuesta de capitalizar al Banco Agrícola por medios que vayan más allá de la eficiencia de sus propias operaciones tendría cierta justificación, pero penalizar o yugular una actividad, como es la de los alquileres, con el propósito de capitalizar al Banco Agrícola resulta un mal propósito.

Hay otros aspectos del Proyecto de Ley sobre las que queremos emitir algunas consideraciones:

El Artículo 30 del Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios, establece un mecanismo de continuidad del contrato en caso de fallecimiento del inquilino, que a nosotros nos parece una cuasi confiscación, toda vez que siendo el contrato de inquilinato un contrato sinalagmático, en el cual interviene la voluntad de las partes contratantes, es imposible determinar que los herederos quieren continuar el contrato y que además esto es aceptado por el propietario. Validar la figura que pretende crear el artículo 30 del Proyecto de Ley sería contrario al principio de LIBRE CONTRATACION DE LAS PARTES, especialmente en un sistema político y económico como el nuestro donde rige la Libertad de Empresa, la Libertad de Contratación, el Derecho de Propiedad y la Autonomía de la Voluntad. El artículo 30 no toma en consideración la situación de si el inquilino al morir estaba al día o no con el pago de los alquileres. Hubiera sido más justo dejar establecido que si al momento de su fallecimiento el inquilino no estaba al día en el pago de los alquileres, no se generará ningún derecho a favor de los herederos si antes no se ponen al día en el pago de los alquileres vencidos y no pagados; en caso contrario el propietario podría iniciar las gestiones generales por ante las instancias correspondientes para el lanzamiento de lugares de cualquier persona que ocupe el inmueble.

El artículo 44 del Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios, a nosotros nos parece que los párrafos I, II y III. Creemos que el propietario decide el precio a que alquilara su inmueble y no se justificaría la intervención del Control de Casas y Desahucios, para estos fines.

Creemos que el Artículo 53 del Proyecto de Ley debe ser repensado, pues un nuevo propietario debería tener el derecho de continuar o no con el contrato, respetando naturalmente el tiempo que faltara para la terminación del contrato, en cuyo caso si el nuevo propietario y el inquilino no se pusieran de acuerdo, el contrato quedaría rescindido noventa días después que el nuevo propietario le haya notificado al inquilino su disposición de habitar el inmueble. De ser mantenida la disposición en la forma en que está consignado en el Proyecto de Ley, esto constituiría una seria limitación, para la actividad comercial inmobiliaria.

El artículo 56 del Proyecto de Ley, en su Párrafo III es abiertamente subversivo, pues hay que imaginar que estaríamos en presencia de casos en los cuales el concepto de Pequeña Industria Casera o Artesanal entraría en discusión, pues pudiera ser el caso que el inquilino entienda una cosa y el propietario entienda otra, en todo caso es seguro que la instalación de una empresa familiar o doméstica podría implicar cambios, ampliaciones, modificaciones en la propiedad y consecuentemente la destrucción o deterioro de la propiedad. Somos de opinión que cualquier sistema debe consignar que el inmueble alquilado sólo puede ser usado, para los fines consignados en el contrato. Cualquier otro uso es motivo para que el propietario demande la resolución del contrato.

Creemos que en lo que respecta a lo que dispone el artículo 88 del Proyecto de Ley, debe excluirse aquellos casos de demanda por falta de pago. No debe olvidarse que la generalidad de las disputas surgidas a propósitos de los contratos de inquilinato son de carácter civil; es decir litis entre particulares y no creemos que deban mezclarse en la dilucidación de estas disputas civiles a la Defensoría Publica, la cual debe permanecer limitada a los casos penales, especialmente en casos criminales.

Finalmente queremos destacar que el CUARTO CONSIDERANDO entra en contradicción abierta con las disposiciones de la Ley, pues el Proyecto de Ley, en la forma en que está elaborado se constituiría en una seria traba, para el desarrollo del Mercado de Viviendas para Alquiler.

En otro aspecto, el CONSIDERANDO SEPTIMO expresa que los fondos depositados en el Banco Agrícola tienen por finalidad el financiamiento de la actividad agropecuaria, sin embargo es el propio Administrador General del Banco Agrícola, quien en una declaración servida al Listín Diario el día 22 de julio del 2011, expresa que la capitación del Banco Agrícola con los fondos provenientes del los depósitos de los alquileres, será dedicado a la Construcción de proyectos de Viviendas para los productores agropecuarios, indicado, además que actualmente se hace imposible que la institución desvíe sus fondos para Proyectos de Viviendas y financiar la adquisición de efectos electrodomésticos. A nuestro entender estas actividades anunciadas por el Administrador General del Banco Agrícola no están contenidos dentro de la misión y visión de esa institución, ni se le reconoce especialidad en estas actividades.

En cuando a la eficiencia del Banco Agrícola, es la declaración servida por el propio Administrador General de esta institución, servida al Periódico Hoy de fecha 16 de julio del 2011, donde expresa que las Asociaciones vinculadas al Instituto Agrario Dominicano le adeudan a esa institución unos RD$509 millones de pesos, indicando a renglón seguido que le ha suspendido el crédito a muchas Asociaciones de Agricultores debido al atraso en los pagos de os créditos otorgados. Como muestra basta un botón.

T&P®
SERVICIOS LEGALES

Av. 27 de Febrero esq. Av. Núñez De Cáceres, Edif. Banco León, 3er. Piso, Bella Vista
T 809\ 331 8000 M info@tpcobros.com
www.tpcobros.com

Entrevistas

Los Presidentes de ACOPROVI

Entrevistas con los pasados presidentes y el actual presidente de nuestra asociación

De izquierda a derecha:
Ing. José Ramón Martínez Burgos, Ing. Francisco Aníbal González González, Fermín Acosta, Ing. Jaime Oscar González Hernández

** El pasado presidente, Lic. José Rodríguez Cáceres no está presente en esta fotografía.*

Entrevista

Lic. José Rodríguez Cáceres

Primer y cuarto presidente de ACOPROVI

Formación Profesional:

Mi grado mayor académico es de Licenciado en Administración de Empresas. También formación en Perito Técnico Industrial en Electrónica y profesor de Microfotografía para Centroamérica y el Caribe.

Por qué ACOPROVI?:

En mi caso, yo soy el fundador de ACOPROVI. En una reunión, siendo yo directivo de la Asociación de Empresas Imobiliarias, AEI, en ese entonces la presidía Raysa Jiminian, yo expuse que los constructores teníamos una serie de problemáticas, y los promotores, que debían ser atendidas. Entonces me dijeron que esa asociación era una asociación de corredores de Bienes Raíces, y les dije que yo entendía que al llamarse Asociación de Empresas Inmobiliarias estaba confundido porque decía que también cubría a los promotores y desarrolladores de viviendas, y que si ese no era el escenario había que crear uno nuevo. Yo me paré en esa misma reunión y renuncié a mi cargo de la directiva de la AEI.

Como a las dos semanas en una misma reunión, donde las empresas inmobiliarias invitaron a los promotores en el Hotel Lina Barceló, fue ahí donde inicié la recolección de tarjetas de presentación de los promotores que estaban invitados. De ahí comenzamos a hacer una serie de reuniones para la formación de un comité gestor y en un período de 8 a 9 meses, que sostuvimos más de 10 o 15 reuniones por ese comité gestor, se dio el inicio a la formación de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas, ACOPROVI. El Arq. Polibio Díaz fue el que propuso las siglas de ACOPROVI, y se llevó a cabo la constitución de la misma en el antiguo Club de Ejecutivos que estaba en Plaza Naco, piso 13 de lo que son los edificios de la torre de Plaza Naco. Ahí se le dió constitución a la formalización de la Asociación de Constructores y Promotores de Viviendas, ACOPROVI.

Para la presidencia de ese primer período, propuse al Ing. José Ramón Martínez Burgos y al Ing. Francisco González González para que ellos presidieran la asociación. Pero el Ing. José Ramón Martínez Burgos declinó la postulación que le había hecho, y también el Ing. Francisco González González declinó. Lo que hicieron fue proponerme para que presidiera ese primer período de ACOPROVI como presidente.

Ahí es como yo llego a la presidencia de ACOPROVI por primera vez. Como la intención era de fortalecer la institucionalidad de la asociación, decidí no reelegirme en mi primer período. Entonces me sustituyó, mediante una asamblea donde se eligió al Ing. José Ramón Martínez Burgos, quien ocupó la presidencia y el Ing. Francisco González González, quien ocupó la vicepresidencia. El Ing. Martínez Burgos duró 1 año en la presidencia porque tuvo una serie de trabajos en el exterior y pidió ser sustituido. Entonces el primer vicepresidente, que era el Ing. Francisco González González, asumió la presidencia en el tercer año.

En ese tercer año, el Ing. González y yo como fundador, gestamos para que se comprara el primer local de ACOPROVI que se ubicó en la Ave. Gustavo Mejía Ricart. Luego en la segunda asamblea se ratificó al Ing. González como presidente electo. En este caso, no sustituyendo el período del Ing. Martínez Burgos sino ya, por un período donde él era electo como presidente de ACOPROVI.

Al terminar el período de la presidencia del Ing. Francisco González González, había varios candidatos a sucederlo. Aunque iba un consenso para que hubiese un candidato, ese candidato también presentó, faltando 1 semana, la imposibilidad porque tenía unos trabajos fuera del país. Con esto, se presentó una situación por falta de candidato para la presidencia de la asociación. Ahí buscando una solución alterna se propuso que yo volviera a la presidencia. Lo condicioné a que fuera 1 año, ya que, yo tenía otros proyectos de creación de otra institución, y entonces asumí la presidencia por segunda vez.

En ese año yo cree lo que fue la Primera Mesa Nacional de la Vivienda, que consistió en reunir a todos los integrantes del sector público y privado que tuvieran que ver con lo que es la producción, financiamiento y construcción de viviendas en el país. Conglomeramos 17 instituciones, y ahí ACOPROVI tuvo el auge y la fortaleza para ser una institución plural, no una institución particular, o que solamente velara por los derechos de los promotores y constructores sino que los suplidores, los adherentes, la banca, se vieran representadas dentro de la institución como un escenario de manifestación y de unidad.

Período de su gestión:

1997-1999

2003-2007

Logros:

Esa conceptualización dicha anteriormente es lo que yo puedo decir que es mi mayor logro, que haya aportado dentro de mi gestión a la institucionalidad de ACOPROVI y al fortalecimiento de la institución. Esa misma gestión creó la mística de que en la Primera Mesa Nacional de la Vivienda el objetivo era identificar los obstáculos que tenía y que tiene el sector todavía, establecer metas y objetivos con los cuales se pudiera trabajar para que en conjunto buscáramos soluciones y planteamientos, a corto, mediano y largo plazo, que sirvieran como objetivos para la institución.

De forma tal, que hay muchas cosas que se han realizado. Ahí está la Ventanilla Única, la concientización de que fuéramos un grupo homogéneo, de impacto social, donde cada vez que nosotros tratáramos de tener un logro primero beneficiara a la ciudadanía. Perseguíamos que se bajara la tasa de interés, ya que los primeros que se beneficiaban con eso eran los ciudadanos. Si logramos que se bajen el cemento y la varilla, si logramos mayor estabilidad para que haya mayor fuente de empleos los primeros que se benefician son los ciudadanos.

En ese concepto hay muchos logros que han venido de tener una meta y un objetivo trazado desde la Primera Mesa Nacional de la Vivienda y también con la constitución de la Segunda Mesa Nacional de la Vivienda, que fue lo que me llevó junto con el planteamiento de una Ley Nacional de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones que se llevó al Congreso de la República, donde reunimos 17 senadores y 32 diputados quienes apoyaban ese proyecto para que nuestra República, tuviera una meta nacional de vivienda con objetivos claros con los que pudiéramos reducir o eliminar el déficit habitacional en 50 años y que se revisara cada quinquenio, o sea, cada 5 años con revisiones anuales de los pasos que se daban en ese quinquenio donde participaran tanto el sector público, como el privado. Aquí se planteaba la reducción del tamaño del Estado para hacerlo más eficiente dentro de la que es la producción de vivienda, tanto pública como privada.

En eso se comprende las acciones de los 3 períodos.

Pendientes:

Pendientes hay muchas cosas que todavía no se han logrado. Por ejemplo, lograr que esa ley se convierta en realidad.

Después de ACOPROVI:

Entiendo que no hay un después de ACOPROVI, porque debe ser permanente. ACOPROVI debe de seguir jugando su rol.

Me encuentro muy satisfecho de que ACOPROVI no se vea como la organización de José Rodríguez, sino que ha dado una serie de líderes que han trascendido el enfoque gremial. Tenemos, no solamente al presidente Martínez Burgos, al presidente Francisco González, al presidente Jaime González y al presidente Fermín Acosta. Todas estas personas son personalidades que trascienden y que han hecho una labor extraordinaria, superior a los logros que yo pude haber logrado.

Creo que, lograr que personas como ellos, y los que vienen, estén dentro de ACOPROVI y puedan seguir trabajando por la institución.

Qué opina de:

Sector Construcción de Viviendas:

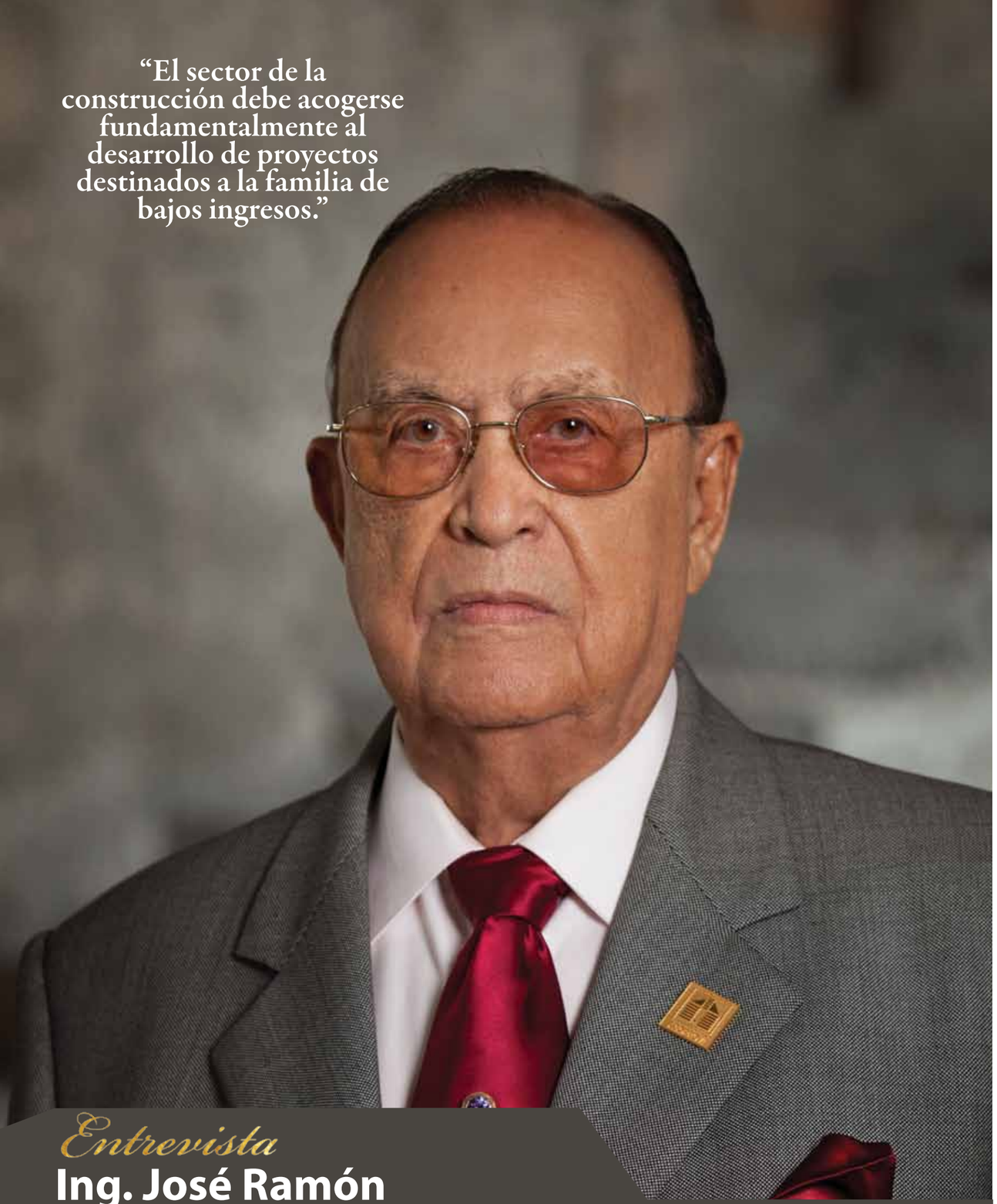
Bueno, mi opinión es muy sencilla. Está basada en lo que era esa ley. Entiendo que nosotros como país debemos tener una Meta Nacional de Vivienda y una Política Nacional de Vivienda.

Debemos de concientizar lo que son los políticos, que son los que pueden tener el poder para lograr que la Meta Nacional de Vivienda se realmente una meta nacional.

Hasta que nosotros no tengamos realmente esa concientización veo difícil que podamos llegar a tener soluciones porque es como un barco que puede ser una buena nave, pero si no tiene un objetivo o un puerto donde llegar, pues difícilmente llegue. Puede tener todos los recursos y salir con el mejor de los tiempos, pero no sabe donde va.

Entiendo que ahora en estos tiempos tenemos grandes retos. Tenemos una situación mundial, y el sector vivienda puede ser un elemento de desarrollo para el sustento de la economía nacional. Del sector producció n de vivienda comen los que venden los solares, los gobiernos, los tractoristas, los paleros, los camioneros, los ferreteros, los ingenieros, la mujer que prepara y vende la comida, el prestamista, el periodista, el varillero, el pintor, el albañil, el ingeniero eléctrico, el ingeniero sanitario, el calculista, el que hace los presupuestos, la secretaria, el mensajero, los bancos, en fin es el sector que más mueve la economía. De forma tal que debe tener todo el apoyo de todos los sectores que intervienen en ella, tanto público como privado.

Además la vivienda es un derecho constitucional y un derecho del ser humano. Es una actividad noble y una actividad que debe de ser apoyada por todos los seres humanos, por todos los dominicanos.



“El sector de la construcción debe acogerse fundamentalmente al desarrollo de proyectos destinados a la familia de bajos ingresos.”

Entrevista

Ing. José Ramón Martínez Burgos

Segundo presidente de ACOPROVI

Formación Profesional:

1965: UASD, Ingeniero Civil.

Universidad Panamericana de México, Alta Gerencia.

Director de la Revista Ariel.

Cuba, Sub-director de la Revista Nuevo Continente.

Colaborador de todos los periódicos del país.

Escritor de una columna fija en el periódico Hoy.

Por qué ACOPROVI?:

Antes de ACOPROVI fui de los fundadores y miembro de la directiva de la Asociación de Promotores de Viviendas, y luego, en conjunto con el Lic. José Cáceres y otros, procedimos a la fundación de ACOPROVI. Esto ha constituido, no la mejor, sino una de las mejores asociaciones de la cual no solo ha de mantener la unidad del grupo de forma extraordinaria y coayudado al mejoramiento de la sociedad dominicana en general.

Período de su gestión:

1999-2000

Logros:

Los logros obtenidos por nuestra asociación se han convertido en hito del desarrollo nacional, tales como: Ventanilla Única, para tramitación de planos, reglamentaciones del Ayuntamiento del Distrito Nacional y otras entidades.

Pendientes:

Pensé realizar dentro de mi gestión, precisamente la creación de la Ventanilla Única en Obras Públicas.

También quedó pendiente la propuesta de que un miembro de ACOPROVI sea miembro de la junta monetaria del Banco Central de la República Dominicana. Si se obtuviera un logro de esa naturaleza los problemas de tasa y financiamientos, sería una realidad las facilidades que obtendrían los adquirientes de las viviendas construidas y por construir en todo el territorio nacional.

Después de ACOPROVI:

Me he mantenido casi con una asistencia ciento por ciento a las reuniones directivas y asambleas mensuales.

Qué opina de:

Sector Construcción de Viviendas:

Mi opinión personal es que el sector de la construcción debe acogerse fundamentalmente al desarrollo de proyectos destinados a la familia de bajos ingresos y que debemos iniciar una campaña para proteger aquellos adquirientes que compran una vivienda y la destinan para alquilar.

Por tanto, una de las primeras gestiones que se debe emprender lo más pronto posible es la modificación de la Ley de Control de Viviendas y Terrenos Urbanos, de tal manera que se haga una proyección a nivel nacional de qué debe construirse y a qué sectores de la sociedad dominicana deben dirigirse los proyectos de viviendas sin olvidarnos que la vivienda económica, dedicada en exclusivo al campesinado dominicano, debe construirse en planes de viviendas para la clase campesina como prioridad del Estado dominicano, porque así dándole una vivienda digna a nuestros campesinos evitaríamos el éxodo de los mismos hacia las grandes concentraciones urbanas del país.

República Dominicana:

El país debe dedicar todos sus esfuerzos hacia un desarrollo efectivo de todos los sectores sociales que la componen de manera tal que se le de real cumplimiento a lo establecido en nuestra Constitución, que todos los gobiernos deben dedicarse a una política agresiva para mejorar las condiciones de vida de todos los sectores de nuestra Nación.

Es necesario e impredecible que toda familia dominicana posea un techo propio o por lo menos un lugar donde vivir dignamente como herramienta llave de un país verdaderamente civilizado. Por tanto, considero que ACOPROVI constituye la zapata perfecta y fundamental para que el país progrese en paz, con salud y educación.

Entrevista

Ing. Francisco Aníbal González González

Tercer presidente de ACOPROVI

Formación Profesional:

UASD: Ingeniero Civil.

Ha sido:

Encargado de la Unidad de Ingeniería de la CAASD.

Consultor de la Organización Panamericana de la Salud en las Repúblicas de Guatemala y Haití.

Miembro del Consejo de Directores del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV).

Presidente de la Asociación de Instituciones Financieras de la República Dominicana.

Por qué ACOPROVI?:

El sector profesional de la construcción de viviendas necesitaba de una asociación que lo representara para defender los intereses de los promotores de viviendas a nivel de las instituciones públicas y también frente al sector privado, que pudiera representar por igual los reclamos que individualmente unos clientes solían hacer.

Con anterioridad a la formación de ACOPROVI, a principios de la década de los 80, pertenecía una asociación de promotores de viviendas que se denominó por sus siglas APROVI, que llenaba parcialmente las necesidades enunciadas antes.

Período de su gestión:

2000-2003 (incluye 1 año de sustitución de la presidencia del Ing. José Ramón Martínez Burgos)

Logros:

En primer lugar se compró el primer local de ACOPROVI, ubicado en la Ave. Gustavo Mejía Ricart. Se logró institucionalizar las reuniones mensuales de la membresía en Scherezade.

La lucha se fortaleció para mantener los precios o disminuirlos o evitar que subieran desmesuradamente de los elementos fundamentales de la construcción, como son el cemento, varilla, entre otros. En este caso, tuvimos varias reuniones, se publicaban varias entrevistas, a nivel de televisión y prensa, defendiendo los intereses de los asociados.

También se logró el primer acuerdo entre ACOPROVI y la DGII, donde se estableció el aporte para el sector construcción de la Normativa 11-01. Apoyamos la formación de la Asociación de Promotores de Viviendas del Cibao, ACOPROVICI. Asistimos a reuniones importantes del sector bancario y del gobierno en participación representando a ACOPROVI en el palacio nacional, donde se hizo sentir la voz de ACOPROVI en defensa de nuestros intereses. Por igual, participamos en una reunión en el palacio nacional junto al líder soviético Mijail Gorbachov.

Discutimos con la Secretaría de Trabajo sobre el sometimiento de la Ley de Inconstitucionalidad por doble tributación, en la Suprema Corte de Justicia y fue fallada a favor de ACOPROVI. Por otro lado están las fiestas navideñas y tomas de posesión que se realizaban en el Santo Domingo Country Club.

EN Obras Públicas se realizaron varias reuniones defendiendo las normativas y abogando siempre por la creación de la Ventanilla Única. En varias ocasiones nos reunimos con el Ing. Antonio Vargas, del INVI, defendiendo los intereses de muchos asociados con compromisos de construcción con esa institución.

Pendientes:

La creación de La Mesa Nacional de la Vivienda.

Continuar apoyando el desarrollo de La Mesa Nacional de la Vivienda.

Qué opina de:

Sector Construcción de Viviendas:

Es el sector que más dinamiza la economía del país porque genera trabajo desde la señora que hace la comida hasta el abogado de los asuntos legales, el albañil, el arquitecto, el ingeniero civil, el electromecánico, entre otros.

Además del comercio en general, aporta al país por el fortalecimiento de las construcciones que se ejecutan, con ayuda de ACOPROVI, lo que garantiza al comprador seguridad de la construcción buena.

República Dominicana:

República Dominicana ha sido favorecida de la institución por la lucha por el cumplimiento de los principios fundamentales constructivos y sus habitantes se han nutren de la diversidad de opciones de diferentes precios que los miembros de ACOPROVI ofertan al público a nivel nacional, haciendo posible la creación de un techo tan anhelado por los ciudadanos dominicanos.

Herramienta Clave:

Una lucha importante fue obtener la disminución del excesivo gasto de cierre que imponían algunas de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos y la banca comercial para el préstamo de la adquisición de una vivienda. Además se fortaleció la lucha para conseguir una disminución de los intereses a corto y largo plazo.

La Zapata Perfecta:

La unidad que se logra a través de nuestra asociación de estar bien enterados de cuáles son los diferentes mercados a la cual deben ser dirigidas las construcciones para saber cuál es la demanda efectiva de la población para así satisfacer los diferentes sectores nacionales.

Entrevista

Ing. Jaime Oscar González Hernández

Quinto y Sexto presidente de ACOPROVI

Formación Profesional:

Ingeniero Civil – Universidad Nacional Pedro Henriquez Ureña (UNPHU). 1988.

Post-Grado Administración de la Construcción (UNPHU). 1989.

Por qué ACOPROVI?:

Porque es una institución muy plural y democrática, abierta a todo aquel que busque un gremio donde se le escuche y se le de importancia a sus inquietudes y necesidades, y que en todo momento está procurando lo mejor y más justo para los intereses de sus asociados.

Período de su gestión:

Dos períodos consecutivos 2007-2009 y 2009-2011.

Principales Logros en su gestión:

Se avanzó mucho, pero resumiendo en pocas palabras, estoy convencido que el crecimiento exponencial de la membresía, las relaciones interinstitucionales y el posicionamiento de la Asociación dentro del Sector Empresarial y la geografía nacional, han sido logros enriquecedores. Además de la incidencia en temas trascendentes del sector y del país, destacándose la Norma 07-2007 y la implementación el Indice de La Construcción de Viviendas.

Pendientes:

Falta mucho por hacer, La Ley de Viviendas, Asentamientos Humanos y Edificaciones, La modificación de la Ley de Alquileres, El Ministerio o Superintendencia de la Vivienda, el funcionamiento eficiente de la Ventanilla Unica, La modificación de La ley que crea el Fondo de Pensiones de la Construcción, y la correcta implementación de La Ley de Desarrollo Hipotecario y Fideicomiso.

Después de ACOPROVI :

Después de ACOPROVI siguió la Confederación Patronal de la República Dominicana (COPARDOM), y sobre todo seguir consolidando nuestras empresas y así seguiremos hasta ir logrando nuevos retos y nuevas metas.

Qué piensa de:

Sector Construcción de Viviendas…

El sector de la construcción de viviendas en la Rep. Dom., sector muy marginado y maltratado, el tema de la Vivienda es usado con mucha demagogia, es un sector muy difícil para hacer negocios, todo da mucho trabajo, desde su planeación hasta tiempo después de su entrega.

Pero es muy gratificante el poder ser instrumento de la mayor fuente de autoestima y satisfacción de una familia, que es el obtener su casa propia.

República Dominicana…

La República Dominicana es un pedazo de cielo, donde se conjugan todas las razas, los climas y las mejores bondades que nuestro creador ha podido dar a tierra alguna.

Con mucha gente buena, mal usada por unos pocos, con un potencial de crecimiento que sólo depende de nuestra propia voluntad.

Un techo…

Sin lugar a dudas el poseer un techo propio, es el bien material que más autoestima y satisfacción genera en toda una familia, en una sociedad, en un país. Desde los padres hasta los hijos más pequeños, lo disfrutan, crea confianza, protección, higiene, refugio, descanso, pero sobre todo crea condiciones, para generar hogares estables, que es la base fundamental para el desarrollo sostenido de un país

La zapata perfecta…

La zapata perfecta es aquella fundada en una base firme, de principios y valores básicos de nuestra sociedad, entre los que se encuentra la honestidad, la justicia, la responsabilidad, y entonces la mezclamos en proporciones adecuadas de amor, perseverancia, enfoque, fortaleza, sentido común y el deseo firme de lograr metas y hacer correctos nuestros pasos.

Cómo ha contribuido el sector de la construcción en la economía del país?

Cuando visitamos un pais, para percibir u opinar sobre su desarrollo, lo primero que observamos es la calidad de su infraestructura, así de simple puedo definir la contribución de la construcción en la economía nuestra. La construcción es la herramienta más eficaz para la generación rápida de riquezas y empleos de cualquier pais.

¿Cuáles son sus fortalezas y debilidades?

La mayor fortaleza del sector es la cantidad de cosas faltan por hacer, la mayor debilidad es la falta de institucionalidad en el sector público, y la poca motivación que presenta el sector privado a nuevas inversiones.

Qué nuevas políticas se han creado en beneficio del sector y de qué manera han incidido?

La Ley 189-11 de Desarrollo Hipotecario y Fideicomiso es una ley que pudiese ser beneficiosa para el sector, pero a un mediano plazo.

¿Cuáles son los sectores más dinámicos para la construcción y porqué?

En este momento el sector de la construcción no está pasando su mejor momento, un nuevo gobierno que presenta dificultades presupuestarias, a llevado a una desaceleración significativa, tanto a nivel público como privado, y todo esto unido a las expectativas de una nueva reforma fiscal, no ayudan a motorizar el sector.

Sin embargo el sector de viviendas económicas, presenta una alternativa viable, y con futuro, debido al alto déficit habitacional existente y en crecimiento.

¿En qué zonas del país es donde se está impulsando más la construcción? ¿A qué obedece?

En la ciudad de Santo Domingo es donde actualmente existe todavía un pequeño mercado de la construcción, no sólo de viviendas, sino comercial e industrial, y la razón es que en la ciudad capital, se concentra el mayor volumen de personas, negocios y empresas, del pais.

A su criterio, ¿cuáles son las principales obras que se han gestado en los últimos años?

Bueno a nivel de infraestructura, la Construcción del Metro es la más preponderante, no necesariamente la más importante, podemos mencionar también el Corredor Duarte, la Carretera del Coral, la Carretera Santo Domingo-Samaná, Carretera de Constanza, igualmente se destacan la inversión de Hoteles en zonas como Bávaro, Bayahibe, y Centros Comerciales como Agora Mall, Blue Mall, Galerías 360, Plaza Sambil, y grandes Supermercados a nivel nacional como La Sirena, Jumbo, El Nacional y Centro Cuesta, etc.

A su criterio, ¿Cuáles son las principales iniciativas que el Gobierno debería impulsar para colaborar a que el sector de la construcción se dinamice?

Lo primero que el gobierno debe convertirse en un ente facilitador, para darle una mayor cabida al sector privado y por ende a inversiones nacionales y extranjeras.

La implementación eficiente de la Ventanilla Única para la Construcción y para la Inversión, ayudaría considerablemente.

¿Qué nuevas tecnologías y tendencias se han impulsado en estos últimos años?

Entre las nuevas tecnologías o tendencias, más utilizadas se destacan los nuevos programas para presupuestos, programa de obras y cubicaciones, nuevos programas y equipos para las mediciones topográficas, el uso de foam en varias vertientes, así como también el uso de nuevas modalidades de energía alternativas para proyectos de construcción. Además se han empezado a implementar normas mínimas en seguridad para la construcción, que ayudaran a fortalecer el clima laboral.

Qué iniciativas está realizando el sector como gremio para impulsar la actividad durante este 2012?

Estamos dando seguimiento a los reglamentos de Ventanilla Unica y Viviendas Económicas, de la Ley 189-11, se está realizando El Estudio del Mercado de Viviendas a nivel Nacional y por Provincias, se tiene programado la visita de varios Ministros de Viviendas de latinoamericana, entre otros.

Entrevista

Lic. Fermín Acosta

Actual presidente de ACOPROVI

Formación Profesional:

MBA Universidad de Miami.

CPA de la Universidad Autónoma de Santo Domingo.

Maestría Gerencial Integrada, Harvard University.

Diplomado en Economía política, Henry George School of Ciences.

Período de su gestión:

2011-2012

Reelecto 2013-2015

Logros

Desarrollar e impulsar la Ley 189-11.

Primera Feria Inmobiliaria ACOPROVI

Retos principales en ACOPROVI.

Como organización líder en el tema de la vivienda en nuestro país, tenemos la responsabilidad de contribuir con la solución a las grandes deficiencias que nos rodean, las cuales incluyen el orden institucional, organizacional y funcional.

Somos un país en donde tenemos un gran desarrollo en áreas como el turismo, la tecnología, la medicina, entre otras, pero grandes deficiencias en aspectos fundamentales de los derechos individuales de la mayoría poblacional, tales como: la salud, la educación, la seguridad ciudadana, la vivienda, es decir; en la calidad de vida de nuestra población y conocedores de que ninguna de estas carencias podrá ser resuelta de manera satisfactoria sin que con prioridad se mejore el entorno habitacional nos obliga a hacer grandes esfuerzos con el fin de lograr este último objetivo.

Claro está que estas deficiencias no son exclusivas de la República Dominicana, si echamos un vistazo a la situación de la vivienda en América Latina nos encontraremos que según un estudio realizado por el Banco Interamericano de Desarrollo (bid) de los 130 millones de familias que viven en la región, 5 millones están obligados a compartir vivienda con otra familia, 3 millones residen en viviendas irreparables y otros 34 millones habitan en inmuebles que carecen de título de propiedad, agua potable, saneamiento, pisos adecuados o espacio suficiente. Por supuesto que superamos con marcadas diferencias algunas de estas deficiencias, aunque carecemos de estadísticas confiables para demostrarlas.

Las condiciones de la vivienda y el barrio influyen de manera decisiva en la salud, alimentación y educación de la población, así como en su acceso a oportunidades económicas y su grado de vulnerabilidad a los problemas sociales. Hagamos un breve análisis del impacto de vivienda en estas variables sociales

La salud comienza por casa:

Es muy difícil mantener una buena salud habitando una vivienda precaria, especialmente para los niños las viviendas precarias son nidos de cultivo de enfermedades y de fácil contaminación por el hacinamiento que regularmente representan. Estas contribuyen a propagar enfermedades parasitarias. La falta de servicios de agua, electricidad y saneamiento dificulta y hace más costoso el proceso de obtener agua potable, preparar y almacenar los alimentos de manera segura y mantener una buena higiene personal, todo lo cual compromete la salud de los habitantes y fomenta la transmisión de enfermedades contagiosas y transportadas por los alimentos. A su vez, la salud infantil precaria tiene un impacto significativo en el rendimiento escolar de los menores.

Vivienda y educación:

Por supuesto que la vivienda influye en los resultados educativos aunque, como en el caso de la salud, es difícil medir el efecto directo, su impacto es innegable. No hay que analizar mucho para entender que un habitad adecuado ayuda a la concentración y por tanto facilita el aprendizaje, de ahí que, para obtener mejores resultados en la escolaridad debemos mejorar la vivienda y su entorno. Esto explica, en parte, porque las familias con mejores posibilidades económicas invierten mayores recursos es sus viviendas y en mejor educación para sus hijos, mejores libros, mejor alimentación, mejores equipos tecnológicos, etc.; lo que le da una ventaja competitiva alta con relación a las clases menos pudientes, ayudando a perpetuar el círculo de la pobreza y de las clases sociales. En otras palabras, quienes residen en mejores viviendas tienden a disfrutar de una mejor educación. La vivienda influye en los resultados educativos a través de diversas vías causales, tanto directas como indirectas. Por ejemplo, la falta de agua potable (por tubería) y electricidad efectivamente disminuye el número de horas en que un niño puede estudiar. El hacinamiento produce distracción, y por lo tanto limita el desempeño académico de los estudiantes.

Calidad de los barrios y problemas sociales:

Las áreas residenciales de crecimiento espontaneo o mal planificadas, deterioradas e inseguras influyen de manera adversa en toda una gama de resultados sociales. Estas zonas suelen carecer de servicios públicos adecuados, parques o facilidades deportivas y se las ha asociado con un aumento de las tasas de obesidad, un desarrollo cognitivo deficiente en los pequeños y con otros males sociales como la dificultad de socialización. Hay una relación directa entre la calidad del barrio, la violencia y las oportunidades de desarrollo de sus habitantes. La urbanización no planificada supera la capacidad de los gobiernos de proporcionar servicios públicos fundamentales para el desarrollo, por lo que regularmente esta carece de buenos servicios educativos, de salud, seguridad, deportes, etc.

Definir Políticas Públicas para el sector vivienda y de financiación hipotecaria, es tal vez uno de los retos más complejos e importantes que enfrentan los Gobiernos de los países en desarrollo. Es complejo tanto por factores de oferta como por factores de demanda. Construir viviendas, y en el volumen que necesitamos, es difícil. Comprar una vivienda regularmente va acompañado de adquirir una hipoteca y ambos procesos son complejos.

Es por todo ello que entendemos que ACOPROVI debe jugar un papel fundamental ayudando a nuestras autoridades a resolver de manera eficiente esta problemática, la cual está íntimamente ligada a la carencia institucional de nuestro sector. Las mejores soluciones vienen producto de alianzas efectivas entre el sector público y el sector privado.

Grandes obstáculos y pendientes?

La mayoría de los obstáculos a los que nos enfrentamos están indudablemente asociados a los grandes males de la sociedad, como, la falta de institucionalidad, que se traduce en poder excesivo de los funcionarios o creencia de poder excesivo. Es por ello que vemos que, por ejemplo, en el año 2011 se aprobó la ley 189/11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso y todavía en el día de hoy tenemos cero (0) efectividad de la misma, a consecuencia de Reglamentos no aplicados o aprobados en contra de la propia legislación y de funcionarios que hacen caso omiso a los mismos, queriendo retrotraerlos al pasado.

Otro caso a resaltar es el Reglamento de Migración, el cual contempla medidas de aplicación casi imposible, como es el caso de contratar los migrantes en las fronteras, comprometerse a repatriarlos al terminar las obras y otros costosos compromisos. Si este Reglamento se hubiese consensuado antes de aprobarse, muy probablemente hubiésemos obtenido un mejor producto para beneficio de todos.

De modo que nuestros grandes pendientes son resolver esta problemática y continuar insertándonos en los sectores de toma de decisión, como es el caso del Consejo Económico y Social (CES), en el cual estamos solicitando nuestra inclusión.

Un tema especial lo representa la entrega de una propuesta de política de viviendas a las autoridades, la cual nos hemos propuesto elaborar, para lo cual estamos llevando a cabo un estudio de oferta y demanda efectiva en todo el territorio nacional y el cual nos servirá de base para la propuesta. Elaborada esta, nuestras autoridades tendrán una extraordinaria herramienta de trabajo para avanzar en la disminución del déficit habitacional en nuestro país.

Igualmente estamos presentando al gobierno nacional propuestas puntuales de solución al déficit, con iniciativas de macro proyectos de viviendas, por primera vez contemplados en la República Dominicana, con alianzas entre el sector público y el sector privado.

Cómo ve la apreciación de ACOPROVI por la membresía y el sector en general?

Innegablemente nuestra institución tiene un lugar de preferencia en la sociedad y en nuestra membresía en general, la continuidad y coherencia de nuestras políticas y propuestas, el trabajo en equipo, así como la responsabilidad con que enfrentamos los diversos temas desde nuestra fundación, nos han permitido lograr suficiente credibilidad y respeto, lo que nos compromete a ser mejores cada día.

El imperio de lo "verde"

Una investigación se refiere al auge de la construcción sostenible, con el apoyo de gobiernos y entidades privadas

Tendencias: moda, hacia dónde se orienta algo, camino que sigue la mayoría. El concepto no puede ser más determinante. Miles analizan la tendencia de una industria o de un mercado para ajustar planes, discursos, posiciones, inversiones. Nada más manoseado, analizado minuciosamente, mirado con lupa para descubrir de qué se habla y se estará hablando.

Siguiendo las premisas de lo que se impone, varias empresas de consultoría han definido las que, a su entender, serán las grandes tendencias de la construcción verde para lo que resta del año. De lo planteado se deriva una conclusión que pinta de gran optimismo el escenario en el que se desenvuelve la industria: la construcción sostenible continuará su recuperación a nivel mundial, a pesar de las actuales dificultades económicas por las que atraviesan las economías más desarrolladas.

Según el reconocido consultor internacional de la construcción ecológica Jerry Yudelson, director general de Yudelson Associates, todo apunta a un desarrollo de la construcción sostenible.

Pero en definitiva, ¿cómo será este camino? Según este estudio, la construcción sostenible en Norte América seguirá recuperándose este año, utilizando los nuevos registros de proyectos LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental) como un indicador de este crecimiento. Además, la construcción sostenible en Estados Unidos seguirá beneficiándose de las políticas de la Administración Obama, con su compromiso de un mínimo de edificaciones LEED Oro para todos los proyectos federales y el énfasis en renovaciones que lleven a una mayor eficiencia energética.

Por su parte, el enfoque de la industria de la construcción verde se concentrará más en la renovación de edificios existentes, que en el diseño y construcción de nuevos edificios. Esto se deduce, tras el rápido crecimiento del sistema de calificación LEED en los últimos dos años en el área de LEED for Existing Buildings Operations and Maintenance (LEED-EBOM(Operaciones y Mantenimiento de Edificios Existentes). Esta tendencia se observa en el mayor área de proyectos ya construidos certificados, sobre los de nuevas construcciones, y se espera que esta tendencia continúe creciendo aceleradamente este 2012.

Como una buena noticia, sin duda para celebrar, los resultados de los estudios realizados demuestran que lo que queda del año la conciencia sobre la crisis que se avecina a nivel mundial en el suministro de agua potable se incrementará. Por tal motivo, los diseñadores, los propietarios y administradores de las construcciones adoptarán nuevas medidas para reducir el consumo de agua en los edificios.

Teniendo todo esto en cuenta y midiéndole el pulso a la realidad, es un hecho que el movimiento de construcción verde continuará creciendo, a medida que más países comienzan a crear sus propios incentivos de construcción sostenible y desarrollan sus propios Consejos de Construcción Verde.

La consultora da como un hecho que los edificios con energía NetZero (autosuficientes en energía) serán cada vez más comunes en el sector residencial y comercial; mientras, la divulgación del rendimiento de las edificaciones verdes será la más rápida tendencia emergente, un factor que hace que los propietarios de edificios comerciales tengan que revelar el rendimiento real del edificio a todos los nuevos inquilinos y compradores, y en algunos lugares, al público en general.

Tratando de tomarle el pulso a la vertiginosa carrera que se vive en otros escenarios, los edificios verdes serán cada vez más administrados desde las "nubes", tal como lo demostró el gran número de nuevos participantes y nuevos productos en los campos de la automatización de edificios, gestión de instalaciones, controles inalámbricos y gestión de la información en 2011.

Los resultados de este estudio son definitivamente optimistas. Según los datos dados a conocer, es un hecho que los gobiernos locales y estatales intensificarán sus mandatos en el área de la construcción verde, tanto para el sector público como el privado. El deseo de reducir las emisiones de carbono a través de la construcción sostenible llevará a las agencias gubernamentales, universidades, hospitales y empresas privadas a contratar equipos de diseño y construcción sostenible.

Por su parte, la utilización de la energía solar en la construcción seguirá creciendo, gracias a las normas estatales cada vez más agresivas que estimulan los planes de energía renovable para el año 2020. Al igual que antes, las alianzas de financiación con terceros seguirá creciendo para proporcionar capital para los sistemas de techos verdes de gran tamaño como en supermercados y tiendas grandes.

Estos factores vislumbran un escenario luminoso para una industria que se reinventa con los tiempos.

Necesidad de Bancarización en la República Dominicana

Por:
Lynette Castillo Polanco

Para tratar este tema es necesario iniciar definiendo el concepto de Bancarización que consiste en el acceso de la población a los diferentes servicios financieros. Es oportuno aclarar que, aunque esta es una actividad que ha estado presente desde hace mucho tiempo, la misma ha sido reservada únicamente, para los individuos de altos ingresos y las empresas, sin embargo, recientemente el tema ha adquirido gran relevancia en la medida que el sector financiero, se ha convertido en un actor importante en el desarrollo humano, empresarial y productivo de las naciones.

Según establece un informe de la Federación Latinoamericana de Bancos (FELABAN), las razones por las cuales la Bancarización ha despertado este gran interés son las siguientes:

1. Luego de la profunda Crisis Financiera de los 90's y comienzos del año 2000, los sistemas financieros se han fortalecido significativamente, por las mejoras implementadas en las prácticas de regulación, evaluaciones de riesgos y supervisión bancaria, lo que ha permitido enfocar los esfuerzos en el desarrollo de nuevos instrumentos y prácticas financieras, que sin necesidad de una gran inversión, permiten el acceso a los servicios financieros de otros estratos de la población.

2. Se han realizado estudios que han demostrado que existe una relación directa entre el desarrollo de los mercados financieros con el desarrollo económico mundial, es decir, mientras mayor es el nivel de Bancarización tendremos un mayor crecimiento económico, en vista de que si existe, un mayor acceso de grupos poblacionales de menores ingresos a los servicios financieros, se disminuye la pobreza y como consecuencia mejora la distribución del ingreso.

3. A medida que los países consolidan sus democracias, obtienen como resultado una mayor demanda de la población por acceso a los beneficios de la reforma y al crecimiento económico.

Es por esto, que el mayor nivel de Bancarización se encuentra en los países desarrollados, contrario a Latinoamérica, donde normalmente estos índices son muy bajos.

En República Dominicana a pesar de que existen iniciativas aisladas de diferentes instituciones, lamentablemente, no contamos con un programa formal de Bancarización, que es una tarea importante y urgente para mejorar el bienestar de los hogares dominicanos, otorgándoles la posibilidad de acceder a sistemas de pagos y ahorros muchos más seguros y eficientes, así como también atender las necesidades de créditos, en especial la de obtención del principal bien familiar, la compra de una vivienda.

> **"Para combatir el bajo nivel de Bancarización de nuestra nación, es necesario educar."**

Para combatir el bajo nivel de Bancarización de nuestra nación, es necesario educar, y esto no es una responsabilidad exclusiva de las Instituciones Financieras, esto es una tarea que debe ser compartida por diferentes actores, como lo son, el Banco Central, Instituciones Gubernamentales, en especial el Ministerio de educación (incluyendo este tema en el programa escolar), Empresarios y Promotores de viviendas económicas o de interés social.

No será una tarea fácil, conlleva costos y riesgos, por lo que es importante unir esfuerzos y asumirlo como un proyecto de responsabilidad social, ya que de lo contrario si dejamos esta responsabilidad únicamente a las Instituciones Financieras, éste programa avanzará, sólo en la medida en que puedan cubrir los costos, manteniéndose competitivas en el mercado.

Para su diseño y/o construcción, piense en nosotros, más de 600 proyectos exitosamente desarrollados en todo el país.

CP
Carvajal Polanco & Asoc.
Arquitectos – Ingenieros.

26 Aniversario
1987 - 2013

• Diseños Arquitectónicos
• Supervisión de Obras • Urbanismo

Teléfono: (809) 565 5559 / 5550 www.carvajalpolanco.com Facebook/carvajalpolanco

Códigos #QR: Para que sepas todo

Por:
Julissa Ozorio.

La industria de la construcción utiliza cada vez más este herramienta incluida en los smartphones de los consumidores

Recientemente el alcalde de Nueva York, Mike Bloomberg, anunció el uso de códigos QR (Quick Response o Respuesta Rápida) en los permisos de construcción. De esta manera se proporcionará a los neoyorquinos un fácil y rápido acceso a la información relativa a los proyectos que se encuentran en construcción por toda de la ciudad. De esta manera, aquellos que dispongan de un teléfono inteligente o smartphone, podrán saber de primera mano y al instante la identidad de los propietarios del solar o immueble, información acerca del permiso de obra, podrán también saber quién es el promotor/es de la obra, la identidad de los técnicos que intervienen, saber las multas o las denuncias relacionadas con la obra, entre otros.

A través de estos códigos QR, además, se podrán registrar quejas sobre ruidos, seguridad u otras preocupaciones que se tengan. El código en cuestión tendrá un enlace que enviará al usuario a la web, en versión móvil, del Department of Buildings Information System de Nueva York, donde verá la opción de hacer clic en un vínculo que iniciará una llamada telefónica al 311 donde, a través del servicio de atención ciudadana, podrá formalizar su queja.

Según datos, actualmente existen 975.000 permisos de obra emitidos y que serán sustituidos por códigos QR y se espera que en 2013 todos y cada uno de los permisos de obra que se emitan en Nueva York tengan el suyo.

QR: Etiqueta RD

Los consumidores dominicanos son expertos en tecnologías digitales, convirtiéndose este dato en un punto clave para universos como el de la industria de la construcción.

El uso de códigos QR o BIDI, manejados perfectamente por los consumidores dominicanos y en el que se basa un porciento importante de las promociones que se llevan a cabo en las diversas áreas en el país, está siendo altamente utilizado en la edificación. El uso de estos códigos bidimensionales permite ofrecer información útil, interesante y detallada de cualquier edificio o construcción que se esté realizando, siendo así un arma de gran valor para la industria.

Una mirada fugaz al universo de los consumidores deja claro que nos debemos mover como peces en el agua con individuos cuya cotidianidad está altamente relacionada con sus aparatos. Vida "Smart" o "smartphones people" le llaman algunos.

Más allá de etiquetas, es un hecho que los teléfonos inteligentes son parte clave de estos tiempos, siendo capaces de integrar en un mismo dispositivo la vida personal y laboral de un individuo con el claro objetivo de mejorar la conectividad y la productividad.

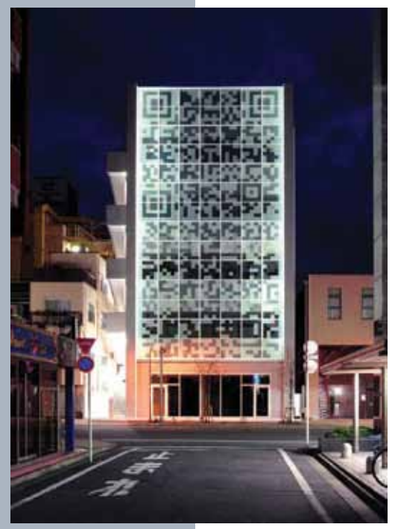
Las cifras son claras: de acuerdo a IDC, en el 2011, se vendieron 32 millones de smartphones en Latinoamérica y el pronóstico para este 2012 es de 52 millones. Mientras, Forrester asegura que los usuarios móviles representarán 73% de la fuerza laboral en el 2012. Esto nos demuestra que tanto los dispositivos como el software han evolucionado hasta el punto de convertirse en herramientas críticas capaces de crear nuevos modelos de negocio y acelerar el cambio en la forma en que las personas trabajan.

Por tanto, un recurso como los tan utilizados códigos QR son herramientas de primera mano. Imagínese frente a una nueva edificación que le parece interesante y de la que le gustaría conocer información tales como: propietario, diseñador, año de construcción, qué tipo de materiales se utilizaron, precio, opciones de compra. Pues todo esto y más, lo puedes obtener el instante con este arte abstracto y tecnológico.

APOYOS

DOS EJEMPLOS

Ejemplo 1. Dubai anunció que sus edificios tendrían su propio código BIDI que permitirá a cualquier persona obtener información acerca de la construcción.



El edificio conocido como N Building, localizado en Tokio.

Ejemplo 2. Una prueba visual de código en edificaciones lo tenemos en el edificio conocido como N Building, localizado en Tokio, en el que se decoró toda su fachada con un código de barras bidimensional que puede leerse utilizando la cámara del móvil.

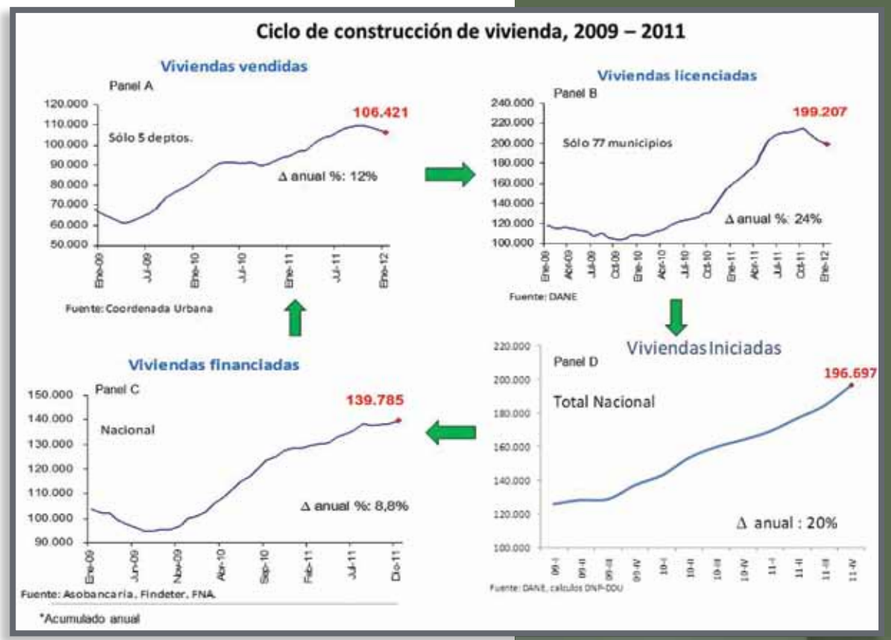
Leasing Habitacional una opción de adquisición de vivienda

Por:
Dr. Julio Miguel Silva Salamanca

La política de vivienda en Colombia se fundamenta en dos componentes: un paquete de instrumentos que incentivan la construcción de vivienda (oferta) y, un conjunto de herramientas que mejoran las condiciones de compra de vivienda por parte de los hogares (demanda). Por el lado de la demanda se estimula la adquisición de vivienda a través de la articulación de instrumentos tales como subsidios directos, crédito, leasing y ahorro. Por el lado de la oferta, se estimula la producción de vivienda con instrumentos como la optimización del uso del suelo, la formulación de Macroproyectos como grandes intervenciones urbanas, y una adecuada gestión de recursos que permita la ejecución de las obras de infraestructura que requieren los desarrollo inmobiliarios, entre otros.

Los más recientes resultados de iniciaciones de vivienda (cerca de 200 mil unidades en 2011, panel D) confirman la importancia que el sistema de financiación tiene en la compra de vivienda de los hogares colombianos. En efecto, durante el 2011 los desembolsos hipotecarios para compra de vivienda totalizaron 140 mil unidades, lo que representó una disminución importante de la enorme brecha que separaba la construcción de vivienda formal del país, con la financiación de hipotecas (Panel C). Mientras en el período 2006/2010 por cada dos viviendas construidas se otorgaba una hipoteca, en el 2011 por cada 1.4 viviendas se otorgó una financiación hipotecaria.

> "Los hogares Colombianos harán mayor uso de estos contratos, diversificando las fuentes de financiamiento habitacional".



Más importante aún. En la financiación de vivienda se observaron nuevos productos que a futuro ganarán mucha más participación. En primer término, durante el 2011 más de 9.500 créditos se otorgaron a hogares de bajos ingresos y vinculados a la economía informal, y cerca del 5% del total de hipotecas (7.000 unidades) se otorgaron bajo la modalidad de contratos de leasing habitacional.

Estos positivos resultados son consecuencia de la implementación de esquemas novedosos tales como el subsidio a la tasa de interés que reduce el costo de las amortizaciones, el otorgamiento del crédito de manera simultánea con la asignación del subsidio, la bancarización del sector informal a través del programa de Ahorro Voluntario Contractual (AVC) y a medidas recientes que incentivarán el uso de los contratos de leasing de vivienda.

En particular, el leasing inmobiliario se presenta ahora como una modalidad de compra de vivienda en la cual se podrá utilizar dicho tipo de contrato, de manera simultánea con el subsidio familiar de vivienda. De esta forma, se prevé que los hogares colombianos harán mayor uso de estos contratos, diversificando las fuentes de financiamiento habitacional y haciendo que el leasing adquiera mayor importancia en la adquisición de vivienda, por parte de los hogares de más bajos ingresos.

En Colombia las operaciones y contratos de leasing habitacional se encuentran regulados por el Decreto 2555 de 2010 y por la Ley 1469 de 2011, normas que permiten que los hogares puedan comprar en el tiempo su vivienda, sin necesidad de realizar un desembolso inicial.

Así, son innegables las ventajas: el hogar puede cubrir parcial o en su totalidad el valor de la vivienda durante la vida del contrato de leasing, sin que tenga que comprometer una parte importante de sus recursos como cuota inicial. De igual forma, el leasing inmobiliario permite al locatario, al finalizar el contrato, adquirir el derecho de propiedad, con los concebidos beneficios en términos de rentabilidad de la inversión inmobiliaria.

Recientemente, con el Decreto 0391 del 2012 el Gobierno ajustó el sistema de Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), para posibilitar su aplicación a la compra de vivienda mediante el instrumento financiero de leasing habitacional.

Entre los principales beneficios del Leasing Habitacional con SFV están: (i) las entidades autorizadas para realizar contratos de leasing podrán postular a sus clientes para recibir el SFV, a través de convenios con las entidades otorgantes de SFV; (ii) el valor del SFV adjudicado podrá reducir el valor del contrato de leasing habitacional, con efectos directos en la disminución de los cánones mensuales que debe pagar el hogar tomador, y; (iii) Si el valor del SFV no disminuye el valor del contrato, el SFV podrá ejecutarse en el momento en que el locatario ejerza la opción de compra de la vivienda.

El Gobierno Nacional está seguro de que esta innovación en el Leasing Habitacional con SFV, contribuirá a resolver los diversos obstáculos que se interponen en la financiación de vivienda de los hogares colombianos, sin duda, se convertirá en un instrumento para favorecer la real adquisición y disfrute de la vivienda.

TERCERA MESA DE LA VIVIENDA

RESUMEN - CONCLUSIONES GENERALES

Por:
María Gatón

Las instituciones miembros del sector vivienda del ámbito público y privado bajo el liderazgo y promoción de la Asociación Nacional de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI) se reunieron para celebrar la "Tercera Mesa de la Vivienda" estableciendo como objetivo fundamental el establecimiento de un marco institucional y jurídico que le permita a la República Dominicana alcanzar el desarrollo y las metas del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos considerando una perspectiva de corto, mediano y largo plazo, en un marco territorial adecuadamente estructurado y planificado con el reconociendo de sus vulnerabilidades, potencialidades y sus distintas localizaciones.

La planificación de los asentamientos humanos y un plan nacional de vivienda en el orden del marco del ordenamiento territorial señalado, se sitúa para ACOPROVI y las demás instituciones organizadoras y patrocinadoras del evento: Instituciones financieras, suplidores y otras; como pilares fundamentales del desarrollo de las personas, de las familias y del país, siendo estos los conceptos esenciales para la definición de la agenda que se abordaría en La "Tercera Mesa de la Vivienda", estructurada en dos paneles: El1ero. "Las Estrategias para los Esquemas Institucionales de Viviendas en República Dominicana" y el 2do. "Alternativa de Financiación de Viviendas en el Marco del Mercado Hipotecario y de Valores"; este segundo tema se priorizó con el propósito de dar apertura a un mercado efectivo de viviendas y además por la aprobación reciente de la Ley No. 189-11, "Ley de Fomento del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso en República Dominicana.

Estos paneles temáticos, se desarrollaron bajo la dirección de: El 1ero. bajo la moderación del Dr. Luis Martínez, abogado y consultor con la participación de dos panelistas, los señores: Ing. Jaime González, Ex Presidente Asesor de ACOPROVI y el Lic. Rafael Camilo, Coordinador General del Proyecto de Ley de Fomento del Mercado Hipotecario y Director General de Aduanas; y el 2do. Panel bajo la moderación de la Lic. Angélica Fondeur, Asesora del Gobernador del Banco Central de la República Dominicana, con la participación como panelistas de los señores Lic. Gustavo Ariza en representación de La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y el Ing. Luis Molina Achécar en representación del Banco Hipotecario Dominicano.

El evento "Tercera Mesa de la Vivienda" tuvo una amplia participación internacional, en la cual estuvieron presentes importantes funcionarios públicos y consultores privados del sector de la vivienda y asentamientos humanos de países de la Región Latinoamericana, presentando sus políticas, acciones y experiencias en la materia, como lo fueron:

• Por Brasil, la Sra. María do Carno Avesani con la ponencia: "Estructura, Funciones y Políticas del Departamento de Viviendas.

• Por Colombia, el Vice Ministro Dr. Julio Miguel Silva Salamanca, del Ministerio de Ambiente, Viviendas y Desarrollo Territorial con la ponencia: "Políticas de Viviendas y Efectos en la Economía de Colombia".

• El Señor R. W. Britt Gwinner, Especialista en Financiamiento Habitacional de América Latina y el Caribe en su condición de funcionario asesor del Banco Mundial con la ponencia: "Factores de Éxitos en los Financiamientos de Viviendas a través del Mercado de Capital".

• El Señor Oscar Eduardo Gómez Colmenares, Secretario General Titularizadora Colombiana, con la ponencia:"Titularización Hipotecaria como Alternativa de Financiación de Vivienda".

• El Señor Daniel Vásquez, Experto Consultor en Materia Financiera y Habitacional con la ponencia:"Esquema de Financiamiento de Viviendas para Sectores Formales e Informales".

• El Señor Arq. Javier Campos Gerente de Infraestructura y Vivienda para el Caribe por la Empresa CEMEX, con la ponencia:"Construcción de Viviendas de Interés Social".

Del ámbito local y en el marco del quehacer y contexto político, por el Partido Revolucionario Dominicano el Presidente Constitucional de la República por el Período 2000-2004 el Ingeniero Agrónomo Hipólito Mejía, quien presentara la exposición maestra: "Aspecto Vivienda dentro de su Plan de Gobierno".

En este magno evento los discursos de clausura y cierre estuvieron a cargo del Lic. Fermín Acosta, Presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de Viviendas, quien expresara el cuadro de la situación del Sector Vivienda en República Dominicana, diagnóstico que fuera realizado considerando los aspectos institucionales, sociales y económicos y de manera especial todo lo relativo a la situación de la financiación de la vivienda y la financiación de la vivienda económica a favor de los trabajadores formales e informales.

1. Los Paneles, ponderación básica de ACOPROVI

• 1er. Panel de Trabajo: "Las Estrategias para los Esquemas Institucionales de Viviendas en República Dominicana".

El 1er. Panel tuvo como propósito la realización de una evaluación diagnóstica del Sector Vivienda, principalmente en términos institucionales y la ponderación de las ejecutorias en el ámbito público y privado y su impacto económico – financiero y social; además de demostrar la importancia de formular y consensuar una política de viviendas y asentamientos humanos a partir del reconocimiento de las mejores prácticas de los países de la región.

La propuesta de creación del Ministerio de Viviendas, Asentamientos Humanos y Edificaciones la cual está sustentada en la necesidad de que se estructure un órgano rector, facilitador y de fomento que promueva la superación del déficits habitacional y el mejoramiento y ordenamiento urbano y rural de los asentamientos humanos, reconociendo que las debilidades institucionales en términos representativos, económicos y operativos no han permitido la disminución del déficits, el cual supera las 900,000 unidades, más el déficits que se incrementa anualmente por la formación de nuevos hogares, el cual eleva el déficits acumulado en unas 40,000 unidades anuales.

El sector vivienda además carece de un instrumento de políticas de corto, mediano y largo plazo, y de políticas de fomento a la productividad. Cabe destacar que la Nación no cuenta con los instrumentos de políticas, planes y programas de desarrollo sostenible del sector, considerando el orden territorial, institucional, urbano y ambiental.

Además plantea ACOPROVI la debilidad institucional que constituye para el país la ausencia de una política de subsidio a la vivienda, expresa y clara, que considere aspectos tan importantes como lo son: 1) La población objetivo; 2) El alcance; 3) El orden de acceso; 4) Su financiación

y 5) Los instrumentos de aplicación. Considera ACOPROVI la disposición de estas políticas de Estado y su sostenibilidad, seguimiento, evaluación y corrección continua, razón de ser del quehacer del Ministerio de Viviendas propuesto.

Mayor preocupación e importancia lo constituye que no se disponga de un organismo que formule y regule la planificación y el desarrollo del territorio, que marque sus potencialidades y debilidades y que permita la superación de las competencias. Un ordenamiento territorial y de los asentamientos humanos que coadyuve a la creación de mercados y permita una mejora en el orden del desarrollo institucional, económico, social y ambiental de nuestro pueblo y que beneficie y además fomente la focalización de la población según los intereses generales de la nación.

ACOPROVI reconoce el esfuerzo que desarrollara el Gobierno con la formulación, presentación, consenso y promulgación de la Ley 189-11, Ley de Fomento del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso en República Dominicana, recientemente aprobada, como instrumento de fomento del mercado hipotecario y de capitales, además de la creación de la figura del fideicomiso en República Dominicana, la cual no ha entrado en la fase de puesta en ejercicio por que se están elaborando los reglamentos para su aplicación. La citada Ley 189-11 contiene elementos valiosos de políticas aplicables a la vivienda económica en el orden de facilidades para la aprobación, clasificación de dichos proyectos y la aplicación de subsidios y/o exenciones fiscales, de arbitrios y otros, así como facilidades y creación de instrumentos para la disposición de recursos financieros para su financiación, considerando la intervención de recursos en condiciones estables y de largo plazo, a través de una más adecuada vinculación de intervención en la financiación de los mercados hipotecarios y de capitales.

• 2da Panel de trabajo:"Alternativa de Financiación de Viviendas en el Marco del Mercado Hipotecario y de Valores".

La identificación y priorización de este segundo tema habría de permitir ventilar cómo ampliar el mercado efectivo de viviendas y además ponderar los aportes de la Ley No. 189-11, "Ley de Fomento del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso en República Dominicana".

De gran importancia ha sido la ponderación del reconociendo de las limitaciones de nuestro mercado, poco profundo y con una participación del trabajo informal o economía informal que supera más del 50% de la actividad laboral, lo que repercute en la confianza de los sectores formales de la financiación de viviendas, sector financiero y de capitales y gravita además en el establecimiento de las normas crediticias y prudenciales, para la aplicación de la banca y de las condicionalidades para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios para viviendas.

Aspectos determinantes que deben revalorizarse en el país, por la experiencia presentadas por los países de la región se refieren a: 1) La relación préstamo – tasación de la garantía; 2) La relación cuota – ingreso familiar; 3) Tiempo de financiación; 4) La capacidad de ahorro programado; 5) La demostración de pago de cuotas fijas por concepto de alquiler de vivienda; 6) Valoración de Declaración de Ingresos; 7) Otorgamiento valor crediticio a la garantía; 8) El requerimiento de los cogarantes; 9) La valoración del ingreso familiar de los informales; 10) La disminución del tiempo de la referencia crediticia; 11) Valoración de razones de inconductas frente al crédito – reconocimiento de crisis económicas y financieras – políticas de prerrogativas; 12) El establecimiento de una tasa de interés de referencia más comisión fija.

Entre muchos otros aspectos se ponderarían en este 2do. Panel, "Alternativa de Financiación de Viviendas en el Marco del Mercado Hipotecario y de Capitales", sobre todo las incidencias favorables y las mejores garantías para la financiación de las viviendas, el incremento de recursos y su renovación y mejores condiciones en términos de estabilidad en el largo plazo. La valoración de los nuevos instrumentos que impulsa la Ley, tales como la titularización, las incidencias del mercado de capitales en el mercado hipotecario, entre otros. La Fiducia como figura para facilitar y dar seguridad a las operaciones de financiación e incorporación de recursos al sector de la vivienda y su financiación, otorgándole más seguridad y confianza a las operaciones de participación de mejores y nuevas inversiones.

La Fiducia Inmobiliaria privada o mixtas sería de las nuevas herramientas de las que dispondría el sector y que fueron analizadas en este importante Panel sobre el financiamiento de la vivienda.

Ambos paneles se celebraron en la ciudad de Santo Domingo, el día veinte y siete (27) de octubre del año dos mil once (2011).

2. Conclusiones de la Tercera Mesa de la Vivienda

Principales Elementos de Diagnóstico

• El reconocimiento de la existencia de un gran déficits habitacional superior a las 900,000 unidades, que se incrementa cada año por la formación de nuevos hogares y por el incremento en el deterioro del inventario de las viviendas existentes.

• Que la producción formal apenas alcanza unas 12,000 unidades anuales y principalmente esta se concentra en los principales centros urbanos del país, el Gran Santo Domingo y Santiago y representa más del 80% de la producción nacional.

• Que durante los últimos 5 años el sector público, a través del Instituto Nacional de la Vivienda ha construido unas 1.000 viviendas por año.

• Que el Sector Vivienda tiene grandes debilidades institucionales, no existe una estructura que promueva y regule la actividad y que garantice la disposición de los recursos necesarios para la superación del déficits en un plazo razonable, que formule las políticas y sus ejecuciones y que motorice las acciones necesarias, para la consecución de los recursos, esfuerzos y voluntades políticas y sociales.

• Que recientemente se aprobó la Ley "Estrategia Nacional de Desarrollo de República Dominicana 2010 – 2030 (END): Un viaje de Transformación Hacia un País Mejor", de carácter indicativo para el sector privado y mandatorio para el ámbito de acción del sector público, contentivo de una visión país y de los lineamientos generales de políticas y planes de desarrollo que convienen en un mejor país.

• En el END se establece "Vivienda Digna en Entorno Saludable", esto significa "asentamientos humanos sostenibles, socialmente integrados, con adecuada gestión de riesgo", según se señala en dicha Ley. Además afirma que se deberá "Facilitar el acceso a la población a viviendas dignas, con seguridad jurídica".

• Se reconoce el compromiso constitucional, legal e institucional de que la vivienda es un derecho de todos y es un compromiso del Estado crear las condiciones para proveer de las mismas a las familias, es decir que en ACOPROVI tenemos el marco adecuado para sustentar nuestras propuestas en términos del desarrollo institucional que demanda el sector de la vivienda y de los asentamientos humanos.

• Que la Estrategia Nacional de Desarrollo (END) reconoce "La importancia de integrar la dimensión de la cohesión territorial en el diseño y la gestión de las políticas públicas", que son estas políticas de principalías, en las que se debe de fundamental el plan sectorial de vivienda y de desarrollo de los asentamientos humanos y del territorio.

• Que en el evento "Tercera Mesa de la Vivienda" se establece y aprueba por consenso de sus integrantes y participantes la propuesta de que se instituya el "Ministerio de Viviendas, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial", como órgano rector, facilitador y de promoción del territorio, de la vivienda y de las ciudades y de centros rurales.

• Que se formulen durante el año 2012 las políticas, planes y programas, de corto, mediano y largo plazo, de desarrollo institucional del Ministerio y del sector y sectores vinculados en el orden político, económico, social y ambientalmente sostenible.

• Que se procure el compromiso político – institucional, con

las instancias y poderes del Estado, con la municipalidad y las instituciones políticas, con las sociedad civil y las asociaciones empresariales, gremiales y de emprendedores, frente a la creación del ministerio y de las políticas en materia de vivienda, desarrollo de los asentamientos humano y de desarrollo del territorio.

• Que se formulen las políticas vinculantes del Sector, de manera particular las políticas de subsidios a las familias para habilitarlas como sujetos de créditos para la obtención de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas y/o el mejoramiento de su hábitat.

• Que las políticas de subsidio se constituyan en instrumento de fomento a la producción del sector privado, y que integren los aspectos que permitan el acceso al crédito bancario de los trabajadores formales e informales, considerando los aspectos antes mencionados.

• Que se articulen las políticas con la municipalidad, para la creación y ampliación de nuevos espacios urbanos, que permitan el desarrollo de nuevos proyectos satélites y megaproyectos de viviendas enriquecidos con un enfoque de desarrollo integral y vinculado a las actividades productivas y a las actividades productivas generadoras de divisas.

• Que se atienda de manera prioritaria las necesidades habitacionales y de los asentamientos humanos en situación más precaria o en estado de alta vulnerabilidad, por estar situados en zonas de peligro extremo tanto para la seguridad de las familias, como la seguridad y protección del medio ambiente. Cabe citar las familias asentadas en los márgenes de ríos, laderas, zonas inundables entre otras.

• ACOPROVI propone la creación de un Fondo Nacional de la Vivienda para estimular el ahorro y asegurar los recursos que demanda el sector en el corto, mediano y largo plazo.

• ACOPROVI gestionará los cambios necesarios para fortalecer la producción de la vivienda y el mejoramiento de los asentamientos y la rehabilitación urbana, a los fines de ampliar el mercado efectivo de la vivienda y crear una plataforma más efectiva que permita el desarrollo y eficiencia del sector, entre las anexiones sobre las cuales la institución prestará alta vigilancia y colaboración, citamos: 1) La reforma fiscal integral; 2) La Ley de Alquileres; 3) La reforma y cumplimiento del Estado frente a la Seguridad Social; 4) La inconstitucionalidad del Fondo de Pensiones de los Trabajadores de la Construcción; 5) El desarrollo institucional y calidad de los servicios de Instituto Dominicano de Seguro Social; 6) La aplicación del nuevo Reglamento de Migración de República Dominicana, el proceso de transitoriedad; 7) La Ventanilla Única; 8) Los Reglamentos de Vivienda Económica, bajo la aplicación de la Ley 189-11. 9) Las normativas que emanan de las municipalidades; que permitan la rehabilitación urbana y el mayor aprovechamiento de la infraestructura, para las políticas de las viviendas y asentamientos humanos.

3. Perspectiva de Desarrollo desde la Participación Mediática, Acciones por Emprender.

ACOPROVI y las demás instituciones participantes en la "Tercera Mesa de la Vivienda", rubrican este documento y se comprometen honorablemente a impulsar estas políticas y acciones ante los organismos e instituciones correspondientes, ante el Estado Dominicano, ante las instituciones de orden político, empresarial, financiero y de capitales, aseguradoras, laboral y social.

A continuación citamos las acciones a emprender de manera inmediata para la consecución de las metas.

Acciones de Orden institucional

1. Creación del Observatorio de la Vivienda y de los Asentamientos Humanos. Sede de la investigación en la materia.

2. Fortalecer ACOPROVI institucional y económicamente.

3. Formular y ejecutar Plan Estratégico de Acción Sostenible.

4. La publicación periódica de la revista ACOPROVI.

5. La actualización del ICDV.

Acciones de Orden Político

1. Mesa Cerrada de Diálogo con los principales candidatos presidenciales, ante las elecciones mayo 20 del 2012.

2. Invitación especial a la Mesa de Diálogo de ACOPROVI al Presidente del Senado, Lic. Reynaldo Pared Pérez.

3. Invitación especial a la Mesa de Diálogo de ACOPROVI al Presidente de la Cámara de Diputados, Lic. Abel Martínez Durán.

4. Invitación especial a la Mesa de Diálogo de ACOPROVI al Presidente de la Suprema Corte de Justicia, Dr. Mariano Germán Mejía.

5. Invitaciones especiales a la Mesa de Diálogo de ACOPROVI a los síndicos y presidentes de la Sala Capitular de los Ayuntamientos de mayor incidencia en el quehacer de la promoción y construcción de viviendas.

6. Invitación especial a la Mesa de Diálogo de ACOPROVI al Ministro de Economía, Planificación y Desarrollo, Ing. Temístocles Montás.

7. Invitación especial a la Mesa de Diálogo de ACOPROVI al Presidente del CONEP, ANJE, CODIA, AIRD y a la Asociación de Mujeres Empresarias entre otras.

8. Invitación especial a la Mesa de Diálogo de ACOPROVI al Lic. Juan Hernández, Director General de Impuestos Internos.

9. Invitación especial a la Mesa de Diálogo de ACOPROVI al Ministro de Trabajo, Lic. Max Puig.

Acciones de Orden Judicial

1. Anteponer un Recurso Jerárquico ante el Tribunal Contencioso Administrativo en contra de las decisiones administrativas (IPI) de la DGII.

2. Una acción de Inconstitucionalidad en contra del Fondo Nacional de los Trabajadores de la Construcción.

3. Un recurso Jerárquico ante el Tribunal Contencioso Administrativo en contra del ADN, en contra de las decisiones administrativas, por la aplicación de las Normativas de Gazcue, aún no aprobadas por el organismo correspondiente.

ÍNDICE DE COSTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SANTO DOMINGO, ICDV

por:
Ing. Héctor A.
Bretón Sánchez

El Índice de Costo Directo de la Construcción de Vivienda (ICDV) es un instrumento estadístico que nos permite conocer las variaciones mensuales que experimenta el costo de la construcción de cuatro tipos de viviendas: unifamiliar de uno (1) y dos (2) niveles y multifamiliar de cuatro (4) y ochos (8) niveles o más en el Distrito Nacional y la provincia de Santo Domingo, (se excluyen los costos indirectos como son el diseño, permisos de construcción, costos financieros, indirectos de oficina central y de obra. Así como, los costos de terreno y los beneficios de la empresa constructora).

Tras una ardua labor de más de Dos (2) años, que conllevó reuniones de hasta dos y tres veces a la semana, para ACOPROVI es un orgullo haber conceptualizado, creado, desarrollado e implementado este Índice que se ha constituido en un referente importante para los inversionistas de nuestro sector, esfuerzo llevado a cabo conjuntamente con instituciones como: ASOCIACION NACIONAL DE AHORROS Y PRESTAMOS, ASOCIACION POPULAR DE AHORROS Y PRESTAMOS, BANCO POPULAR, INTEC, UNPHU, BANCO NACIONAL DE FOMENTO A LA VIVIENDA Y LA PRODUCCION, MINISTERIO DE PLANIFICACION ECONOMIA Y DESARROLLO, BANCO CENTRAL DE LA R. D., ONE, y un grupo de miembros asociados de ACOPROVI.

Por su importancia el Índice está siendo considerado en estudios de las variables macroeconómicas del Banco Central de la República Dominicana y ha sido oficializado a través de la Oficina Nacional de Estadística (ONE). Este puede ser consultado a través de las páginas web de ambas instituciones.

Justificación :

¿Porqué un Índice de Costo Directo de la Construcción de Viviendas?

En el sector de Construcción y Promoción de Viviendas, la inflación juega un papel crucial. Nuestra industria no es como las demás, en la que el fabricante hace el producto y luego de calculados todos los costos, fija el precio y lo pone a la venta. Nosotros empezamos a vender el producto antes de que esté listo, antes de que realmente conozcamos su costo total, lo hacemos en base a un presupuesto (que como su nombre lo indica es un Pre – Supuesto, y el supuesto está antes de la realidad. Esto se hace en base a los costos de los insumos que integran el producto (la vivienda), al momento en que se hace el presupuesto, por lo que, una variación de los mismos conlleva a una variación del total presupuestado. Lo que en consecuencia, para la venta en planos de viviendas, nos empuja a tomar una de las siguientes dos opciones:

a) Inflar los precios para tener un buen "colchón" que pueda cubrir la inflación.

b) Utilizar cláusulas de ajustes de precios por inflación en los Contratos de Promesa Compra.

La primera opción conlleva colocar un precio motivado por la especulación, con la cual estaríamos transfiriendo todo el riesgo a costo de penalizar a nuestros clientes por una inflación que quizás no ocurra. En la segunda opción (b), se fija un precio con los costos actuales, no inflados, y, si y sólo si, hay una inflación considerablemente alta, este precio se reajustaría; Entendemos que la segunda opción (b) es la más justa.

Ahora bien, ¿Cuál es la mejor forma para reajustar? A continuación enunciaremos las que históricamente se han utilizado más, y daremos nuestra explicación de porqué consideramos que no son adecuadas:

a) Utilizar el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del Banco Central: el IPC no incluye aumentos en los materiales ni la mano de obra de la construcción, es un indicador dirigido al consumo, no a la producción.

b) Utilizar una moneda extranjera "dura", como el Dólar Americano: se ha demostrado que ni los materiales ni la mano de obra varían proporcionalmente a las fluctuaciones del dólar. En el 2003, ocurrió que el dólar subió más que la inflación de los materiales (esto en perjuicio de los adquirientes de viviendas en planos vendidas en dólares). En el 2004/2005 ocurrió lo inverso, el dólar se depreció mientras que los precios de los materiales aumentaron.

c) Utilizar el Índice de Precios de la construcción de Viviendas de la Cámara Dominicana de la Industria de la Construcción (CADOCON). Si lugar a duda este índice fue gran aporte, que durante muchos años ha cumplido su objetivo y ha sido de gran ayuda para los constructores. Sin embargo, está basado sólo en vivienda económica y, además, no contempla la variación de la mano de obra.

Por lo tanto, teníamos la necesidad de contar con un instrumento que calculara la inflación en la construcción de los varios tipos de viviendas comúnmente utilizados, tomando en cuenta la variación de los precios de los materiales, las herramientas, los equipos y la mano de obra.

Este fue el objetivo principal del ICDV, sin embargo en el camino de la elaboración del mismo encontramos otros objetivos, igualmente interesantes, como son:

Objetivos del ICDV:

• Servir de instrumento para el reajuste de contratos de venta/compra de viviendas entre particulares, e incluso en contratos de obras generales entre particulares o entre estos y entidades del Estado.

• Producir un deflactor para variables económicas tales como: valor de la producción, valor agregado, salarios.

• Estimar la evolución de los precios de los insumos básicos, lo que facilita al constructor adelantar las reservas de capital y planificar el flujo de recursos para un proyecto.

• Medir variaciones estacionales en los precios y en consecuencia, prever períodos de escasez o de abundancia de los insumos de la construcción.

• Orientar la toma de decisiones gubernamentales, dado que los índices dan la pauta para establecer regulaciones de precios y hacer posible la medición del impacto que ejerce la política fiscal sobre los costos y eventualmente, sobre los precios de la vivienda.

Metodología:

La creación del ICDV se enmarca dentro de una Investigación Exploratoria en donde las variables independientes son los Precios de los Insumos mientras que la variable dependiente es Índice.

La investigación tuvo como límites:

1. Fue teórica porque se basó en 12 presupuestos teóricos de 12 edificaciones : 3 casas económicas, 3 Casas de 2 niveles, 3 Multifamiliares de 4 niveles y 3 multifamiliares de más de 8 niveles (Torres).

2. Temporalidad: se basa en costos de insumos de octubre 2009.

3. Espacial: la cobertura geográfica del Índice es el Gran Santo Domingo.

La Canasta del ICDV está formada por 5 grupos (Mano de Obra, Materiales, Herramientas, Equipos y Subcontratos). Estos 5 grupos están divididos en 36 subgrupos, que a su vez, son completados por 111 artículos.

El diseño muestral está formado por Muestra no probabilísticas de los distintos importadores, fabricantes y distribuidores de insumos, para la construcción de viviendas ubicados en el Gran Santo Domingo. Contamos con 55 fuentes para conseguir las 235 cotizaciones que mensualmente realizamos.

La metodología de Cálculo se basa en el Índice de Laspeyres, el cual supone una canasta con estructura de ponderaciones fija en el tiempo y compara los precios del período de referencia con los del período base.

Incidencias insumos en los presupuestos bases:

En los presupuestos base tuvimos las siguientes incidencias según el tipo de vivienda:

Incidencia de los insumos con respecto al total del presupuesto

Tipos de Vivienda	Incidencia (%) Oct 2009
Unifamiliar de un (1) Nivel	
Mano de Obra	28.24
Sobre Costo Salarial (Carga social)	6.94
Maquinaria y herramienta	1.63
Materiales y equipamientos	56.32
SubContratos	6.87
Unifamiliar de dos (2) Niveles	
Mano de Obra	23.95
Sobre Costo Salarial (Carga social)	5.87
Maquinaria y herramienta	2.54
Materiales y equipamientos	57.96
SubContratos	9.68
Multifamiliares de cuatro (4) Niveles	
Mano de Obra	21.40
Sobre Costo Salarial (Carga social)	4.78
Maquinaria y herrramienta	1.59
Materiales y equipamientos	53.09
SubContratos	19.10
Multifamiliares de más de ocho (8) Niveles	
Mano de Obra	16.26
Sobre Costo Salarial (Carga social)	7.65
Maquinaria y herramienta	2.46
Materiales y equipamientos	63.97
SubContratos	9.66

Difusión:

Los días 15 de cada mes el ICDV se publica en la página Web de ACOPROVI (www.acoprovi.org) y en la página Web de la ONE (www.one.gov.do). Así mismo, se realizan Comunicado de Prensa y Boletín estadístico. Los resultados son dados por tipo de vivienda, Grupos y Subgrupos.

Jean Manuel 3

Gráfico 2

Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas de la región Metropolitana de Santo Domingo, según tipos de viviendas, de enero de 2012 a Enero del año 2013.

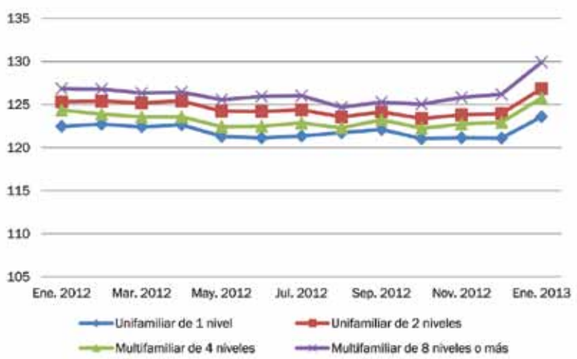


Gráfico 3

Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas de la región Metropolitana de Santo Domingo, según tipos de viviendas, en el mes de Enero de los años 2012 y 2013

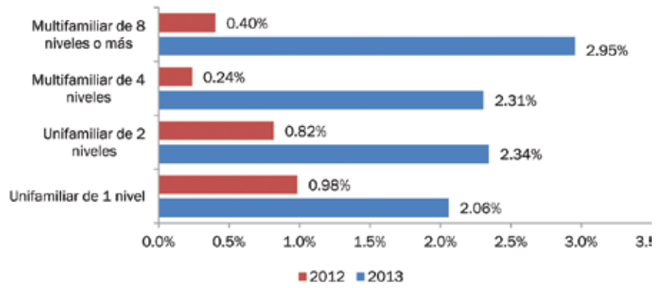
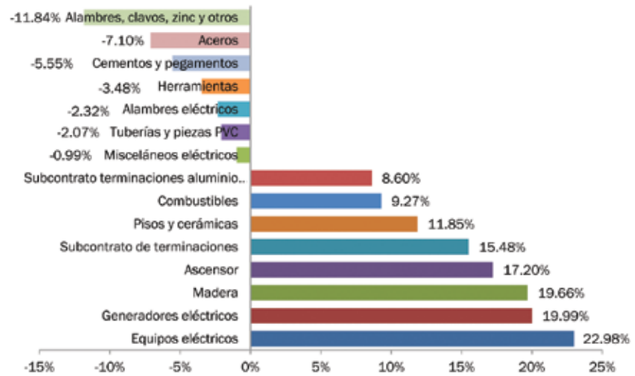


Gráfico 11

Variación porcentual en los últimos 12 meses del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas de la región Metropolitana de Santo Domingo, según subgrupos de costos, en el mes de Enero del año 2013



Jean Luis 5

Siempre en concreto

Av. Abraham Lincoln, esquina Av. 27 de Febrero.
Local 59B, 2do Nivel. Unicentro Plaza.
Sto. Dgo. República Dominicana
T 809 616 0614 F 809 616 0621
www.acoprovi.org @acoprovi

ASOCIACION DOMINICANA DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE VIVIENDAS, INC.
ACOPROVI