

Creando los cimientos de un futuro más concreto



adocem

ASOCIACIÓN DOMINICANA DE PRODUCTORES
DE CEMENTO PORTLAND, INC





ACOPROVI

ASOCIACIÓN DOMINICANA DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE VIVIENDAS

COMITÉ REVISTA

Lic. Fermín Acosta
Lic. Bienvenido Paulino
Lic. Julissa Báez
Lic. Yamily López

COLABORADORES

Lic. Lynette Castillo Polanco
lcastillo@bhd.com.do

Lic. Julissa A. Báez
jbaz@adocem.org

Lic. Julissa Burgos
julissaburgos@gmail.com

Lic. Pedro Rodríguez
p.rodriguez@copardom.org

Ing. Héctor Bretón
hbretón@cp.com.do

Ing. María Gatón
gatonsusi@gmail.com

Lic. Fermín Acosta
facosta@crisfer.com.do

Arq. Dhayana Polanco
d.polanco@grupoarpint.com

Diseño y Diagramación

Ángel Gabriel Martínez
Manuel O. Medina S.
g28gabriel@gmail.com

CONTENIDO



6

Efecto del diseño de ciudades, ordenamiento territorial y de las normativas urbanas en el desarrollo de las ciudades



10

Ventajas comparativas y ventajas competitivas aplicada a la compra de una vivienda



34

Construyendo verde con cemento gris



36

La contratación de extranjeros en el sector construcción

12

El éxito de los proyectos depende de una adecuada planificación financiera.

15

Mujeres en construcción rompiendo paradigmas



40

Fondo de pensiones y jubilaciones de los trabajadores de la construcción

23

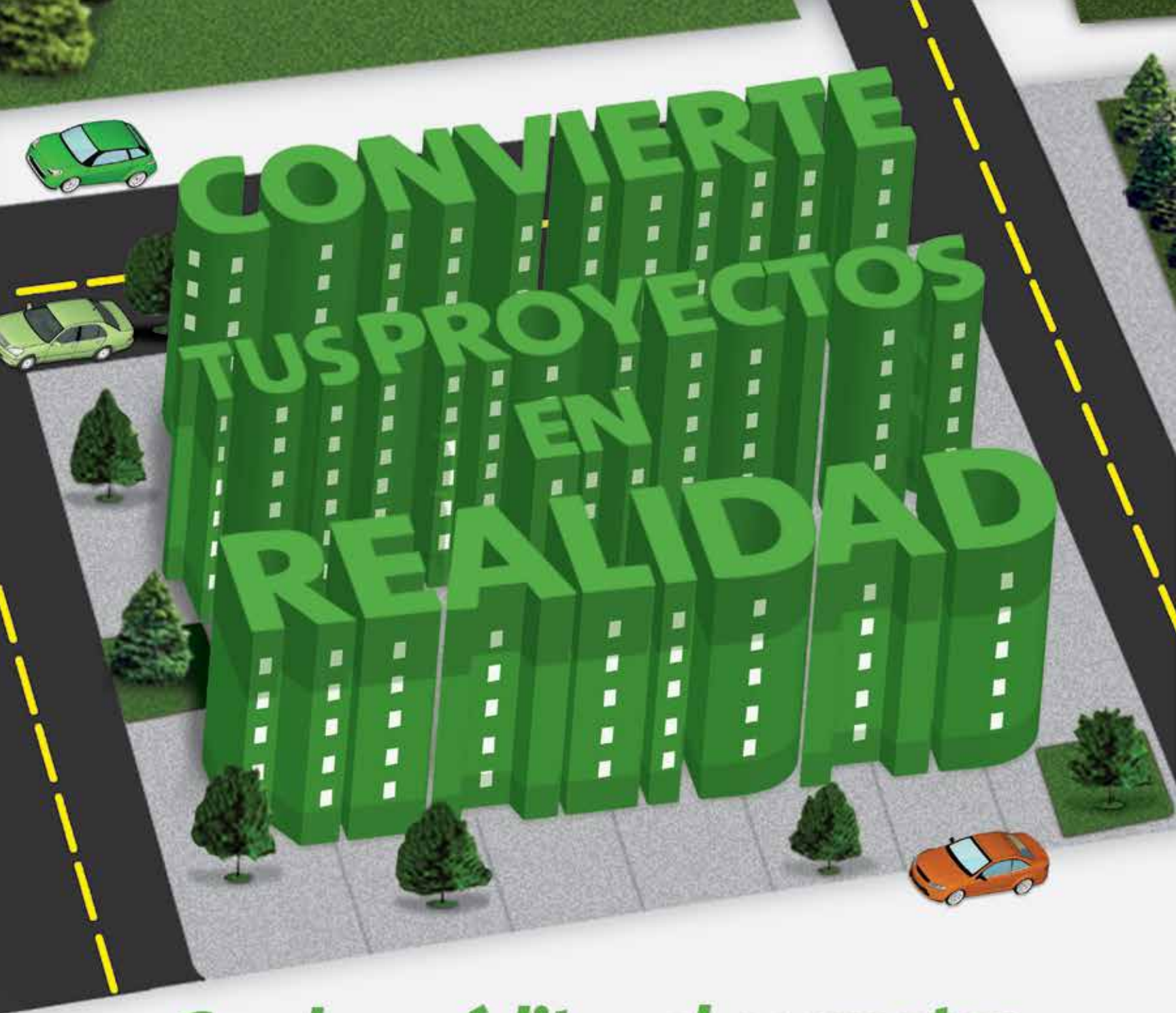
Concreto celular autoclaveado

26

Vivienda social en arrendamiento un enfoque alternativo

28

Cláusula de ajuste de costos en los contratos de promesa compra/venta de viviendas



Con los créditos al promotor del Banco BHD

***Asesoría en el manejo del ciclo de vida del proyecto, desde la planificación
hasta la venta y financiación del adquiriente.***

- ***Financiamiento a la medida del proyecto*** • ***Agilidad en los desembolsos***
- ***Tasas preferenciales*** • ***Rapidez en la evaluación***

*Para más información llama al
809-243-5000 • 809-243-5678 • 809-243-3270 • 809-243-3267
o visita bhd.com.do*

Banco BHD





LA FACHADA



En nuestro país existen todavía muchos ámbitos laborales en los que la tradición, la cultura y por qué no? las “condiciones” propias del trabajo a realizar, dificultan sobremanera la plena equiparación de la mujer en condiciones similares a las del colectivo masculino. El sector de la construcción es un ejemplo de ello en que, si bien llevamos un avance paulatino, este avance está condicionado a desigualdades de género muy arraigadas desde hace muchos años y a dificultades objetivas de equiparación, más allá de la capacidad, la formación o las cualidades personales.

Las páginas centrales de este nuevo número de la Revista Acoproví, pretende precisamente poner de manifiesto la imparable incorporación de las mujeres al mundo profesional del sector de la construcción en nuestro país, en todos sus ámbitos y en todo nivel de puesto o desempeño de actividad constructora.

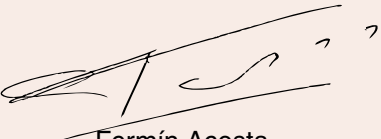
Cinco mujeres valientes, trabajadoras, capacitadas, con una iniciativa a las que no les han detenido en sus trayectorias profesionales la dificultad que entraña adentrarse en territorios para muchos considerados exclusivamente para los hombres.

El trabajo de ellas, al igual que los demás colegas constructores(as) y promotores(as) inmobiliarios, aunado a los esfuerzos que ha hecho el estado dominicano en dinamizar la construcción a través de iniciativas novedosas que han inyectado movimiento económico en todas las regiones del país, han contribuido de manera significativa a los resultados positivos de los que goza hoy nuestra industria.

No obstante, la construcción en República Dominicana tiene todavía un largo trecho que recorrer, por lo que sigue siendo un desafío para todos los que integramos este sector la necesidad de establecer un horizonte de desarrollo de la construcción de mediano plazo, que se podrá lograr a través de una continua reactivación de la obra pública y un escenario de diálogo y trabajo coordinado entre nosotros y los demás entes participantes en la cadena de productividad de la construcción.

Parte de lo que pretendemos hacer a través de nuestra revista, es precisamente plantear de manera objetiva y documentada muchos de esos desafíos, procurando lograr entender qué nos ha sucedido, dónde estamos y hacia dónde debemos ir.

Estoy seguro que nueva vez disfrutará del contenido de estas páginas uniéndose de manera silente a nuestro fin ulterior que es el desarrollo sostenido y firme de la construcción y promoción de la vivienda en la República Dominicana.



Fermín Acosta
Presidente

Para mas información: 809 544 7111
Desde el interior sin cargo: 1 809 200 1283



Experiencia, Solidez y Respaldo.

Contamos con el respaldo de 50 años de servicio para la administración y protección de tus activos de manera autónoma, flexible, eficiente y comprometida en el presente y el futuro.

www.universal.com.do



EFFECTO DEL DISEÑO DE CIUDADES, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE LAS NORMATIVAS URBANAS EN EL DESARROLLO DE LAS CIUDADES

ING. MARÍA GATON

El concepto de territorio se encuentra intrínsecamente ligado a una noción física-geográfica, a la tierra. Porción de la misma que es capaz de ser identificada, apropiada, vinculada; en su concepto contempo-

ráneo es multi-significante y su definición además de lo físico, deberá incluir lo histórico, lo cultural, lo social y lo ambiental. Un territorio toma significado cuando la gente lo apropia y como ente vivo se vincula formando una simbiosis que constituye una unidad integral.

Las ciudades son estructuras territoriales dentro del territorio mismo, que al sustraerse del contexto natural hacia uno construido, deberán de la misma forma, armonizar con éste, de manera tal que constituyan un todo verosímil, heredable, permanente en el tiempo, coadyuvantes y sinérgicos.

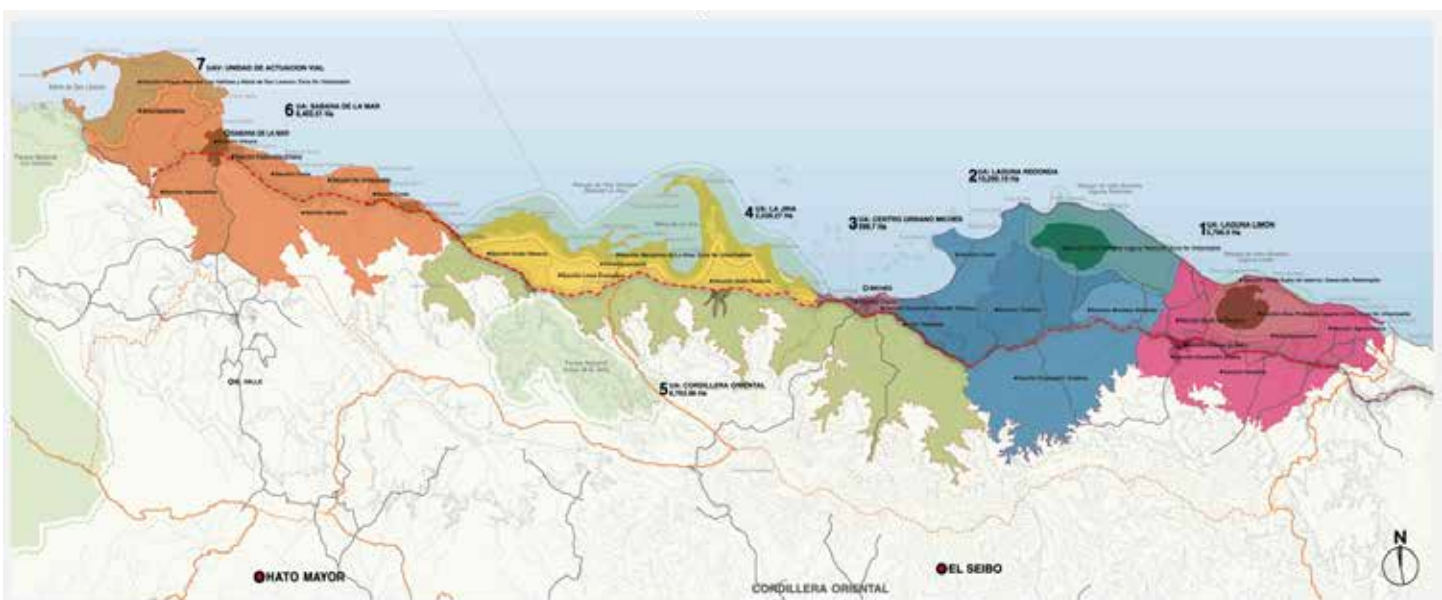
Al diseñar la ciudad, deberá hacerse con principios de sostenibilidad amplia, que respeten la naturaleza y permitan a la vez la vida íntegra del ser humano.

La vida urbana es la única forma de sostenibilidad en la relación hombre-ambiente, y la densidad es la

única manera de ofender, “lo menos posible” la ocupación del territorio natural, la dispersión y el esparcimiento. La expansión de las ciudades trae consigo mayor ocupación de suelos, lo que involucra un mayor impacto en la permeabilidad, un mayor aumento del calor, más vías de comunicación, más emisiones de gases, por los vehículos de motor, entre otros.

La densificación por el contrario, trae consigo una mejor convivencia, hombre-ambiente natural, genera el acercamiento amigable a los equipamientos y a las infraestructuras, facilita la vigilancia, reduce el desplazamiento vehicular, fomenta el ejercicio muscular, la interacción humana y optimiza el uso de los recursos en general.

Diseñar una ciudad es fundar “El Escenario” donde sus habitantes desarrollarán sus vidas, tanto dentro del ámbito personal como social, siendo vecinos y/o ciudadanos. Crear las



condiciones que permitan una vida familiar propia, íntegra y privada, será uno de los retos del diseñador, pero donde se manifiesta el mayor sentido de la ciudad es en el “Espacio Público”, y nos preguntamos: ¿Qué recordamos de nuestros viajes a otras ciudades?, ¿Acaso recordamos el interior de una casa parisina?, a lo que probablemente contestaríamos un no, sin embargo, sí podría asegurar que hablaremos de “Les Champ Elysees” o de la “Piazza Dil Popolo” en Roma... Y es que los espacios públicos son la cara, el corazón y el cerebro de las ciudades, formando así nuestros recuerdos, nuestros sentimientos y nuestros pensamientos, sobre ellas.

Una ciudad buena para vivir es aquella que hace feliz a sus habitantes, es aquella que les brinda equipamien-

tos urbanos, que facilitan su vida individual, los parques, las plazas, las escuelas, las edificaciones para la salud, el comercio, la diversión, los espacios institucionales para su gobernabilidad, las estructuras de protección, prevención y asistencia, los espacios para el trabajo, y todos estos equipamientos, acompañados, de las infraestructuras indispensables para motorizar y sostener la vida colectiva, la energía eléctrica, el agua potable, los servicios sanitarios de recolección y tratamiento de aguas servidas, las vías del sistema de desplazamiento, la aceras, los medios de transporte.

No podemos hablar de ciudad sostenible, ni mucho menos adecuada, para la vida de ciudadanos si los equipamientos son deficientes y sus infraestructuras son inoperantes o

inexistentes. ¿Podemos nosotros decir que vivimos en territorios urbanos bien estructurados?, ¿Qué ciudad tenemos?, ¿Nuestras intervenciones en su territorio favorecen a una vida urbana balanceada?, ¿No somos nosotros hacedores de ciudad?, ¿O simplemente somos constructores de espacios traducidos en metros cuadrados para ser vendidos?, ¿Son los interventores, los ayuntamientos, los profesionales y promotores entes que tienen una visión de ciudad?, ¿Gestionan las instituciones a los actores que inciden en ella, tras la búsqueda de una idea clara de donde debe ir ese territorio urbano, para crear “El Escenario Correcto”, para la vida ciudadana?. Por desgracia, ni nosotros ni nuestras instituciones “Visionan la Ciudad”; simplemente, unos construimos, otros nos cobran



**...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@claro.net.do; Tel: 809-363-2525; Fax: 809-363-2964



por hacerlo y más que estimularnos para lograr metas deseables, norman para limitar y restringir.

El diseño correcto de la ciudad o la reformulación de una existente, caso más común, pues nuevas ciudades deberían ser limitadas, y deberíamos verter nuestros esfuerzos en mejorar y reestructurarlas, deberán crearse instrumentos de gestión, que permitan la inversión en infraestructura y equipamiento, para luego permitir su densificación, no a la inverso; debemos diseñar el espacio público, contar historias de cómo vivir en un ambiente urbano de calidad, crear nuevas utopías y perseguirlas, revertir la idea de sólo construir por la visión de hacerlo buscando idear “El Escenario Perfecto” para una vida ciudadana sana y en armonía. Una vez se tiene la idea de ciudad deseada, es cuando podemos normar para crear el instrumento de perseguirla y gestionarla.

Las normas son consecuencia de una idea, no pueden sustituir la visión misma, las normas salen del diseño de la ciudad, no la ciudad de un paquete de normativas que más que inducir y decir cómo y qué hacer, nos dicen lo que no podemos hacer. Las normas deben ser medios que inviten a su aplicación y aunque tengan aspectos restrictivos, sean propositivas y contengan incentivos aplicables mediante una gestión inteligente.

Las normativas deben ser las leyes, las reglas y los instrumentos que, manejados por gestores urbanos, sirvan de instrumento de negociación a favor de la ciudad y los ciudadanos.

Tanto las normativas como la idea de ciudad son visiones e instrumentos dinámicos, gestionables con una visión de inteligencia que permita su transformación, adaptación y constante reedición.

El territorio, la ciudad y sus normativas conviven en un ámbito de espa-

cio temporal, histórico-social, político, económico y cultural, local y global, tecnológico y comunicacional, y sólo pueden mantenerse alineados si los gestores del territorio, y de las ciudades, entienden la complejidad de los vínculos indivisibles de todos estos aspectos y desarrollan una capacidad de respuesta adecuada a ellos en favor de los ciudadanos.

Les invitamos a formar un todo, ciudadanos, diseñadores, constructores, instituciones, gobierno central y municipal, poder legislativo y judicial, a integrarnos para ponderar la importancia de hacer los diseños de nuestras ciudades y sus normativas, en el marco de un desarrollo territorial sostenible. Llegó el año 2014 y todos, tenemos el deber de formular y hacer aprobar, luego de su más amplio consenso la Ley de Ordenamiento Territorial.



DESCUBRE CRISFER XIV

UN NUEVO ESTILO DE VIDA,
A TU ALCANCE.



PRECIOS DESDE

RD\$ 3,150,000.00

Precio sujeto a cambios.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Residencial Cerrado · Torres de 10 pisos · 3 habitaciones
- 2 Baños · Balcón · Gas Común · 2 Elevadores · Control de Acceso
- Terminaciones de Primera · Planta Eléctrica · Parqueos
- Áreas verdes y recreativas · Área de Piscina



Ubicado en un punto estratégico
de la Avenida Charles de Gaulle,
próximo a la aut. San Isidro.

HAZLO TUYO CON **RD\$ 25,000.00**

**¡VEN Y CONOCE NUESTRO
APARTAMENTO MODELO!**



809-537-5558 · 809-599-4949

Desde EEUU 917-503-9330

www.crisfer.com.do · info@crisfer.com.do



VENTAJAS COMPARATIVAS Y VENTAJAS COMPETITIVAS APLICADAS A LA COMPRA DE UNA VIVIENDA

LIC. JULISSA BURGOS

Si ahora usted tuviera la capacidad de comprar una casa en la ciudad de La Romana o comprarla en el complejo Casa de Campo, ¿Cual elegiría? Lo más seguro, ¡Casa de Campo!. Porque? – usted me dirá: claro porque ahí hay seguridad, servicio, me rentan la villa cuando no la use, tengo acceso directo a una playa, a una piscina, a restaurantes, y muchos otros elementos más, los cuales todos conocemos. Sin embargo, realmente no hemos puesto en su contexto estos elementos, ya que todos esos elementos son ventajas competitivas

que aunque son intangibles, si son decisivos y significativos con relación a la elección de la propiedad y su precio. Llegar a esa decisión fue resultado de comparar que una propiedad con el mismo tamaño, área de terreno, cantidad de habitaciones y baños, cocina, balcón, terraza, parqueos y áreas de servicios que en términos generales es la misma que tiene casa de campo, sin embargo, todo lo anterior forma parte de las ventajas comparativas que tiene la casa fuera del recinto que dentro. Pero cuando usted pone en balanza los elemen-





tos comparativos e iguales con respecto y en adición a los elementos intangibles y que representan las ventajas competitivas que para usted tienen un peso importante, entonces la diferencia en precio que usted paga se ve valorizada y confiada en su plusvalía en el tiempo.

Este preámbulo ha sido un ejemplo ilustrativo para entender sobre las ofertas de inmuebles que hoy tenemos en el mercado y que aplicado al área de vivienda residencial toma una relevancia aun mayor. Cuando usted decide que es el momento de adquirir una vivienda e investiga que hay en el mercado que se ajuste a su presupuesto, que llene sus necesidades como familia y que le genere una inversión que el tiempo pueda ser recuperada e incrementada cuando decida venderla, estos tres elementos son esenciales y en términos económicos son los necesarios para poder definir el peso de importancia entre las ventajas comparativas y las ventajas competitivas de las viviendas que usted decida comparar.

No es lo mismo comprar una vivienda donde usted tiene: seguridad ante todo, es de su familia de la que hablamos y su protección tiene importancia para usted; donde usted tiene diferentes medios viales por donde

accesar, es decir tiene acceso por dos o más vías de transporte por donde llegar y salir, calles asfaltadas e iluminadas, rutas de transporte urbano y sobre todo accesos rápidos para llegar a su lugar de trabajo; donde tiene en un radio de menos de 2 km²: escuelas o colegios, centros de salud, centros de compras y supermercados, farmacias, todo tipo de negocio que en su diario vivir necesita o va a requerir durante el tiempo que viva en ese sector; donde puede ir centro de entretenimiento cercanos, como todas las familias necesitan espacios o lugares para su esparcimiento que no estén tan lejos como lo son: parques, salas de cine, clubes, cercano a la principales playas del país, entre otros. Es decir que todos estos elementos forman parte de las ventajas competitivas que tiene una propiedad con respecto a otra y que por tanto pueden costar un poco más y cuyas ventajas usted estará aprovechando por el resto de tiempo que usted viva en dicho inmueble.

Por tanto piense inteligentemente, ponga a un lado la emoción y analice bien su compra ya que esta decisión puede hacer la diferencia entre hacer fácil su vida o adquirir “un dolor de cabeza” así como entre hacer una mala inversión o una buena inversión.



EL ÉXITO DE LOS PROYECTOS DEPENDE DE UNA ADECUADA PLANIFICACIÓN FINANCIERA.

LIC. LYNETTE CASTILLO

Empecemos definiendo en que consiste una planificación financiera: Se trata de proceso en virtud del cual se proyectan y se fijan las bases de las actividades financieras con el objetivo de minimizar el riesgo y aprovechar al máximo los recursos.

En lo que respecta al desarrollo de proyectos inmobiliarios la planificación financiera adquiere una gran relevancia y tiene dos objetivos fundamentales:

1) Determinar la viabilidad de un proyecto, es decir, definir si el mismo se puede realizar, y si es posible obtener los recursos financieros requeridos para su ejecución.

2) Evaluar la rentabilidad de la inversión, lo que nos va a indicar si su ejecución es prudente.

Para este ejercicio se debe proyectar y estimar de manera precisa, el posible comportamiento de los factores determinantes de la viabilidad y la rentabilidad del proyecto que se pretende ejecutar. Lograr esto, es uno de los retos más importantes que tienen que asumir los inversionistas promotores, debido a las variables externas que influyen en las proyecciones de factibilidad.

Estos factores son los siguientes:

- Los costos del proyecto y su estructura
- El monto y la fuentes de recursos que deben invertirse para hacer viable el proyecto

- Los precios a los que deben venderse las unidades, acordes al mercado y al segmento al que están dirigidas.
- El valor total de las ventas
- La posibilidad de los adquirentes de acceder a financiamientos
- La utilidad esperada
- La rentabilidad del capital invertido

Los primeros 5 factores tienen que ver directamente con la viabilidad del proyecto y los últimos dos con su rentabilidad, sin embargo, todos están íntimamente ligados, de tal forma que cualquier variación en cualquiera de estos factores, implica un cambio en la estructura y resultado financiero del proyecto. Es por esta razón que se hace importante tomar en cuenta varios escenarios que permitan hacer los ajustes en los factores con mayores probabilidades de cambio.

Para este ejercicio no hay una mejor herramienta que elaborar un flujo de caja, donde se realiza una relación pormenorizada de todos los ingresos y egresos asociados al proyecto, indicando el momento preciso en que se espera que sucedan; Para determinar este punto es necesario que en el proceso de planificación se realice un cronograma de ejecución de obra y ventas del proyecto.

El flujo de caja del proyecto debe contener una programación que generalmente es mensual y que debe de tomar en cuenta los siguientes elementos:

- Presupuesto total de la obra, incluyendo adquisición de terreno, costos directos, costos indirectos, dirección técnica, gastos administrativos, transporte, seguros, fianzas, comisiones inmobiliarias, impuestos y otros
- Inversión de los promotores
- Ingresos por ventas conforme a la política de ventas del proyecto
- Financiamientos obtenidos o por obtener con su tasa ponderada

Quiero concluir transmitiendo la necesidad de que el sector inmobiliario sea cada día más sofisticado desde el punto de vista financiero, teniendo en cuenta que es un

elemento primordial para la toma de decisiones del sector ante la competencia.

Es importante tener presente que no solo corresponde a las empresas grandes y sólidas financieramente, apoyarse en una asesoría profesional para la evaluación de factibilidades, a fin de no poner en riesgo el capital de inversión. Ya que sin importar el tamaño o la complejidad del proyecto si se toman las decisiones de inversión con cálculos de "servilletas", sin ponderar todas las variables, podrían no lograrse los resultados de rentabilidad esperados.

En pocas palabras, uno de los factores que más contribuye con el éxito de los proyectos es conocer las variables que le afectan directa e indirectamente con la finalidad de tomar decisiones adecuadas.



INDX

HORMIGONES

Tel. (809) 289 9545 - <http://indxdom.com> - info@indxdom.com
Av. La Cordillera #29, La Ciénaga, Santo Domingo Oeste

Un **nuevo concepto** en venta y colocación
de hormigón en Santo Domingo

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

Mujeres en Construcción:

Rompiendo Paradigmas



Con una mayor participación en la carrera y también en el mercado laboral, las profesionales de la construcción han ido ganando espacio y presencia en el tiempo. Hoy disputan de igual a igual los puestos de liderazgo y aportan su particular mirada a un terreno que antes se consideraba casi exclusivo de los hombres.

El tabú de que una mujer no podía ejercer correctamente los trabajos de un ingeniero civil o un arquitecto se ha quedado atrás, y justo ahora las mujeres construyen con vistas hacia el futuro. Dueñas de una serie de cualidades, existe coincidencia en que estos atributos se manifiestan ya en la sala de clases para luego replicarse positivamente en el mundo laboral. Y esto también se refleja en los cada vez más puestos de liderazgo que las mujeres han ido asumiendo en el tiempo.

En las siguientes páginas presentamos algunos de los tantos ejemplos de mujeres que con su profesionalidad, empeño y capacidad de liderazgo han logrado destacarse en el área de la construcción, ingeniería civil y arquitectura en nuestro país, demostrando con esto que, si bien todavía nos quedan muchos rasgos de ser una sociedad un tanto machista, las mujeres también pueden hacer una tarea que no debe ser considerada exclusiva de un solo sexo, logrando romper con las barreras de esos paradigmas que limitan muchas veces el trabajo de las mujeres en un sector como el de construcción.





ING. **ANNERYS** MELÉNDEZ RODRÍGUEZ

Vice-Presidenta
Melcon Inversiones & Construcciones, SRL



Egresada Summa Cum Laude de la carrera de Ingeniería Civil del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC), con una Maestría en Administración de la Construcción de la misma universidad, así como varios cursos y diplomados en áreas relacionadas.

Inicia su labor profesional en el 2004 con la supervisión de una residencia turística en Casa de Campo, La Romana, por valor de US\$4.5MM, y posteriormente realizando varias construcciones en este importante centro turístico durante los siguientes 2 años. En el 2006, a la temprana edad de 24 años, vuelve a Santo Domingo para fundar una exitosa empresa de promoción inmobiliaria y construcción, Melcon Inversiones & Construcciones SRL. Como Vicepresidente de la misma, al momento ha manejado la construcción y promoción de más de 150 apartamentos en el Centro de Santo

Domingo, así como diversas construcciones residenciales y comerciales con un valor de más de RD\$ 1,000 MM.

Es ganadora de múltiples reconocimientos, entre los que se encuentran “Joven Talento Nacional” del Programa INTEC con los Estudiantes Sobresalientes, el “Premio al Mérito Estudiantil” de la Secretaría de Estado de la Juventud, el Premio a la Excelencia “Edwin Dulis” de la Fundación de Jóvenes en Desarrollo y “Miembro Meritorio 2010” de ACOPROVI, por su colaboración en la realización del Índice de Costo Directo de la Vivienda ACOPROVI. Su mayor orgullo es su familia, y compartir junto a su esposo la bendición de ser madre.

En la actualidad también es Secretaria de la Junta Directiva de la Asociación de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI).

ING. CLAUDIA FRANCHESCA DE LOS SANTOS TAVAREZ

Vice-Ministra de Estado del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones. Experta en la administración y supervisión de proyectos de construcción civil.

En el área de la construcción vial ha dirigido importantes proyectos como son el proyecto de modernización del tránsito en la Ciudad de Santo Domingo y Santiago, mencionaremos la construcción de los túneles y elevados de las Av. 27 de febrero, JFK y Av. Las Américas, la construcción del elevado en la Av. Estrella Sadhalá en la ciudad de Santiago, el túnel de Drenaje de la Av. Núñez de Cáceres formando aquí parte del plan director, la supervisión de la construcción de las Fundaciones del Puente Juan Bosch.

Como ingeniera experta en la Gerencia de proyectos de construcción civil ha tenido importantes participaciones, como fue la representación y exposición del plan del país en el área de infraestructura para la obtención de la sede de los juegos panamericanos 2003, los cuales obtuvimos, además de realizaciones de ponencias al respecto en Panamá y Brasil.

Como Gerente de proyectos de construcción ha desarrollado numerosos proyectos tanto del área de edificaciones como de construcción vial, los cuales han generado un considerable impacto en sus resultados, en aspectos de la sociedad, a corto y largo plazo. Actualmente es la Gerente General del Plan Nacional de Edificaciones Escolares (PNEE) ejecutado por la Presidencia y considerado como el proyecto buque insignia del actual gobierno. La misma función se le atribuye a los proyectos como, la construcción y adecuación de las instalaciones del nuevo sistema de emergencias 9-1-1, Construcción de los Centros de Atención Integral para la Discapacidad (CAID).

La ingeniera Claudia Franchesca es una colaboradora asidua en varias instituciones de la sociedad civil. En este sentido, fue vocera ante la prensa por el Ministerio de Obras Públicas de los diferentes proyectos de construcción y reconstrucción a nivel nacional. Es la Presidenta de la junta de directores del Instituto Postal Dominicano, actuó como Asesora de infraestructura de la Dirección General



de Desarrollo Fronterizo como la Encargada de la Sub Comisión de Transporte e Infraestructura ante la Comisión Mixta Bilateral Dominico-Haitiana, participa de la Academia como Vicepresidenta de la Junta de Regentes del INTEC siendo ella la responsable de las comisiones de infraestructura, nominaciones y proyectos especiales. Invitada por la Naciones Unidas a la República de Panamá para una visita guiada al Centro de Acopio que se construye en dicho territorio donde serán recibidas las donaciones de los distintos países.

Como una herramienta complementaria, ha puesto en ejecución en diferentes organizaciones entrenamientos en el área infraestructura. Ha impartido charlas para instituciones gubernamentales y no gubernamentales, podríamos citar "La mujer del mundo de hoy" "Plan director del sector transporte de la República Dominicana". Participó como docente de la Escuela de Diplomacia en temas de infraestructuras Dominicanos-Haitianos. En varias oportunidades participa como articulista del Listín Diario y de la Revista Inmobiliaria.

Ha participado en numerosos cursos y seminarios internacionales, orientados especialmente a las áreas de gerencia, liderazgo, construcción civil, infraestructura, fundaciones, estrategia de planificación. En el año 2007, fue invitada por la UNOPS (United Nations Office for Projects Services) para participar en el "Brainstorming in Procurement and supply Chain" modelo para Latinoamérica, Consistente en transparentar las adquisiciones públicas de bienes y servicios.



ING. **MARÍA** **GATÓN**

Gerente de Planeación y Desarrollo
de las Empresas del Grupo ONIX



La Ing. María A. Gatón es graduada de Ingeniero Civil en la Universidad Autónoma de Santo Domingo, con Posgrado en Administración Pública, Impartida mediante Acuerdo Interinstitucional del Banco Interamericano de Desarrollo y la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra; Especialización en Servicio en Planificación y Formulación de Políticas, Programas y Proyectos de Viviendas de Interés Social en el Instituto Nacional de la Vivienda; Posgrado en Vivienda de Bajo Costo de la Universidad Nacional de Medellín - Colombia; Pasantía en Planificación y Administración de Planes de Vivienda en el Instituto de la Vivienda en Quito - Ecuador; Pasantía en Planificación y Administración de Planes de Viviendas de Interés Social en el Fonhapo - México; Pasantía en Planificación y Administración Planes de Viviendas para los Trabajadores en el Infonavit de México; Pasantía en Formulación Planes de Negocios en Banca de Segundo Piso, en El Salvador y Colombia.

Se ha desempeñado como Coordinadora de importantes Proyectos de Políticas y Programación de Viviendas Económicas de Cooperación Técnica y Financiera del Banco Mundial, de las Naciones Unidas; de la GTZ Alemana; del Programa Mundial de Alimentos PMA, de las Naciones Unidas. Además ha sido Coordinadora del Programa para la Reubicación de 3,000 Familias del Parque Nacional de Los Haitises, Desarrollado por la Oficina Coordinadora de Obras del Estado; Coordinadora del Programa de Viviendas Mínimas en Zonas Urbanas, Desarrollado por el Banco Nacional de la Vivienda; Coordinadora de los Proyectos de Lotes y Servicios de Sabana Perdida y Haina, Desarrollados por el Instituto Nacional de la Vivienda y el Banco Mundial.

Dio inicio a su carrera en el Instituto Nacional de la Vivienda, donde ocupó diversas posiciones, entre ellas: Gerente de Obras por Administración; Gerente de Planeación y Subdirectora Técnica; en la Oficina Coordinadora de Obras del Estado fue Gerente de Programación y Seguimiento de Proyectos y en la Oficina Supervisora de Obras del Estado, Gerente Técnica; en el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción; se desempeñó como Gerente de Planificación Estratégica y en la Liga Municipal Dominicana como Gerente de Planificación.

En el ámbito social fue Gerente de Ingeniería del proyecto "Ciudad Alternativa"; Asesora de "CII-Viviendas" y miembro del Núcleo de Ingeniería Civil del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (Codia); hoy es Miembro de la Junta Directiva de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas.

En el ámbito privado es socia y actual Gerente de Planificación y Desarrollo de las Empresas del Grupo ONIX, habiendo desarrollado su experiencia a través de la promoción y construcción de más de 30 proyectos de viviendas (torres y residenciales).

La ingeniera Gatón tiene una visión enfocada en políticas y planificación del desarrollo y administración de proyectos de inversión pública y privada, con énfasis en la formulación de políticas, planes, programas y proyectos de viviendas y asentamientos humanos y sustentados en una adecuada perspectiva del ordenamiento territorial, urbano y municipal.



ING. LENA CICCONE

Directora Ejecutiva de la Comisión Presidencial para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso



Lena Ciccone es graduada de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU) de Ingeniera Civil con Postgrado en Administración de la Construcción. Inicia su carrera profesional dentro del sector público, en el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), donde se especializa en la planificación de políticas, programas, proyectos y estrategias de vivienda. También, durante ese período, fue consultora de la Sociedad Alemana de Cooperación Técnica (GTZ) para proyectos de mejoramiento urbano. Fue miembro de la Junta Directiva del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU). Por otro lado, participó en actividades inmobiliarias institucionales a través de Inmobiliaria BHD e Inmobiliaria Reservas, donde desarrolló herramientas de planificación y evaluación económica, técnica y financiera de los proyectos ejecutados por dichas empresas. Además fue Subgerente General del Banco Nacional de Fomento a la Vivienda y la Producción, a cargo de los Negocios Hipotecarios, para el otorgamiento de facilidades de

financiamiento tanto a la producción como la adquisición de viviendas, con énfasis en las viviendas de bajo costo.

Como empresaria de la construcción, ha sido miembro de la Junta Directiva de la Asociación de Promotores y Constructores de Vivienda (ACOPROVI) en más de una ocasión, en representación de su Empresa, Ing. Cristian Ciccone & Asociados, S.R.L., que comparte con su padre y hermanos. Además ha realizado trabajos de Consultoría Independiente. Entre éstos, consultorías para ONG's relacionados con Programas y Proyectos de vivienda social, tales como FONDOVIP y Fundación Dominicana de Desarrollo (FDD); ha asesorado Empresas del Sector Privado en Estudios de Mercado y Factibilidad Económica de Proyectos de Vivienda, y realizó una Consultoría Nacional a la Superintendencia de Pensiones (SIPEN) para la Coordinación de la participación de los fondos de pensiones dentro de la implementación de la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana.



ARQ. MIGUELINA HEYAIME

Gerente General de la Sociedad Comercial
Heyaime & Sánchez, SRL



Oriunda de San Juan de la Maguana, estudio artes plásticas en el School of Visual Arts e inició sus estudios de arquitectura en el City College de la ciudad de New York. Posteriormente, en República Dominicana para el año 1981, obtiene el título de Arquitecta de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU).

Inicia su carrera en la firma Brache y Asociados, dedicada básicamente al diseño y construcción para el sector privado. Con el fin de aumentar su experiencia profesional, labora en unión del Ing. Luis Miguel Heyaime, en diversas obras públicas, tales como, el proyecto urbanístico Invivienda Santo Domingo, Villa Juana, Cristo Rey y José Contreras; el acueducto múltiple Dicayagua abajo, la escuela Celina Pelletier, en Los Mameyes y el Colegio Dominicano de Periodistas, entre otras. Contando ya con una sólida experiencia laboral, se adentra en el campo de diseño y construcción de apartamentos y edificios comerciales, a través de la sociedad comercial L&M HEYAIME. Dicha

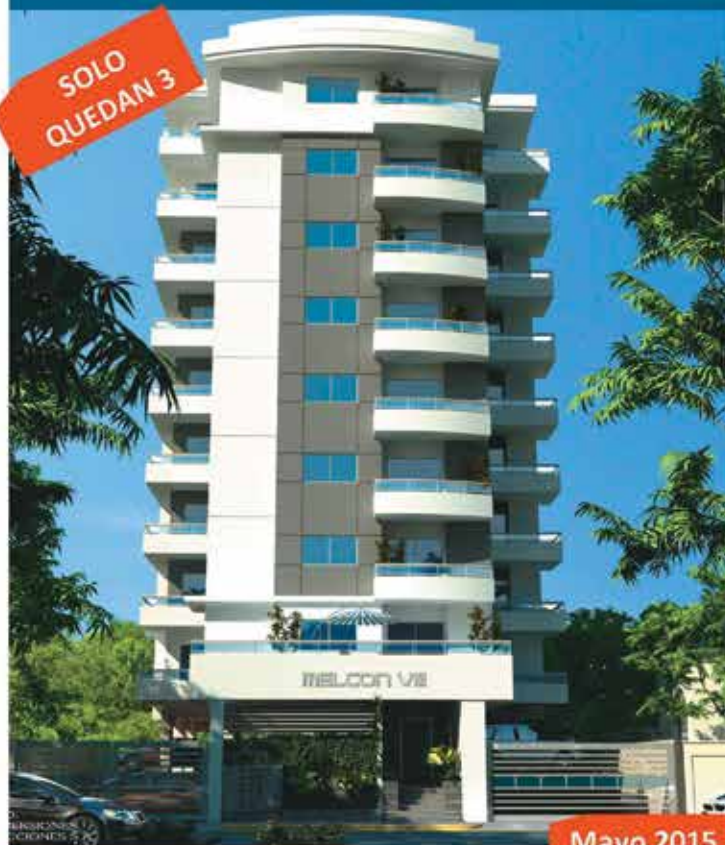
compañía, especializada en el área de la construcción de torres y edificios de los que identificamos las torres Nathalie Nicole I, II, III, IV, Residencial Nathalie Nicole, Residencial Sol Caribe, Torre Maritza, Polideportivo Colegio Calasanz, entre otras obras.

Actualmente, la Arq. Heyaime es la Gerente General de la Sociedad Comercial Heyaime & Sánchez, SRL, conjuntamente con sus tres hijos: Otto, Luis y Nathalie, quienes firmemente siguieron sus pasos.

Migue, como sus colegas y amigos la llaman, siempre ha transmitido una gran fe en Dios, aprendida de su madre, mucha vitalidad, alegría y un optimismo desbordante, y de sus labios, las frases acostumbradas son: “deja pasar eso” y “no hay problemaaa”, actitud ante la vida que le ha permitido ser una profesional de éxito, esposa y madre ejemplar y ahora una abuela amorosa.

TORRE MELCON VIII

SOLO
QUEDAN 3



Mayo 2015

APARTAMENTOS DE

3 habitaciones 165 m²
Penthouse 330 m²

EVARISTO MORALES

Precios desde

US\$197,000.0

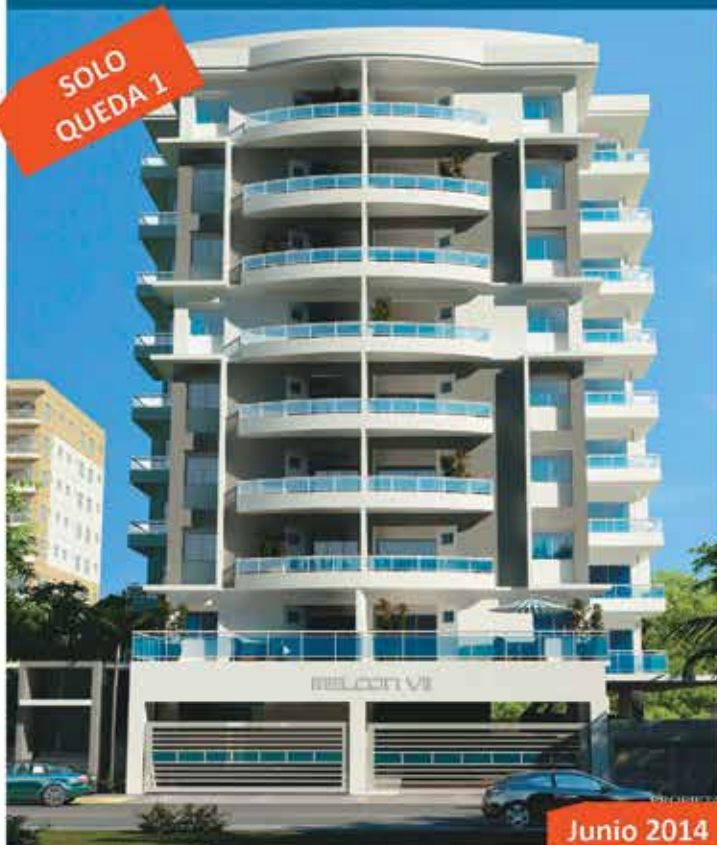
Amplia Recepción y Lobby. Areas comunes amuebladas en piso 11: Gimnasio, área de juego de niños, salón multiuso con bar y terraza al aire libre.



Diseño interior que optimiza los espacios, la iluminación y la ventilación. Terminación y calidad en la construcción aseguradas.

TORRE MELCON VII

SOLO
QUEDA 1



Junio 2014

APARTAMENTO DE

3 habitaciones 157 m²

EVARISTO MORALES

Precios

US\$194,000.0

Amplia Recepción y Lobby, área para choferes. Areas comunes amuebladas en piso 11: Gimnasio, área de juego de niños, salón de juegos con billar, salón multiuso con bar y terraza al aire libre.



CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS

- 2 y 3 parqueos techados
- Pisos de porcelanato y topes de cocina de granito natural
- Ebanistería en cedro
- Jacuzzi en habitación principal
- 2 ascensores, planta eléctrica
- 2 niveles de parqueos vigilados con cámaras de seguridad
- Baño para guardián

**CONSTRUYE
Y VENDE**

PREGUNTE POR MELCON IX



INFORMACION:

Tel. 809-567-5547

Cel. 809-309-0632

Cel. 809-284-1699

www.melcon.com.do
ventas@melcon.com.do



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

CONCRETO CELULAR AUTOCLAVEADO

ARQ. DHAYANA POLANCO

El Concreto celular autoclaveado es un material compuesto de cemento, arena silica, cal, agua y polvo de aluminio; este último funciona como agente expansor, pues al reaccionar genera la formación de millones de burbujas de aire al interior de la masa. Son piezas 100% sólidas utilizadas para la construcción de muros de mampostería tanto cargadores (estructurales) como no cargadores (divisores).

El autoclave es el proceso de curado a vapor bajo condiciones controladas de temperatura, humedad y presión, el cual se comete por 12 horas en autoclave de vapor de agua (una especie de "olla de presión gigante"), que le confieren propiedades termo mecánicas sobresalientes.

HISTORIA

En 1924 después de varios intentos fallidos de varias personas, el Concreto celular autoclaveado fue inventado y patentado por J.A. Eriksson, un arquitecto sueco, quien buscaba un material para la construcción que presentara las características positivas de la madera (aislamiento, solidez y trabajabilidad) y dejara de lado sus desventajas (combustible, fragilidad y necesidad de mantenimiento).

En 1929 surge la empresa Sueca YTONG como productora del Concreto celular autoclaveado. Más tarde, en 1943, la empresa HEBEL comienza a producir también Concreto celular autoclaveado, llegando a ser una de las principales productoras y comercializadoras de este material a nivel mundial, por lo que hoy en día es común usar el nombre de esta marca como sinónimo de CCA.



El Concreto Celular Autoclaveado se desarrolló a fines de la segunda guerra mundial con el fin de reconstruir las ciudades alemanas. Con el se logró levantar toda una ciudad en muy corto tiempo debido a su rapidez y facilidad de instalación.

Recientemente, en el 2001, Xella internacional GmbH adquiere ambas empresas, las fusiona y se convierte en el mayor productor de CCA del mundo.

PROPIEDADES DEL CONCRETO CELULAR AUTOCLAVEADO:

La construcción con el Concreto celular autoclaveado se realiza bajo el sistema tradicional de albañilería confinada. Se puede cortar fácilmente con serrucho de mano o cierra de banda

eléctrica, se puede perforar, ranurar y lijar para alcanzar las formas deseadas.

La eficiencia de construir con este sistema constructivo es que aislante de calor o de frío, y se traduce a un ahorro de energía de al menos un 35% por concepto de aire acondicionado o calefacción.

PROTECCIÓN CONTRA EL CALOR Y FRÍO.

El aislamiento térmico del Concreto Celular es casi un proverbio. Ningún material de construcción sólida los supera. Gracias a los millones de pequeños huecos de aire logró el aislamiento térmico casi perfecto, eliminando la necesidad de aislamien-



to adicional en los muros de concreto o mampostería. Por lo tanto, gracias a este bloque, es posible mantener durante todo el año un ambiente sano y equilibrado que transmite la sensación de confort y seguridad de una vida sana.

PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO

El Concreto Celular Autoclaveado es un material de construcción no inflamable el cual logra cumplir con la norma de Underwriters Laboratories de 4 hrs. de resistencia al fuego, siendo la más alta en su tipo. Igualmente cumple con la norma DIN 4102 parte 4 clase A1, siendo la más alta asignada. Esto aplica tanto al Block como al Panel. El Concreto Celular Autoclaveado no alimenta a la flama y por lo tanto evita que el fuego se propague. No genera ningún tipo de humo tóxico. Todas estas propiedades de protección son naturales del Concreto Celular sin necesidad de añadir ningún ingrediente dañino al medio ambiente.

PROTECCIÓN CONTRA HUMEDAD

El Concreto Celular funciona como un sistema de aislamiento capilar de difusión abierta. La condensación que se llega a formar es tomada por las delgadas paredes de cada una de las celdas de aire cerradas de aislamiento térmico y de manera natural se van secando por el efecto capilar manteniendo de esta manera los valores de aislamiento. El equilibrio de la humedad de una zona residencial es regulado de forma natural sin necesidad de utilizar una barrera de vapor costosa y propensa a errores.

AHORRO DE ENERGÍA.

El alto costo de la energía hace que el diseño de las construcciones tome en cuenta de manera integral medidas que contemplen el uso racional de esta. No solo se deben de utilizar materiales aislantes sino que se debe exigir que los mismos cuenten con el respaldo normativo que certifique las propiedades y comportamiento de ahorro de energía. El Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica

FIDE identifica a los productos que comprueban ofrecer un bajo consumo energético y alto nivel de eficiencia. Es su constante búsqueda de mejoras, el Concreto Celular ya cuenta con el Sello FIDE. No conforme con contar con pruebas de laboratorio que certifiquen su comportamiento térmico el Concreto Celular Autoclaveado ha sido sometido a pruebas a escala real. Estudios realizados en conjunto con la CFE demostraron que el Concreto Celular Autoclaveado ahorra un 35% de consumo de energía.



VENTAJAS CONSTRUCTIVAS

• Rapidez de Construcción

Por sus diseños y funcionalidad, los productos requieren menor mano de obra. No se requieren tiempos de fraguado ni espera para iniciar la colocación de acabados.

• Ligereza, fácil de maniobrar y transportar

Es hasta 4 veces más ligero que el concreto tradicional, por ello su manejo y transportación es muy eficiente.

Su bajo peso y adecuada resistencia hacen un material ideal para obras rápidas, económicas, sismoresistente, con un equilibrado comportamiento estructural y con gran simplicidad de procesos constructivos.

• Obras limpias y aprovechamiento de materiales

Al ser blocks sólidos es posible reutilizar los desperdicios y disminuye en gran forma la pérdida de material.

Además existen grandes ahorros por ser blocks aislantes que no requiere ningún material de aislamiento adicional.

• Durabilidad

El Concreto Celular Autoclaveado no se degrada por el paso del tiempo. Su estructura es más durable que el concreto tradicional.

• Precisión

La exactitud dimensional de las piezas fabricadas a partir del Concreto Celular Autoclaveado (AAC) le permite obtener un contacto perfecto entre las piezas, logrando de esta manera muros completamente lisos. Por ellos, se obtiene un ahorro sustancial en acabados, además de obtenerse un óptimo comportamiento estructural.

• Trabajabilidad

Abren un mundo de posibilidades al momento de diseñar. Se pueden cortar, perforar, lijar y ranurar con gran facilidad para alcanzar las formas deseadas. Utilizando herramientas manuales o eléctricas, proporcionando excelente productividad en instalaciones hidrosanitarias y eléctricas ya que las tuberías se pueden colocar después de construida la estructura.

Para realizar la instalación para ductos eléctricos se puede utilizar el acanalador manual o eléctrico que permite trazar una perforación de ancho y profundidad de una ductería de PVC estándar. Para luego realizar fácilmente tapar las canalizaciones utilizando el Mortero Reparador.

• Propiedades Químicas

El Concreto Celular Autoclaveado es alcalino, con un pH entre 9.0 y 10.5, por lo que no corroe los demás materiales de construcción.

• Toxicidad

El Concreto Celular Autoclaveado no contiene sustancias tóxicas o emite olor. Ni en su producción, manejo o desecho presentan riesgos para la salud o el medio ambiente. Es un producto 100% ecológico.

Construimos relaciones duraderas.

En INCA fabricamos varillas para mejores obras.



MEJORES OBRAS

Zona Industrial La Isabela, Santo Domingo Norte, R.D. Tel.: 809-568-2270 • Km. 22 ½ Autopista Duarte, Parque Industrial Duarte, Santo Domingo Oeste. Tel.: 809-559-7500 • www.industriasnacionales.com



VIVIENDA SOCIAL EN ARRENDAMIENTO

UN ENFOQUE ALTERNATIVO

LIC. FERMÍN ACOSTA

En la edición anterior de esta Revista, escribí sobre la necesidad de una Ley de Alquileres que contribuyera a fomentar esta actividad empresarial en nuestro País. Parecería que tengo interés especial, cual si me dedicara al arrendamiento, al volver a tratar el tema en este ejemplar, mas no es así; de lo que se trata es de socializar el tema, en virtud de que estamos acostumbrados a relacionar la solución a la necesidad de vivienda con la compra de ésta, a pesar de que el arriendo es también una forma muy común, más económica a corto plazo y de múltiples ventajas.

El 12 y el 13 de marzo tuve el honor de participar en un seminario de UNIAPRAVI sobre el tema en la República de Ecuador y visto que en varios Países se está fomentando la vivienda para alquiler me motivé a proseguir con el tema.

Vale la pena observar el siguiente cuadro para ver el porcentaje de la vivienda en alquiler en diversos Países:

Porcentaje de Vivienda en alquiler en Países seleccionados

América Latina

PAISES	PORCENTAJE
Colombia	37
República Dominicana	27
Uruguay	18
Costa Rica	18
Argentina	17
Brasil	16
Chile	6
México	15
Venezuela	10
Paraguay	9
Perú	7
Nicaragua	3

Europa

PAISES	PORCENTAJE
Austria	43
Francia	37
Italia	27
Portugal	26
Grecia	24
España	17

Es ilustrativo este cuadro en el sentido de que en los Países de mayor desarrollo, el porcentaje de alquiler es mayor que en los Países menores desarrollados y mientras más grandes las ciudades, mayor es el porcentaje de alquiler de la vivienda, basta observar el cuadro que sigue:

América Latina

PAISES	PORCENTAJE
Bogotá	41
Santo Domingo	39
Quito	36
Medellín	35
Guatemala	33
Tegucigalpa	26
San José	21
La Paz	20
México D.F.	20
Río de Janeiro	19
Montevideo	19
Caracas	15
Buenos Aires	15
Lima	11
Guayaquil	11
Managua	5

Europa

PAISES	PORCENTAJE
Berlín	84
Hamburgo	80
Amsterdam	74
New York	55
Montreal	54
Los Ángeles	53
Londres	41
Oslo	30

La vivienda en alquiler tiene diversos tipos de propietarios, en Europa por ejemplo, los Gobiernos fomentan el alquiler, contrario a América Latina donde es ahora que algunos Gobiernos comienzan a fomentar la vivienda en arrendamiento, pues siempre han fomentado la vivienda propia.

La modalidad empresarial, familiar o individual de inversión para arriendo ha ido decreciendo en nuestra región debido a las regulaciones implementadas. En nuestro País por ejemplo, fruto de la reforma fiscal del 2012, en la cual se implementó la sumatoria de las propiedades, lo que se está produciendo es un movimiento hacia la disminución de la propiedad, en desmedro de las ventas de viviendas nuevas.

Contrario a lo que se piensa de que los que invierten en viviendas para alquiler son los más acaudalados, esta actividad no es realizada ni por éstos, ni por los más pobres. La realizan las clases sociales intermedias y entre iguales y en muchos casos el inquilino usufructa una propiedad mejor que la del propietario, pues éste último lo hace así, porque necesita el ingreso para su sustento.

Entre la vivienda propia y la de alquiler hay ventajas y desventajas, pues si bien es cierto que la propiedad produce una serie de impactos positivos en la calidad de vida y en la capacidad de acumulación de riquezas, también es cierto que requiere una alta inversión y en la mayoría de las ocasiones de altos sacrificios para los adquirientes, por lo que no queremos insinuar que ésta debe dejar de incentivarse.

De lo que se trata es de demostrar que la vivienda en alquiler representa una solución en determinada etapa de la vida, no en vano se dice que casi cada propietario de hoy fue un inquilino en el ayer, debido a que proporciona facilidades en la movilidad, flexibilidad,

temporalidad y poder representar un tiempo para ahorrar en lo que se llega el momento de comprar.

El negocio de la vivienda de alquiler reúne a tres actores importantes que son: el Estado, el Sector Privado Empresarial y el Sector Privado No Empresarial; entre todos debe visualizarle que no sólo de vivienda propia se satisface la necesidad de viviendas, debe fomentarse la construcción de viviendas para alquiler en terrenos privados y estatales, aún en los casos en los que el Estado conserva la propiedad de la tierra, hasta que se pueda hacer efectiva la venta.

El sector privado por su parte crearía empresas administradoras de esta modalidad, en donde una parte de la cuota de alquiler representaría el pago por la administración, representando indudablemente una garantía para el mantenimiento en buenas condiciones del bien inmueble.

El sector privado no empresarial, es decir los inquilinos, verán más fácil habitar una vivienda si los gobiernos dejan de satanizar la vivienda en alquiler y convertirse en propietarios cuando sus condiciones económicas, sociales y de otras diversas índoles se lo permitan.

Más
Posibilidades
y mejores soluciones

Construcciones y Supervisiones Civiles y Eléctricas
División inmobiliaria,
Construcción y
Venta de viviendas

**ING. CRISTIAN CICCONE
Y ASOCIADOS, C.P.R.A.**
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES

C/ Virgilio D. Ordóñez 2, Ens. Julieta, Sto. Dgo., R. D. 809 544 1431

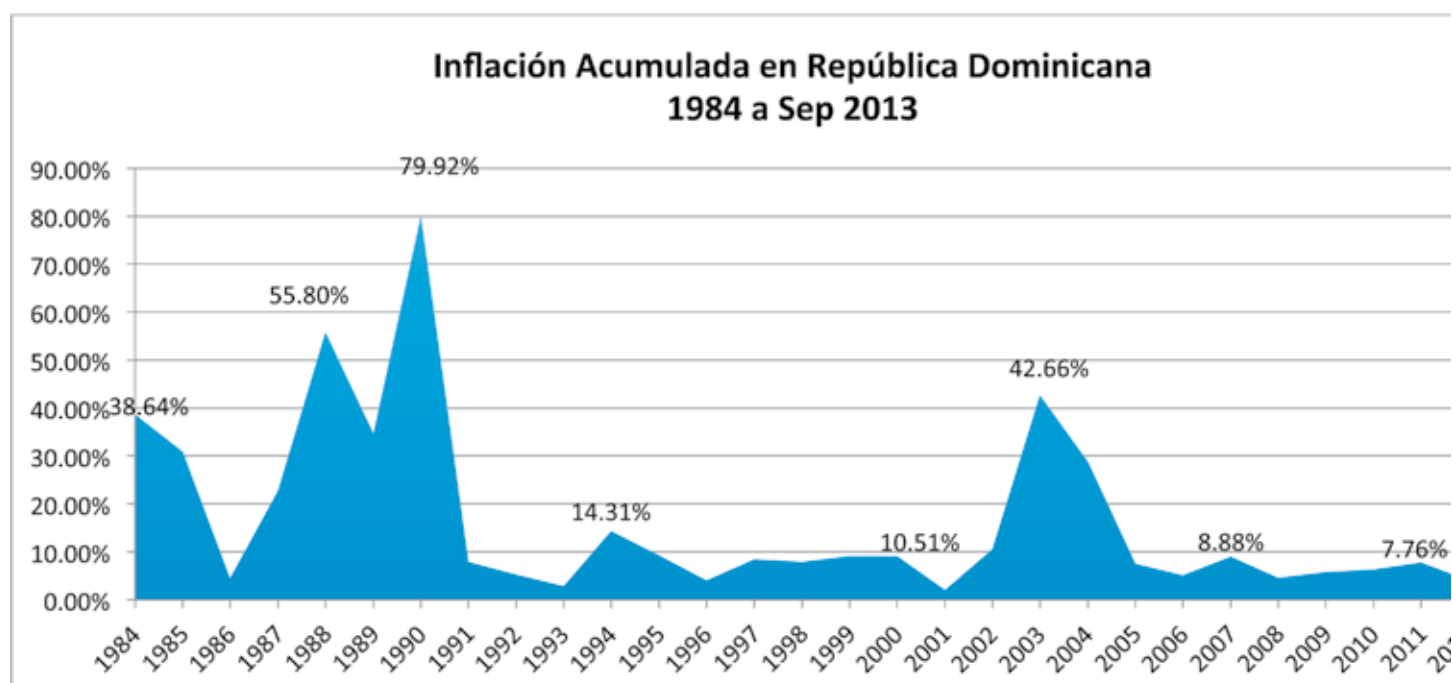


CLÁUSULA DE AJUSTE DE COSTOS EN CONTRATO DE PROMESAS COMPRA/VENTA DE VIVIENDAS

ING. HÉCTOR BRETÓN SÁNCHEZ

Planteamiento del Problema

En una economía dinámica como la nuestra, ¿Qué tan probable sería que los precios permanezcan invariables durante un período de 1 año o más? ¿Qué ocurre cuando el precio de un producto se fija hoy (en base a los costos de producción actuales), luego se vende para ser producido durante 20 meses y entregado al final de dicho período? Este es el caso del sector de la construcción de viviendas cuando se realizan las ventas “en plano”, o sea, cuando se venden las viviendas antes de que finalice la construcción. En el lapso de tiempo que transcurre, las variables económicas del mercado pueden variar significativamente provocando una diferencia considerable entre el costo presupuestado y el costo real de la construcción. Estamos hablando específicamente de LA INFLACIÓN, la cual la podemos definir como “el cambio generalizado de los precios de los bienes y servicios en un período” (ver cuadro de inflación R.D. desde el 1984 al 2013) Cuando esta inflación es del orden positivo y “exagerada” podría darse el caso en que el costo de la construcción suba por encima del mismo precio de venta, lo que provoca daños irreparables a la empresa promotora y por consiguiente al mercado de promoción y construcción de viviendas.



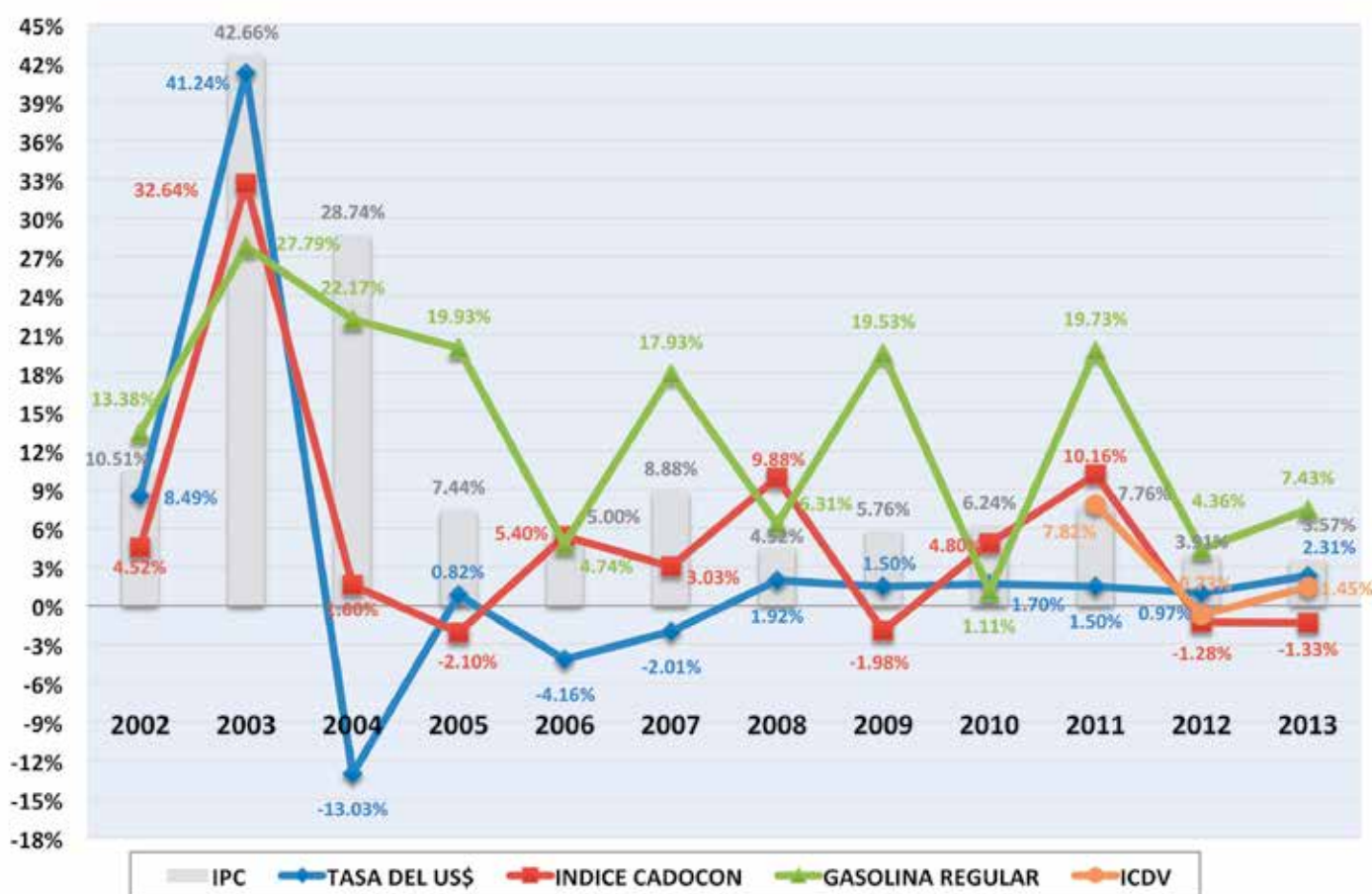
Visto esto, nos queda la interrogante de qué hacer si se produce una inflación “exagerada”.

Alternativas

Para contrarrestar el efecto de la inflación en la promoción/construcción de Viviendas para venderse en planos tenemos las siguientes alternativas enunciativas, no así limitativas:

- Inflar los precios de preventa de manera exagerada;
- Ajustar los precios utilizando algún indicador económico que refleje la realidad del sector, tales como:
 - El Índice de Precios al Consumidor (IPC) del Banco Central;
 - Una moneda extranjera “dura” como el dólar estadounidense;
 - Un componente del costo como los combustibles, acero o cemento;
 - El Índice de Precio de la Construcción de Viviendas de la Cámara Dominicana de la Construcción (CADOCON);
 - El Índice de Costo Directo de la Construcción de Viviendas en S.D. (ICDV) de ACOPROVI publicado por la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE) junto a varias universidades e instituciones.

**Variación Promedio Anual IPC vs. Tasa US\$ vs. Índice CADOCON vs. Gasolina Regular vs. ICDV
Del 2002 a 2013**



La primera alternativa (inflar los precios) entendemos que es perjudicial para los clientes y para el mercado general de la promoción de viviendas ya que implica asumir todo el riesgo a costo de penalizar a nuestros clientes por una inflación que no es del todo cierto que ocurra. Lo justo es establecer un precio cómodo para ambas partes con un contrato que establezca que sí, y sólo sí, hay una inflación X durante el proceso construcción dicho precio variaría. En el caso de no producirse dicha inflación X, no habría variación de precio. Es la forma más transparente.

Por lo tanto, la segunda alternativa (ajustar los precios en función de algún indicador) sería la más adecuada. Cada uno de los mencionados indicadores tienen sus puntos positivos y negativos, y merecen la pena ser considerados; Sin embargo para fines del presente artículo nos limitaremos a analizar y proponer la utilización del Dólar estadounidense y el Índice de Costo Directo de la Construcción de Viviendas en S.D. (ICDV),



La propuesta

Nuestra propuesta es incluir una cláusula de ajuste de costo en los contratos de promesa de compra/venta de viviendas, para ellos los dividimos en dos grandes grupos:

- A. Para viviendas de clase baja a media: que se venda en pesos con cláusulas de aumentos en base al ICDV y a la tasa del dólar estadounidenses.
- B. Para viviendas de clase media alta a alta: que se venda en dólares con cláusulas de aumentos en base al ICDV (Índice de Costo Directo de la Construcción de Viviendas en S.D.)

A continuación algunos ejemplos de cláusulas de ajuste de costos según el tipo de vivienda:

A. Para viviendas de clase baja a media:

ARTICULO XX: LA COMPRADORA reconoce y así lo acepta, que el precio para la presente venta, ha sido fijado en base a la TASA DEL DÓLAR de ### pesos por cada dólar y al INDICE DE COSTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (ICDV) que emite la Oficina Nacional de Estadística (ONE) y LA ASOCIACION DOMINICANA DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE VIVIENDA (ACOPROVI) correspondiente a la construcción de viviendas multifamiliares de cuatro (4), en lo adelante ICDV, el cual está actualmente en ####.

PARRAFO I: De producirse alzas en la TASA DEL DOLAR o en el ICDV mayor del cinco por ciento (5%), treinta (30) días antes de la fecha de pago de cada cuota, se producirá un reajuste en la cuota correspondiente. Este ajuste será directamente proporcional al valor del aumento mayor que hubo entre la TASA DEL DÓLAR y el ICDV

B. Para viviendas de clase media alta a alta:

ARTICULO XX: Cada cuota convenida en el Artículo XX del presente contrato, podrá ser modificado por LA VENDEDORA si, treinta (30) días antes de la fecha programada de cada pago, se produjeran alzas en el índice de costo directo de la vivienda en Santo Domingo (ICDV) publicado por la Oficina Nacional de Estadística (ONE) y la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI) que actualmente está en ### para torres de más de ocho niveles, siempre que estas alzas no sean proporcionales al alza del dólar.

El valor del ICDV se puede obtener en la página de internet de ACOPROVI (acoprovi.org) o en la página de internet de la ONE (one.gov.do). Los valores de la tasa del dólar pudieran ser fijadas como “La tasa de cambio promedio de compra del dólar estadounidense en efectivo en los Bancos Comerciales según datos del Banco Central de la República Dominicana”, los cuales se publican diariamente en la página de Internet del Banco Central (bancentral.gov.do)

A modo ilustrativo presentamos ejemplos prácticos de aplicación de la cláusula de ajuste de costos:

A. Para viviendas de clase baja a media: Venta en pesos, cláusula de ajuste de costo con Dólar e ICDV de ACOPROVI

Datos:

Tasa del dólar al momento de la firma (tasa promedio de compra en efectivos en Instituciones Financieras según BanCentral):	40.3252
ICDV de ACOPROVI para edificios de 4 niveles al momento de la firma:	125.76
Valor a pagar de la cuota RD\$:	400,000.00
Fecha acordada de pago	09-Mar-13

CLÁUSULA AJUSTE DE COSTO

Análisis:

Tasa del dólar (tasa promedio de compra en efectivos en Entidades Financieras según BanCentral) 30 DIAS antes de la cuota, o sea, 7 febrero 2013:

40.7158

Pocentaje de variación del US:

0.97%

menor a 5%

ICDV de ACOPROVI para edificios de 4 niveles, 30 DIAS antes de la cuota, o sea, 7 febrero 2013:

126.48

Pocentaje de variación del ICDV:

0.57%

menor a 5%

Resultados:

No hay actualización de costo y el cliente pagará lo mismo, RD\$:

400,000

B. Para viviendas de clase media alta a alta: Venta en dólares, con cláusula de ajuste de costo con ICDV de ACOPROVI

Datos:

Tasa del dólar al momento de la firma (tasa promedio de compra en efectivos en Instituciones Financieras según BanCentral):

40.3252

ICDV de ACOPROVI para torres de más de ocho niveles al momento de la firma:

129.91

Valor a pagar de la cuota US:

10,000.00

Fecha acordada de pago

09-Mar-13

Análisis:

Tasa del dólar (tasa promedio de compra en efectivos en Entidades Financieras según BanCentral) 30 DIAS antes de la cuota, o sea, 7 febrero 2013:

40.7158

Pocentaje de variación del US:

0.97%

ICDV de ACOPROVI para torres de más de ocho niveles 30 DIAS antes de la cuota, o sea, 7 febrero 2013:

131.76

Pocentaje de variación del ICDV:

1.42%

Mayor a 0.97%

Resultados:

Hay actualización de costo y el cliente pagará US:

10,142



Resumen

Vista la realidad del mercado de viviendas y habiendo analizado el impacto de la inflación en los precios de las viviendas, que venimos estudiando por años, podemos concluir que en la Pre venta de viviendas (Venta en Planos) debería considerarse el efecto de la inflación sobre el precio final. No es justo para los adquirientes ni para el mercado de promoción/construcción que la empresa promotora "infle" los precios de Pre Venta como una medida defenderse ante una eventual inflación. El autor recomienda fijar los precios de Pre Venta lo más bajo posible e incluir en el contrato de Promesa compra/venta cláusulas de ajuste de costo que cubra una eventual inflación. Para ello propone, en el caso de viviendas de clase media alta a alta, fijar los precios en dólares americanos y utilizar el Índice de Costo Directo de la Construcción de Viviendas (ICDV) como ajuste de costo; y, en el caso de viviendas de clase media a baja, fijar los precios en pesos dominicanos y utilizar la tasa del dólar americano y el ICDV como ajuste de costo.

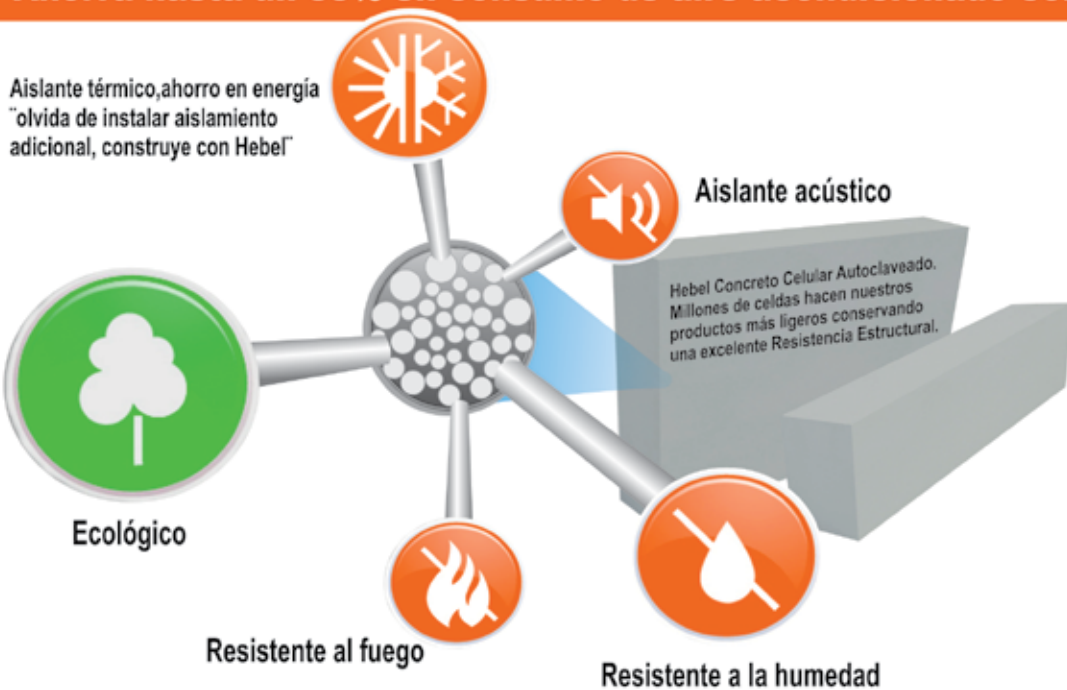
 hebel®

Tecnología Alemana



BLOCK Y PANEL TÉRMICO DE CONCRETO CELULAR AUTOCLAVEADO (AAC)

Ahorra hasta un 35% en consumo de aire acondicionado con nuestros sistemas constructivos



VENTAJAS

- Ligereza y alta resistencia estructural
- El mejor aislamiento térmico de por vida
- La más alta resistencia al fuego
- La más alta resistencia a la humedad
- Ahorro en tiempo de construcción
- Menos piezas por metro cuadrado



GRUPO ARP INTERNACIONAL
S.R.L.

T.809-573-4886 C.809-851-2469

info@grupoarpint.com

Benito Monción #10, La Vega, Rep. Dom.

Más de 80 años
construyendo en el mundo

Soluciones constructivas

Muros cargadores

Muros de fachada

Muros divisorios

Losas de entpiso

Losas azotea

Recubrimientos Térmicos



METALDOM



Símbolo de calidad.



CONSTRUYENDO VERDE CON CEMENTO GRIS

LIC. JULISSA BÁEZ

Desde hace ya varios años estamos siendo testigos de las más diversas acciones e iniciativas en la búsqueda de la sostenibilidad en el sector de la construcción, un asunto que requiere ante todo, un proceso integrado que considera desde la extracción de las materias primas hasta el final del ciclo de vida de la vivienda o de la edificación.

República Dominicana tiene una demanda creciente en infraestructura y vivienda por lo que el futuro de la industria de la construcción es una enorme oportunidad. Sin embargo, junto con esta oportunidad viene una responsabilidad de igual magnitud de todos los que intervienen en el sector, productores de materiales, constructores, legisladores etc., con el fin lograr una exitosa transición hacia un país verdaderamente sustentable.

Para la construcción sustentable, no existe una fórmula mágica, el éxito consiste en minimizar la huella sobre el medioambiente mediante la conservación de recursos, la eficiencia energética, el ahorro de agua y el uso de materiales que durante su ciclo de vida generen el menor impacto posible creando espacios con mayor bienestar para sus ocupantes.

La experiencia ha demostrado que no resulta fácil cambiar el sistema de construcción de los edificios y de gestionar su funcionamiento. Para ello debe romperse con la rutina y los hábitos adquiridos por décadas por el actual sistema de construcción que no ha tenido en cuenta el papel finito de los recursos naturales. Esto conlleva un cambio en la mentalidad de la industria de la construcción pues se está frente a un reto de sostenibilidad que no es sólo local sino global.



El Concreto

Se puede hablar de construcción sostenible cuando se cumplen a la vez cuatro criterios: innovación y capacidad de transferencia, eficiencia energética, viabilidad económica y calidad arquitectónica aspectos estos que pueden encontrarse en el material de base cemento por excelencia: El concreto.

El concreto es un material extremadamente durable. Su longevidad significa menos mantenimiento y remplazo cuando se compara con los otros productos de construcción. El concreto virtualmente no se ve afectado por el calor, el frío, los rayos ultravioleta o la humedad.

Esto reduce el desperdicio creado por la remoción y el remplazo de los materiales dañados por la intemperie o la humedad lo que contribuye al valor ambiental de este versátil material.

Como material de construcción, el concreto tiene una serie de atributos fundamentales su durabilidad, masa térmica, versatilidad y eficiencia en costo— que juntos subrayan su importancia en la construcción y desarrollo sustentable. Entre otras ventajas, se puede reciclar para usarse como material agregado y con frecuencia se puede abastecer localmente.

Atributos Sustentables

Versatilidad

Material increíblemente versátil con el cual se pueden crear edificaciones de cualquier forma o tamaño, el concreto hace cualquier diseño una realidad.

Resistencia

Resistente a la furia de la naturaleza, no se pudre, no se corroe y es resistente al fuego. Es el material de construcción más utilizado en el mundo que soportado la prueba del tiempo por más de 2000 años.

Durabilidad

El concreto puede ser rehusado y reciclado como material para la construcción de capa base de vías, aceras y losas de piso evitando el uso de materiales vírgenes.

Decoración

Al usar el concreto de forma decorativa el este proporciona una alta calidad de acabados, durables y de bajo mantenimiento.

Ruido

El concreto utilizado en las paredes puede reducir el ruido en más de un 80% mejorando así la calidad de vida de sus ocupantes.

Temperatura

Hoy en día con el alza de los costos de energía, edificaciones con paredes de concreto utilizaran menos energía para calentar o enfriar sus edificaciones que aquellas con estructuras de madera o acero.



LA CONTRATACIÓN DE EXTRANJEROS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

LIC. PEDRO R. RODRÍGUEZ VELÁZQUEZ

A. La contratación Laboral.

El Reglamento No. 631-11 sobre la Ley de Migración dispone que todo extranjero podrá trabajar en el país cuando haya ingresado bajo una de las categorías que lo habilita para hacerlo, gozando de la protección establecida en las leyes laborales y los tratados internacionales al efecto (Art. 35, párrafo III). Sin embargo, dicha disposición solo es absoluta siempre que se cumpla con el llamado 80-20 que establece el Código de Trabajo, de que por lo menos el 80% de los trabajadores de una empresa debe ser dominicano, exceptuando quienes ocupan puestos de dirección o de gerencia, los trabajadores técnicos, siempre que no existan dominicanos disponibles y aptos para sustituirlo o, extranjeros casados con personas dominicanas.

Según la Resolución No. 25-2001 emitida por el Ministerio de Trabajo en fecha seis (6) del mes de junio del año 2001 los empleadores de trabajadores extranjeros

están obligados a registrar en dicho Ministerio los contratos de trabajo celebrados con los mismos.

Esta obligación es necesaria incluso, para obtener la residencia legal o visa de trabajo. Asimismo, deben ser registradas las personas que son contratadas como móviles y ocasionales, en cuyo caso es obligatorio hacer un contrato por escrito, especificando en qué consiste la labor a ejecutar, de modo que se evidencie que se trata de una labor ocasional, o sea no permanente ni habitual en la empresa.

En el sector construcción es recurrente la utilización de persona o empresa subcontratista. LA SUBCONTRATACIÓN es un acuerdo accesorio o complementario de una contratación principal, pero que responde o se fundamenta en el objeto de la contratación principal. La subcontratación, si bien da lugar a relaciones jurídicas nuevas, estas no afectan las nacidas en el contrato principal lo cual no excluye las relaciones directas



que pueden nacer entre la parte principal (en principio ajena al subcontrato) y el tercero vía el subcontratista.

Existen diferentes formas de subcontratación en el ámbito de las relaciones laborales, entre ellas, la que se refiere al intermediario “empleador aparente” insolvente. El artículo 12 del Código de Trabajo dispone “No son intermediarios, sino empleadores, los que contratan obras o partes de obras en beneficio de otro para ejecutarlas por cuenta propia y sin sujeción a éste. Sin embargo, son intermediarios y solidariamente responsables con el contratista o empleador principal, las personas que no dispongan de elementos o condiciones propias para cumplir las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores”. Como se evidencia en el texto citado, lo distintivo de éste régimen de la subcontratación es la responsabilidad solidaria de todos aquellos que participen en la cadena de subcontratación.

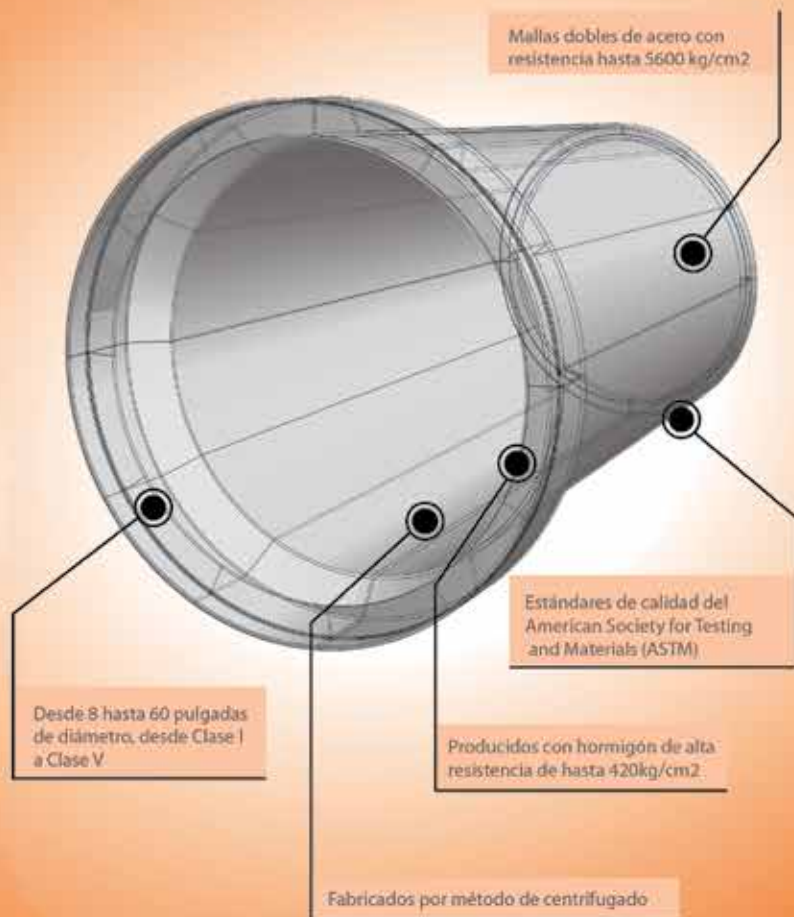
A opinión de la Suprema Corte de Justicia la disposición anterior persigue evitar la simulación en la subcontratación de obras a cargo de personas que actúen como aparentes empleadores por la falta de solvencia para cumplir con los derechos que se derivan de los contratos de trabajo.

“Corresponde al propietario de la obra o contratista principal, cuanto es demandado en pago de esos derechos por trabajadores contratados por un contratista o subcontratista, demostrar, no tan sólo la existencia del contrato de construcción, sino además la solvencia económica de éstos, sus condiciones económicas suficientes para cumplir con sus obligaciones laborales y su condición independiente” (3° Cám. SCJ 19 Ene. 2005, B. J. 1130, Pág. 713)

Ante lo anteriormente expuesto, para la contratación de personal extranjero en el sector construcción se recomienda, entre otras cosas, tener en cuenta:

- Que el contrato de trabajo conste por escrito.
- Registro y/o depósito de dicho contrato en el Ministerio de Trabajo.
- Procurar copia de cédula o pasaporte del trabajador.
- Pago de salario a través de recibo de pago.
- Enviar todos los meses Formulario DGT-5 al Ministerio de Trabajo.
- Registrar Trabajadores ante la Seguridad Social.
- Que el trabajador extranjero éste debidamente regularizado (Visado, solicitud registro contrato, agotar proceso por ante la Dirección General de Migración).
- En caso de necesitar, contratar subcontratistas solvente económica y moralmente.
- Comunicar al Ministerio de Trabajo terminación de contrato o de obra.

Te sentirás confiado con tus proyectos



Tubos de hormigón hechos para el ojo experto



HOYO DE LIMA, S. A.

www.hoyodelima.com • Tel.: (809) 575-4500 / Fax: (809) 575-9035
Av. Mirador del Yaque, Santiago, Rep. Dom.



Ello es importante siempre que:

- Existe un alto porcentaje de condenaciones en los Tribunales que se debe, en gran parte, a la inobservancia de procedimientos claros a lo interno de las empresas del sector, y al incumplimiento de normas legales.
- Existe la falsa creencia de que los subcontratistas, muchas veces sin capacidad jurídica y económica, para asumir compromisos laborales.
- Existe la ausencia de una inducción aclaratoria al momento de la contratación.
- Existe la falta de comunicación al momento de la conclusión de la obra o del servicio contratado.

B. Participación en el Sistema Dominicano de Seguridad Social (SDSS).

La Ley 87-01 que crea el Sistema Dominicano de la Seguridad Social en su Art. 5 establece que tienen derecho a ser afiliados al sistema todos los ciudadanos dominicanos y los residentes legales en el territorio nacional. El principal objeto de esta ley es la protección de la población contra los riesgos de vejez, discapacidad, cesantía por edad avanzada, sobrevivencia, enfermedad, maternidad, infancia y riesgos laborales.

Todos los trabajadores extranjeros del sector de la construcción que cumplen con los elementos constitutivos exigidos por el Código de Trabajo para que exista un contrato de trabajo (subordinación, prestación de servicios y remuneración), tienen los mismos derechos y obligaciones que

los asalariados fijos para el Sistema Dominicano de Seguridad Social. Es deber de los contratistas y subcontratistas cumplir con las obligaciones de los empleadores en cuanto a fungir como agentes de retención, realizar los registros y pagos ante la Tesorería de la Seguridad Social.

Ello es así siempre que, la mencionada ley dispone claramente que la afiliación y cotización al Sistema Dominicano de Seguridad Social (SDSS) es única, obligatoria y permanente. No obstante, es una realidad de hecho que hasta hace poco existían muchos empleadores de la construcción obligados a cotizar triplemente a distintos sistemas: Instituto Dominicano de Seguros Sociales, a través de la Ley 1896; Sistema Dominicano de Seguridad Social, a través de la Ley 87-01; Fondo de Pensiones y Jubilaciones a los trabajadores Sindicalizados del Sector, a través de la Ley 6-86.

Sin embargo, el Tribunal Constitucional ha ratificado el concepto de Unicidad, Obligatoriedad y Permanencia que establece la Ley 87-01 mediante sentencia No. 0190/13, al declarar los artículos 2, 3, 4, 5 y 6 de la Ley 374-98 que crea el Fondo de Pensiones y Jubilaciones de los Empleados Metalmeccánicos de la Industria Minera y Metalúrgica como inconstitucionales, por establecer una doble cotización, violentando los principios de igualdad, legalidad, justicia y equidad tributaria y por ir en contra de las disposiciones de la Ley 87-01.

Cabe destacar que, con la promulgación e implementación de la ley que crea Sistema Dominicano de Seguridad Social (SDSS) la Ley 1896 sufrió algunas modificaciones y derogaciones, sobre todo, aquellas referidas a las facultades del Instituto de Seguros Sociales (IDSS) respecto de su dirección, regulación y financiamiento. No obstante, el 30 de agosto de 2007 el Consejo Nacional de la Seguridad Social (CNSS) ante el inicio del Seguro Familiar de Salud (SFS) aprobó mediante Resolución No. 165-03 con un carácter transitorio de 90 días, que el IDSS continuara cobrando y brindando la protección en salud de los trabajadores móviles (construcción, agrícolas y portuarios) que no estuvieran afiliados en otra ARS.

Con motivo a la mencionada medida, el IDSS a través de su Unidad de Aportes y pese a haber transcurrido el plazo establecido, errónea e injustificadamente continua cobrando a los empleadores de trabajadores móviles y ocasionales. Desde el 30 de noviembre de 2007, fecha en la cual venció el plazo de los 90 días de la Resolución del CNSS No. 165-03, el IDSS no está facultado para cobrar cotizaciones de prestaciones cubiertas por la seguridad social respecto de ningún trabajador del sector productivo del país o segmento de trabajadores. Corresponde a la Tesorería de la Seguridad Social (TSS), como única entidad que tiene a su cargo el Sistema de Información y el proceso de recaudo, distribución y pago del SDSS, cobrar, recibir y distribuir los pagos realizados por los trabajadores y empleadores para los Seguros Familiar de Salud, Riesgos Laborales y de Vejez, Discapacidad y Sobrevivencia para todos los sectores laborales. Finalmente, y de acuerdo a la Ley 87-01 que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, únicamente los Inspectores de Trabajo están facultados para comprobar y levantar las actas de infracción por las infracciones penales que cometan los empleadores por el no registro o falta de pago en el SDSS.





APOYA DESARROLLO DE COMUNIDADES



Carlos Abel Reynoso
Gerente de Vivienda

CEMEX es una empresa de soluciones integrales para la construcción, que busca crear bienestar en Latinoamérica a través del desarrollo y articulación de proyectos de infraestructura y vivienda, gracias al esfuerzo de las alianzas público-privadas o privadas-privadas.

Mantiene su compromiso con la sociedad y en búsqueda de mejoras continuas evolucionó en su visión de negocios. Ahora tiene la capacidad de estar en todo el proceso constructivo: desde el inicio de su concepción hasta el final de su ejecución.

De acuerdo al ingeniero Carlos Abel Reynoso, Gerente de Vivienda de CEMEX, queremos contribuir con el déficit habitacional del país. “No es fácil mejorar las condiciones de vida de tanta gente, pero nos hemos planteado como prioridad construir espacios sustentables económicamente accesibles, modernos y duraderos”.

La estrategia de CEMEX se basa en la idea de que las personas de bajos ingresos merecen vivir en espacios dignos y ser capaces de lograr su vivienda propia. Solo necesitan ciertas facilidades. De hecho, la empresa cuenta con otra iniciativa, Patrimonio Hoy, dirigido a familias sin acceso al crédito, a través del cual más de 800 familias dominicanas pueden construir, ampliar o mejorar su vivienda al ritmo de sus posibilidades. Esto lo asumimos como parte de nuestro liderazgo responsable.

CEMEX trajo al país propuestas que rompen con el esquema de vivienda social conocido hasta ahora. Tal es el caso de Altos del Higuamo, un conjunto habitacional de 586 casas que se desarrolla en San Pedro de Macorís bajo la Ley de Fideicomiso.

Altos del Higuamo es una propuesta innovadora pues cuenta con una serie de servicios y áreas que lo convierten en un proyecto modelo: todas las casas con diseño anti-sísmico; dos tipos de casas: una de dos niveles y otra de un solo nivel preparada para un segundo piso. También tendrá planta de tratamiento de agua, vías durables de concreto, paneles solares en áreas comunes y área infantil, entre otros servicios.

La empresa ha hecho importantes alianzas con desarrolladores y constructores como el grupo venezolano BAK, con el cual levanta el proyecto Colinas del Viento, en Santo Domingo bajo la Ley de Fideicomiso. También ejecuta dos importantes conjuntos habitacionales en alianza con el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) en las zonas de Hato Nuevo y Salcedo.

“Nuestra idea es trabajar con constructores, sector gobierno, cooperativas, gremios, bancos, dueños de terrenos, fiducias e inversionistas para desarrollar ciudades sustentables y establecer alianzas con nuestros clientes”, afirma Reynoso. En ese sentido la empresa evalúa algunos terrenos en Santo Domingo, Santiago y otros puntos del país.

“Estamos en capacidad de construir viviendas en tiempo record y ampliar la relación con nuestros clientes para, además de ser proveedores de cemento, concreto y agregados; convertirnos en sus aliados estratégicos del proceso de construcción trabajando de manera más cercana y comprometida”.

En materia habitacional y a nivel internacional CEMEX es un importante proveedor de vivienda asequible de gran escala y aliado estratégico en el desarrollo socioeconómico de mercados emergentes alrededor del mundo, que cuenta con experiencia única en sistemas y soluciones personalizadas para proyectos de vivienda. Una muestra de ello es que solo en Latinoamérica ha desarrollado de manera exitosa casi 10,000 viviendas, lo que sin dudas ha marcado una diferencia en la vida de igual de número de familias beneficiadas.



FONDO DE PENSIONES Y JUBILACIONES DE LOS TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION

LEY Y PERJUICIO

LIC. LUIS VILCHEZ GONZÁLEZ

Es inexplicable que todavía sigan aplicando la derogada o modificada ley 6-86, de fecha 4 de marzo de 1986 que creó el Fondo de Pensiones de los Trabajadores de la Construcción (FOPETCONS) en contra de compañías constructoras, firmas de ingenieros, emprendedores, etc., a pesar de que esta antigua ley 6-86 lleva más de siete años de haber sido expresamente modificada o derogada por las leyes 173-07 (Ley de Eficiencia Tributaria) y la ley 87-01 sobre el Sistema Dominicano de la Seguridad Social. Estos nuevos textos vigentes, posteriores a la ley 6-86, crearon una nueva forma de planes o fondos de pensiones a partir del año 2001, que transformaron totalmente los planes de pensiones especiales o sectoriales previstos en la vieja ley 6-86, prohibiendo la doble cotización o doble tributación, así como ordenando al FOPETCONS a convertirse o registrarse en administradora de fondo de pensiones (AFP).

En este sentido, el tribunal constitucional prohibió la doble cotización o doble tributación porque vulnera el derecho de accesibilidad universal de la seguridad social con la entrada de la ley 87-01 que estableció un régimen general de pensiones y jubilaciones al expresar que el legislador incluyó al momento de crear la ley 87-01, en sus Arts. 13, 14 y 41 dentro del sistema general de la seguridad social a todos los planes o fondos de pensiones obligatorios de los trabajadores y aquellos creados por leyes específicas (ley 6-86 y ley 374-98), para que estos se sometieran a la política general de recaudación, control, inspección y fiscalización de la ley 87-01 sobre el Sistema Dominicano de Seguridad Social. (Ver sentencia No.190, del Tribunal Constitucional de fecha 21 de octubre del 2013, Págs. 18-20).

De la misma manera, la Suprema Corte de Justicia reitera el carácter universal y no particular de la seguridad social para todos los trabajadores, eliminando la doble tributación o doble cotización al juzgar que el carácter universal de la seguridad social, a partir de la vigencia de la ley 87-01, le impone a los empleadores la obligación de inscribirlos en el régimen contributivo a todos los trabajadores fijos sin excluir a los trabajadores para una obra de la construcción, por ser un derecho derivado del contrato de trabajo. (Ver Casación de fecha 14 de mayo del 2013, B.J.1178, Págs. 358; sentencia de fecha 15 de mayo del 2013, Principales Sentencia de la Suprema Corte de Justicia, Págs. 1121-1122). De ahí es que la Superintendencia de Pensiones y no el FOPETCONS tiene la representación del estado dominicano en todo lo relativo al funcionamiento y registro de los planes o fondos de pensiones, de acuerdo con las disposiciones de los Arts. 13, 14, 41, 106-108 y 141 de la ley 87-01. Este nuevo sistema de pensiones le prohíbe al FOPET-





CONS a cobrar doble cotización o doble tributación, funcionando al margen de la ley al dictar reglamentos por ellos mismos, a pesar de que en nuestro sistema constitucional los reglamentos son normas de menor jerarquía que las leyes y por eso no pueden modificar las leyes vigentes 173-07 y 87-01 que obligan al Fondo de Pensiones de los Trabajadores de la Construcción a registrarse como AFP en un plazo de 4 años a partir del 10 de mayo del 2001, fecha en que entró en vigencia la ley 87-01.

Es decir, el FOPETCONS per se no existe ya que no pueden existir dos fondos con el mismo objetivo, como es el caso en cuestión al haber un sistema particular en la derogada ley 6-86 y otro sistema de fondos de pensiones moderno, de carácter universal y general previsto en la ley 87-01, el cual abarca en sus planes de pensiones a todos los trabajadores, desde un obrero contratado a destajo o para una obra de construcción o servicio determinado, hasta el trabajador fijo o contratado por tiempo indefinido por el empleador.

De esa forma, en menos de doce años las AFP han acumulado RD\$239,638.8 millones y con una rentabilidad de un 13%, tras haber pensionado a más de siete mil trabajadores por incapacidad y sobrevivencia; en cambio, el FOPETCONS solo ha pensionado a menos de tres mil trabajadores en sus 27 años de funcionamiento. Más aún, na-



die sabe, ni el sector empleador ni la Cámara de Cuentas, organismo encargado del control fiscal de los recursos públicos, cual es el monto de los valores acumulados desde el 1986 a la fecha por concepto de ese 1% de todas las obras públicas y privadas que ha reclamado por todos estos años el FOPETCONS.

Por otro lado, hay que señalar que el FOPETCONS no sólo se resiste en transformarse en AFP de los trabajadores de la construcción, sino que desnaturaliza la ley de seguridad social ya que solo dedica el 50% de los valores acumulados a la pensión de los trabajadores y el 50% restante son dedicados a los servicios sociales de

los sindicatos y sus miembros o afiliados, según el irracional Art. 8 de la derogada ley 6-86.

En conclusión, los anteriores criterios del año 2000 de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Tribunal Constitucional, no son vinculantes, de acuerdo al Art. 277 de la Constitución, por tratarse de decisiones judiciales pronunciadas o dictadas cuando todavía no existían las posteriores leyes 173-07 y 87-01, las cuales están vigentes posterior al 2001, dejando sin efecto los fondos o planes de pensiones sectoriales, como es el caso de la ley 6-86 del FOPETCONS.

Publicado en el Periódico Listín Diario en fecha 24 de marzo



Oscar Diego Maya, Ana Luisa Vásquez
y Leonel Almonte

Cóctel de Navidad
ACOPROVI 2013

• Panorámica del Coctel



• Luis Antonio Bonetti, Gloria Henríquez Nova, Fermín Acosta, Claudia Franchesca
de los Santos y Rosabel Castillo



• Dra. Gloria Henríquez Nova y Lic. Rolando Crousset



• Dra. Rosabel Castillo e Ing. Héctor Bretón





.....
Directiva de ACOPROVI

.....
Agrim. Luis Antonio Bonetti y
Lic. José Rodríguez Cáceres



.....
Eliana Taveras, Arq. Jorge Montalvo
y Carmina Pellerano

.....
Yamil Sourí, Yamily López
y Julissa Báez



.....
Lic. Fermín Acosta
Ing. Claudia Franchesca de los Santos



DEPOSITO RECURSO INSTITUCIONALIDAD (FOPETCON)



Representantes del Sector Unido de la Construcción



Previo al depósito del Recurso



Luis Lora, Aridio Santos, Fermín Acosta, José Ramón Martínez Burgos, Representante del Tribunal Constitucional y Héctor Bretón



Sector Unido de la Construcción



TALLER ASPECTOS LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL PARA TRABAJADORES MOVILES O TEMPOREROS



Ing. Jaime González, Presidente de Copardom

Lic. Nélsida Marmolejos
Directora de la DIDA



Lic. Pedro Rodríguez, Ing. Jaime González,
Lic. Fermín Acosta y Lic. Yamily López



Lic. Andrés Valentín,
Director de Trabajo
Ministerio de Trabajo



• Grupo de Graduados



• Entrega de Diplomas a uno de los participantes



• Rolando Croussett, Jaime González, Fermín Acosta, Alejandro Montás, Francisco Gonzalez y Bienvenido Paulino

Mesa Principal •



TALLER REGULACION DE EMPLEADOS EXTRANJEROS



• Andrés Valentín en su exposición



• Héctor Bretón, Andrés Valentín, Fermín Acosta, Kenia Ángeles y Gianni Dal Mas



• Panorámica del Taller



• Amanda Silva, Gianni Dal Mas, Fermín Acosta, Kenia Ángeles, Andrés Valentín

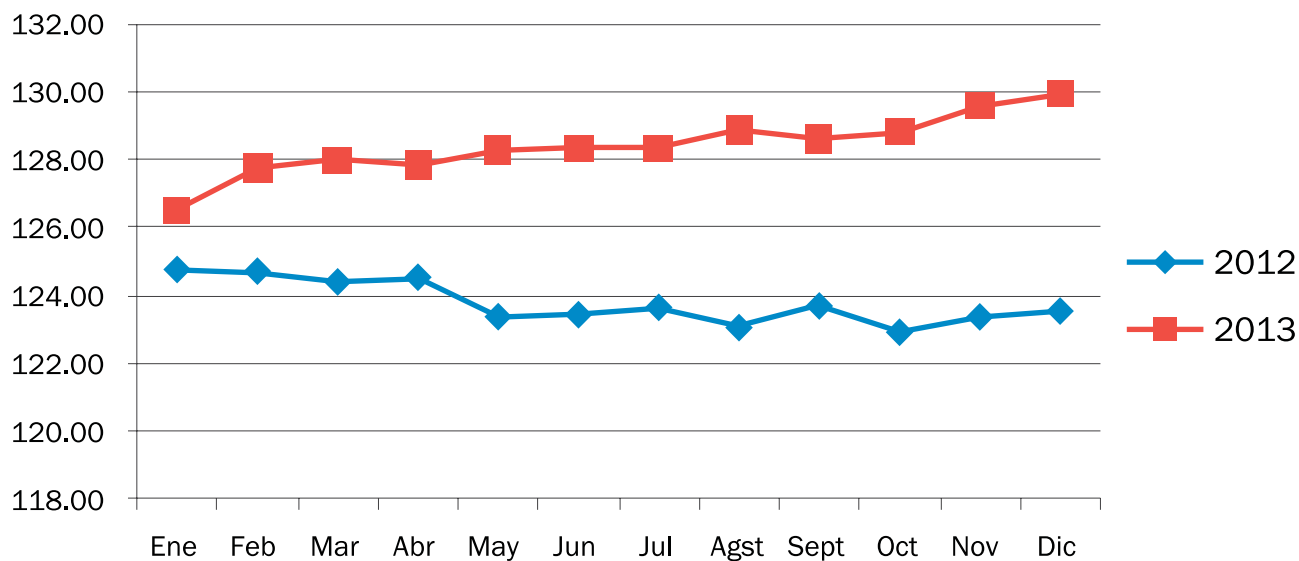


ANÁLISIS DEL AÑO 2013 DEL ÍNDICE DE COSTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SANTO DOMINGO. (ICDV)

La tendencia de los costos directos para construcción de viviendas durante el año 2013 fue en sentido opuesto a la del año 2012, así lo evidencian los datos del ICDV producido por la Oficina Nacional de Estadística y la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI), junta a otras instituciones. Mientras en el 2012 la variación acumulada disminuyó en -0.36%, el año pasado aumentó en 5.14%.

Gráfico 1

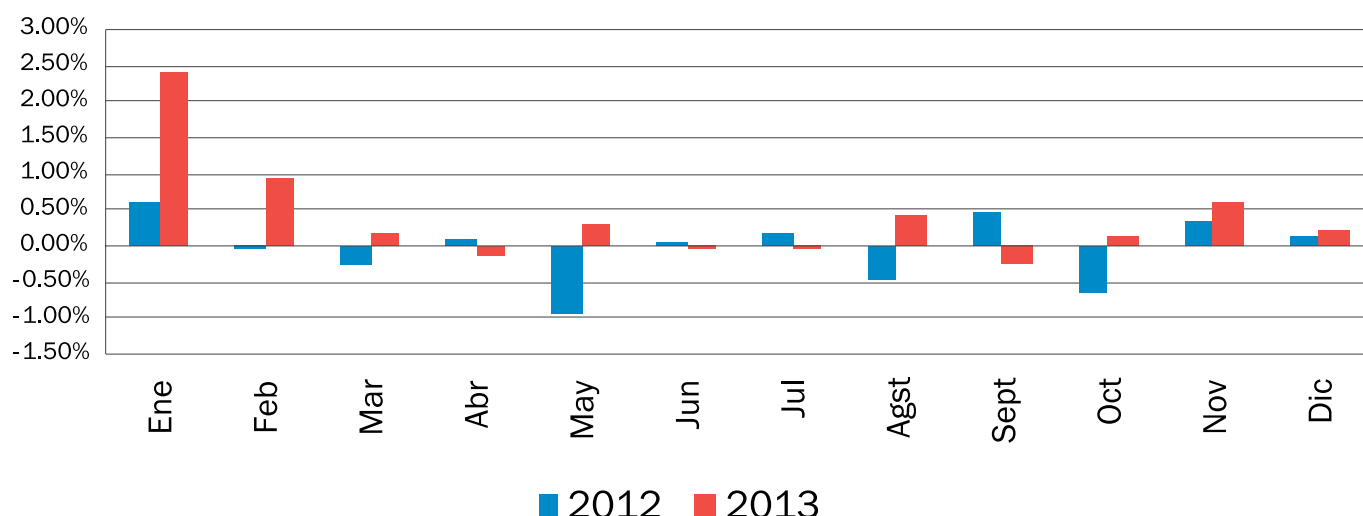
Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas de la región Metropolitana de Santo Domingo, según tipos de viviendas, de enero a diciembre de 2012 y 2013



El mes de enero, tanto en el 2012 como el 2013, se evidencia los mayores aumentos del índice con 0.61% y 2.41% respectivamente (ver Gráfico 2).

Gráfico 2

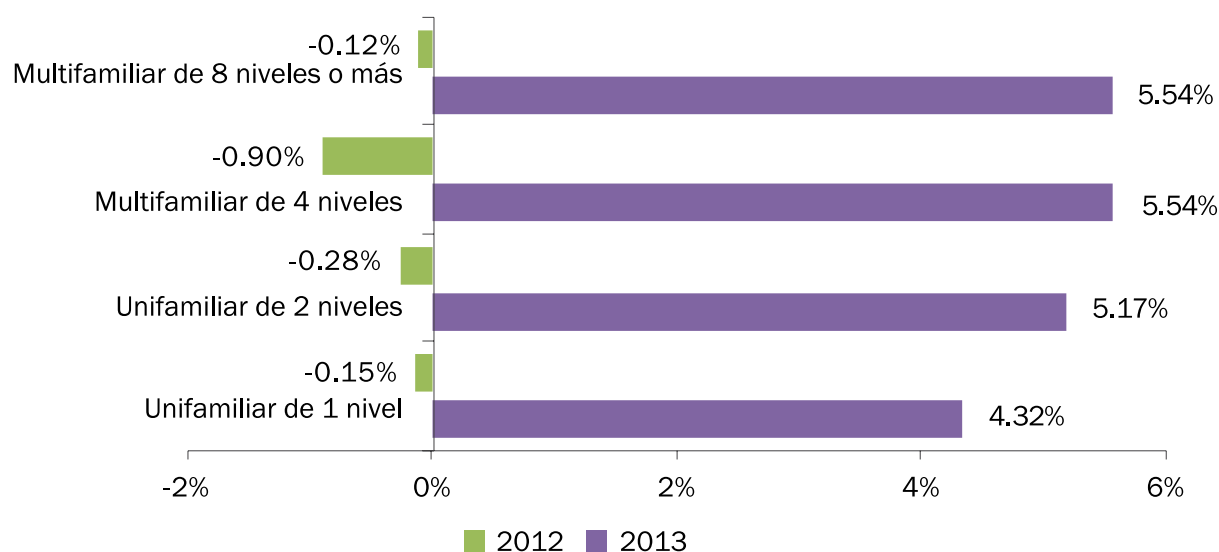
Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas de la región Metropolitana de Santo Domingo, en los años 2012 y 2013



Los tipos de viviendas cuyos costos más aumentaron fueron las torres y demás edificios, ambos acumularon un variación de 5.54%, a diferencia del año anterior cuando habían disminuido.

Gráfico 3

Variación porcentual acumulada en el año del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas de la región Metropolitana de Santo Domingo, según tipos de viviendas, en el 2012 y 2013



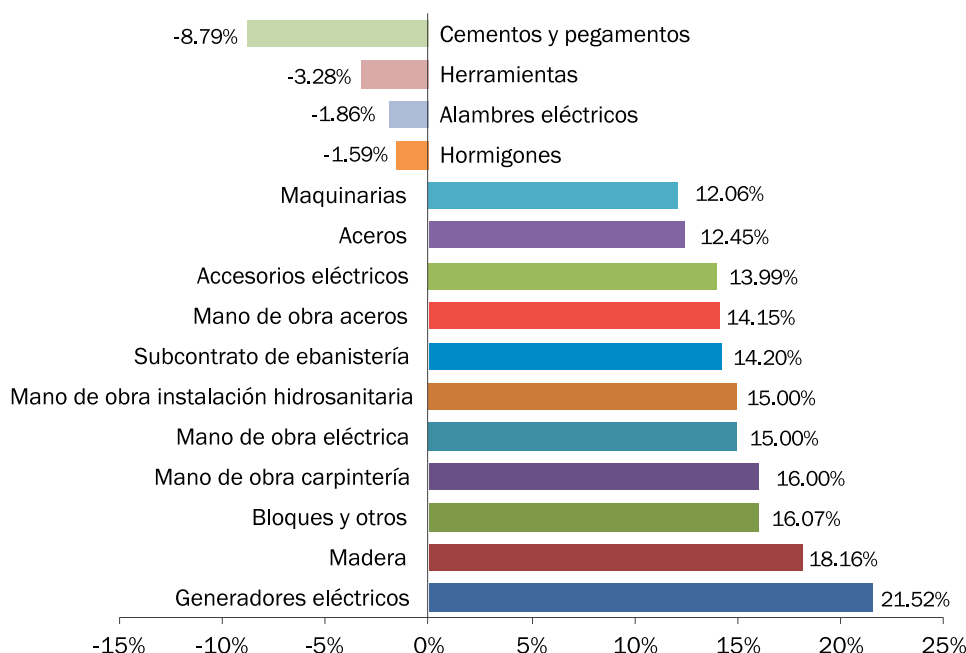


El grupo de costos que más incidió en el aumento del 2013 y su marcada diferencia con el año anterior fue el de los materiales dentro de los cuales se destacan los generadores eléctricos 21.52%, los bloques 16.07% y la madera 18.16%, este último mantuvo la tendencia a la alza que venía presentando en el 2012.

El grupo de la mano de obra durante el año pasado también sufrió grandes aumentos, arrastrados por los aumentos dictados por la Comisión Nacional de Salarios. En este sentido, la mano de obra carpintería acumuló un crecimiento de 16.00%, la mano de obra eléctrica de 15.00%, la mano de obra instalación hidrosanitaria 15.00% y la mano de obra aceros 14.15%.

Gráfico 4

Variación porcentual acumulada en el año del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas de la región Metropolitana de Santo Domingo, según subgrupos de costos, en el 2013



Autor: Comisión Índice de Costo Directo de la Construcción de Viviendas

EMPRESAS COLABORADORAS

INDUSTRIAS BISONÓ
MERKAVEN
MINECON
TALLERES BELLO
LA IBERICA
MENICUCCI
MANUEL CORRIPIO
VMO INDUSTRIAS

CEM: CONSTRUCCIONES Y ELECTROMECAÁNICA, SRL
METROTEC
SAN MIGUEL & CIA, SRL
INDUSTRIAS AGUAYO DE LA CONSTRUCCION
HORMIGONES DEL CARIBE
RG COMUNICACIONES
PRODEINCA