

La construcción se reactiva

Zona oriental de Santo Domingo es la más pujante

Por Manuel Frontán

Juan Luis Gómez es un obrero de la construcción que se da el lujo de pagar una casa de 3.500 pesos. Mantener su carro modelo 1988 y llevar una vida tranquila en su hogar en Villa Mella. Como Gómez, cientos de trabajadores (maestros constructores y albañiles) se levantan todas las mañanas para acudir a distintos lugares a sus faenas.

Es que está de regreso el boom de la construcción.

En sectores como Alma Rosa, Alma Rosa II, Las Palmas de Alma Rosa, San Isidro y otras zonas de la provincia de Santo Domingo Este se vislumbra un gran movimiento en el sector construcción, donde muchos solares que estaban baldíos o en los que habían residencias con extenso terreno, ahora se aprecian construcciones en proceso de terminación, de inicio o a la mitad, edificios nuevos con facilidades de parqueos y otras comodidades para los adquirentes.

El descenso en las tasas de interés que se registra en el mercado para el sector inmobiliario y la competencia entre productores de los materiales básicos usados en la construcción, han comenzado a marcar un nuevo ciclo de recuperación y crecimiento de la oferta de unidades habitacionales en el país.

Atrás quedó la época de elevados intereses bancarios ofertados por las asociaciones de Ahorros y Préstamos que operan en el mercado local, luego del proceso de recuperación y estabilidad macroeconómica del país que, a su vez, ha contribuido a que más empresas operen en la construcción y actividades conexas como es el campo ferretero.

A esto se suma el factor competencia, que en la venta de cemento ha originado una rebaja importante en el precio por funda y en los atados de varillas.

La funda de cemento gris, al detalle, llegó a cotizarse hasta RD\$80.00, mientras el quintal de varillas se ofertaba entre RD\$700.00 y RD\$900.00.

Tanto Cristian Maluff como Cristian Ciccone, Primer y Segundo Vicepresidentes de la Cámara Dominicana de la Construcción (CADOCON) ven que se está ante el umbral del ciclo de crecimiento de la industria de la construcción.

Ambos representantes del sector construcción consideran que la recuperación del sector se debe a la baja de los intereses, y citaron el caso del Banco Nacional de la Vivienda (BNV), donde las tasas actualmente oscilan entre un 14 y 16%.

También dijeron que para los préstamos hipotecarios las asociaciones de Ahorros y Préstamos están ofertando tasas de hasta 12.5% durante un año. Anteriormente, en los años 2003-2004 los intereses de financiamientos hipotecarios estaban entre 18% y 26%.

Además, la competencia no sólo la tienen las empresas productoras de cemento en el país, sino que también abarca otros materiales como el acero. Tanto el cemento como las varillas constituyen los insumos básicos para la construcción en nuestro país.

A esto se agrega también la estabilidad de la tasa de cambio y una inflación aceptable. Según el Banco Central el 2005 cerró con una inflación acumulada de 7.44%.

De acuerdo a Maluff las ligeras fluctuaciones del dólar que se presentaron para países como República Dominicana no son exageradas durante un año, pues lo preocupante son las variaciones frecuentes y eso no está ocurriendo ahora. El dólar cuesta menos de RD\$35.00.

“Todas las condiciones están dadas para que la industria de la construcción entre en un rápido crecimiento”, afirmó el Primer Vicepresidente de la CADOCON, Cristian Maluff.

Puso como ejemplo que por cuotas se paga un 25% de los ingresos familiares para obtener un financiamiento hipotecario que puede ser aprovechado ahora por los adquirentes porque las tasas están más bajas: un crédito que hipotéticamente tenía que pagar RD\$10,000 mensual con las tasas anteriores, ahora pagaría RD\$6,000, lo que contribuye a aumentar la demanda y, consecuentemente, la oferta así como a reducir el déficit habitacional en el país.

En los indicadores del área de la construcción el valor agregado aumentó en octubre-diciembre en 26.4%, mientras que a los préstamos de la banca comercial hubo un incremento de un 68.9%, lo que significa un crecimiento de RD\$3,412.6 millones, al pasar de RD\$4,978.9 millones en el 2004, a RD\$8,391.5 millones en 2005.

La tasa de crecimiento en gastos para construcción pública en el 2004 fue de 0.3%, y 65.9% en 2005, registrándose un crecimiento de RD\$4,817.0 millones, al pasar de RD\$7,304.7 millones a RD\$12,121.7 millones.

El ingeniero de Moya Canaán explica que la tasa de interés establecida en un 13% por el Banco Nacional de la Vivienda ha reactivado la construcción en el sector privado, y ha estabilizado la prima del dólar.

"Algo increíblemente positivo, primero porque al mes de septiembre los datos que teníamos arrojaban un decrecimiento de un 2.1 por ciento y en mi última intervención de la Cámara Dominicana de la Construcción yo expresé que me sentiría muy satisfecho si nosotros terminábamos con un incremento de un uno por ciento", precisó el representante de la construcción.

Sin embargo, precisó que lo que ha dicho el gobernador del Banco Central, Héctor Valdez Albizu, en los últimos tres meses, es que ha habido un incremento de un 26%, lo que ha arrojado para el sector construcción un incremento de un 6%.

Dijo que el Gobierno ha puesto en ejecución varios proyectos para impulsar la economía y citó la carretera San Cristóbal-Baní, Santo Domingo-Samaná, la Autovía del Este, la reparación del Puente Duarte, el elevado de los Alcarrizos, el Bulevar Turístico del Este, entre otros.

De su lado, el presidente del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (Codia), Teodoro Tejada, dijo que la construcción ha experimentado un verdadero avance y destacó que el Gobierno ha levantado nuevas obras y que ha terminado otras que estaban paralizadas.

El Gerente General del BNV, Leonardo Matos Berrido, anunció ante los promotores y constructores de viviendas, la reducción de la tasa de interés a un 13% anual para los préstamos interinos a la construcción, medida que contribuye sin duda alguna no solamente a la reducción del déficit habitacional y al desarrollo económico de nuestro país; sino también al dinamismo del sector vivienda y al fomento del empleo como fuente generadora de múltiples oportunidades para muchos dominicanos.

Ferreteros

Para la Asociación de Ferreteros los materiales que han bajado son el cemento y las varillas y eso es producto de la competencia.

Luis de los Santos, presidente de la entidad, dijo: “El primer y único sector que se movió a bajar efectivamente los precios con relación a los materiales de construcción fue el sector ferretero, y si ustedes se remiten al año pasado o al antepasado, donde la divisa norteamericana congelaba los valores que tiene hoy día entre el 28 y 30 por ciento van a ver que los precios andan en consonancia con esa tasa,” expresó de los Santos .

Puso de ejemplo el atado de varilla, que antes costaba 40 mil pesos y que hoy se verifica en 32 mil (sujeto a variaciones del mercado), el cemento, que costaba 260 pesos y que se vende a 85, así como el PVC y los materiales de electricidad. “No se ha quedado un solo renglón, dentro de los artículos ferreteros y nuestros negocios, sin haber sido tocados efectiva y realmente con el nivel de la tasa de cambio”, añadió de los Santos.

Expresó que los niveles de rentabilidad siguen igual, aunque no han sido muy beneficiados por el aumento en el ITBIS, el alza salarial, los intereses en los bancos, los precios en la energía.

Crecimiento positivo en 2005

Según el informe preliminar de la economía de 2005, publicado por el Banco Central, el sector construcción fue una de las actividades que aumentaron al registrar para todo el año un crecimiento de 6.2%.

Esto implicó que de una tasa negativa de -2.1 registrada en enero-septiembre pasado, en el último trimestre registrara un crecimiento de 26.4%, cambiando la tendencia negativa que exhibía desde 2003.

En este resultado fue determinante la caída registrada tanto en los precios de los materiales de construcción, como en las tasas de interés para la construcción (8 puntos porcentuales).

Otro factor que incidió fue el crecimiento de 61.8% de los desembolsos a la construcción pública. Asimismo aumentaron en 68.6% los desembolsos de préstamos para la construcción de la banca comercial. Pero las proyecciones de crecimiento para 2006 podrían ser afectadas por las nuevas alzas.

Ventajas del entorno

Las grandes y hermosas residencias, condominios y otras edificaciones que fueron levantadas en los últimos años en los sectores que circundan al Faro a Colón, complementan la belleza, atractivos y el valor de este importante monumento histórico.

Esta majestuosa obra enclavada en medio de los sectores Los Mameyes, Villa Duarte, El Pensador, Maquiteria, La Tablita, Las Flores, Los Tres Ojos y La Isabelita, recibe mensualmente alrededor de nueve mil personas. Los turistas extranjeros pagan por la entrada dos dólares y los criollos 40 pesos.

La edificación que aloja el Faro fue construida en honor al descubridor del Nuevo Mundo, Cristóbal Colón, e inaugurada el 6 de octubre de 1992, pero fue el día 12 de ese mes cuando Su Santidad Juan Pablo II (fallecido), ofició la misa conmemorativa del Quinto Centenario y Evangelización de América.

Esta obra nació con una gran cuota de rechazo de diferentes sectores de la sociedad, principalmente de la mayoría de barrios de su entorno que fueron afectados por la construcción del denominado "muro de la vergüenza" para separar la prosperidad de la pobreza.

Pero hoy la gente convive y se interesa por el desarrollo y cuidado del Faro a Colón, muchas veces integrándose a las actividades que se celebran allí, por el gran valor que ese monumento ha dado a los bienes inmobiliarios y a los negocios instalados en sus alrededores.

Los robos y asaltos a turistas han sido reducidos debido a la vigilancia y a la integración de las juntas de vecinos de los barrios aledaños, pero la acumulación de basura y otros desperdicios en las aceras desluce el entorno del Faro.

Los barrios que rodean el gran monumento histórico carecen de los principales servicios básicos, sufren la falta de energía eléctrica, agua potable, educación y recogida de basura, y al igual que los demás sectores de la capital no escapan a los problemas de delincuencia y drogas.

Después de la construcción del Faro a Colón, en uno de los mandatos del fenecido ex presidente Joaquín Balaguer, las construcciones de lujosas residencias, apartamentos y condominios se han incrementado considerablemente en sus alrededores, mientras que otros proyectos se desarrollan gracias al dinamismo y expansión registrados en esa parte de la ciudad.

San Isidro

En la autopista hacia la Base Aérea de San Isidro ha nacido en los últimos años un floreciente y pujante comercio, que desarrolla económica y socialmente los barrios y urbanizaciones levantados en los entornos de la vía, donde las propiedades inmobiliarias tienen gran valor.

Desde el nacimiento de la transitada carretera, en la autopista Las Américas hasta cerca de la base militar, fueron levantados cientos de grandes, medianos y pequeños establecimientos comerciales de todas las variedades.

La gran revolución comercial en esa arteria en los últimos cinco años ha provocado que en los sectores aledaños y a orillas de esa autopista el metro cuadrado de tierra se venda entre los RD\$1,850.00 y RD\$2,500.00, de acuerdo con la ubicación de los terrenos.

El grueso de los establecimientos comerciales está ubicado en el tramo comprendido entre la autopista Las Américas hasta la avenida Charles De Gaulle, mientras que desde esa esquina hasta cerca de la base aérea han sido construidos moteles, urbanizaciones, plazas comerciales y lujosas residencias. Actualmente se construyen más moteles y residenciales.

Mesa de la Construcción

Mientras alrededor de 11 organizaciones anunciaron que ya empezó a operar la Mesa Nacional de la Vivienda, que aglutina a todos los segmentos que inciden en la construcción y promoción de ese bien familiar, para buscar soluciones coherentes y sostenibles para el desarrollo del sector.

El dato lo ofreció José Rodríguez Cáceres, presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI), quien dijo que por primera vez el sector privado tuvo la iniciativa de reunirse para analizar los problemas del área de la vivienda, entre estos, la falta de integración e identificación que adolecía el sector vivienda.

Entre las instituciones que integran la Mesa Nacional de Vivienda, denominada también el "G11", figuran el Colegio de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), la Asociación de Constructores y Promotores de Viviendas, la Cámara de la Construcción y la Asociación de Ferreteros Incorporados. También las asociaciones, de Productores de Cemento, de Productores de Agregados, de Bloques para la Construcción, de Empresas Inmobiliarias, la Liga de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, la Sociedad de Arquitectos de la República y la Asociación de Promotores y Constructores de Viviendas del Cibao.

Rodríguez dijo que la descoordinación en el sector privado es notoria también en el sector público y afirmó que el país carece de metas y análisis de la problemática del sector vivienda, lo que se refleja en la inexistencia de planes y soluciones a corto, mediano y largo plazo.

"Yo creo que este grupo de instituciones y de hombres que trabajan por lograr una meta nacional en la vivienda, aportan el primer ejemplo de que sí se pueden acordar objetivos y realizarlos, de que se puede tener un plan de desarrollo integral consensuado, con la visión de resolver los problemas de cada sector de manera definitiva, sostenible y perdurable", dijo.

Un reconocimiento

La empresa Acero Estrella reconfirmó su capacidad para la ejecución de soluciones metálicas satisfactorias, según los resultados arrojados por la firma evaluadora independiente del Instituto Americano de las Construcciones de Acero, Quality Management Company.

Acero Estrella alcanzó el nivel "Top ten", un posicionamiento entre el 10 por ciento mejor de toda la industria de su tipo a nivel mundial.

Quality Management Company se encargó, por segundo año consecutivo, de auditar la capacidad del personal y sus conocimientos, los instrumentos, equipos, procedimientos, experiencia y compromiso de Acero Estrella.

El Instituto Americano de las Construcciones de Acero (AISC) por sus siglas en inglés, es la organización encargada de crear y regular las normas que rigen el diseño y construcción de estructuras metálicas. Su programa se enfoca en el análisis de los procesos de ingeniería, preparación de planos, aprovisionamiento de materiales, operaciones y control de calidad.

Los satisfactorios resultados obtenidos por la empresa dominicana, permitieron que el importante Instituto le otorgara nuevamente la certificación AISC.

Acero Estrella inició en el año 2003 la aplicación de un sistema para mejorar los productos que ofrece y obtener la certificación de calidad para fabricantes de estructuras metálicas del AISC. Todo el personal estuvo involucrado en el Aprendizaje Organizacional, dando como fruto el logro de su primera certificación en el año 2004.

Al calificar nuevamente para la certificación del AISC en el año 2005, Acero Estrella, una empresa líder en el mercado dominicano, expresó la satisfacción por el continuo crecimiento y el compromiso de beneficiar a sus clientes mediante la construcción de estructuras metálicas con calidad, puntualidad y precios competitivos.

Al recibir la importante distinción, el presidente de Acero Estrella, señor Manuel Estrella, aseguró que la empresa mantiene un constante proceso de renovación y adecuación tecnológica, con el fin de alcanzar y mantener los requerimientos de la competitividad internacional, para insertarse en el contexto de la globalización y los acuerdos de libre comercio.

Entre la oferta de productos de la más alta calidad de Acero Estrella, se encuentran el diseño, construcción e instalación de estructuras metálicas para edificios multipisos, residenciales, comerciales e industriales, terminales de aeropuertos, naves industriales, parqueos, hoteles, mezanines y puentes.

Además, fabrica aluzinc, tejas Real, metaldeck y láminas translúcidas.

El 2005 fue sin lugar a dudas el año de los megaproyectos, algunos controversiales como el Metro, el Puerto de Sans Soucí y la isla artificial, y otros aceptados por todos como la carretera San Cristóbal-Baní y el elevado en la entrada de Los Alcarrizos.

Algunas de las obras anunciadas quedaron sin pena ni gloria como las galerías de drenaje de las avenidas Luperón y la Núñez de Cáceres, así como la ampliación de la autopista de San Isidro.

La construcción de un sistema de transporte masivo (SITRAM), mejor conocido como el Metro, compitió con la isla artificial como el megaproyecto más polémico. Con el primero se mostró que cuando hay voluntad política no importa la falta de recursos, ni la oposición de la sociedad, ni la institucionalidad.

El proyecto del Metro viene desde los primeros meses del año 2005, cuando Diandino Peña presentó la propuesta a varios sectores de la sociedad.

Pero no fue sino desde el 16 de agosto, cuando el presidente Fernández creó la Oficina para el Reordenamiento del Transporte (OPRET) y designó a Peña Director General, cuando el Metro arrancó y no se ha detenido.

Para la fecha Medio Ambiente otorgó la licencia ambiental, en octubre, el proyecto aprobado consistía en un sistema de transporte masivo desde la zona donde se ubicaba la Cementera, en el río Isabela, hasta el Centro de los Héroes.

Costaría unos US\$326.9 millones y el tramo incluiría once kilómetros. Sin embargo, en ese mes el proyecto se convirtió en un "plan piloto" desde la Charles de Gaulle hasta la Ovando, que costaría US\$195 millones.

En noviembre ambos proyectos se fusionaron. La primera etapa iría desde la avenida Charles de Gaulle hasta La Feria, con 6 kilómetros como elevado. Incluye además una avenida de circunvalación de los ríos Ozama e Isabela, que en sus inicios provocó inundaciones en La Zurza.

Hasta el momento se construyen tres estaciones: dos en el Centro Olímpico y una en el Teatro Nacional; dos zonas de reubicación de tuberías: en las intersecciones con Santiago y Tunti Cáceres; y dos galerías de drenaje: una en el cementerio de la Máximo Gómez y otra en la avenida Paseo de los Reyes Católicos.

Los trabajos se iniciaron en octubre, sin licitaciones, sin aprobación de uso de suelo y sin que se supiera cuánto costará y de dónde se sacará el dinero.

La OPRET ha recibido duros embates de la sociedad civil, de los empresarios, del sector transporte y del pueblo en general por el Metro.

Hasta el embajador de Estados Unidos, Hans Hertell, tronó en una conferencia por la poca transparencia en las licitaciones. Peña respondió afirmando que se licitó más del 55% de las obras. Días más tarde la OPRET publicó 8 licitaciones para construcciones que tenían hasta un mes y medio de iniciadas. Faltan las licitaciones de las labores en el Distrito Nacional.

La Isla artificial

La que sí quedó por el momento en el olvido fue la Isla Artificial. Tras la renuncia de los inversionistas locales, el proyecto se cayó.

Su construcción costaría alrededor de US\$450 millones, en un espacio de unos mil metros cuadrados desde la avenida Lincoln hasta el Obelisco hembra.

Diversas entidades y organismos de la sociedad rechazaron esta obra. El contrato fue firmado en julio y quedó a la espera de la aprobación del Congreso.

En este proyecto el Estado cedía la propiedad de la franja de mar donde se construirá, así como los derechos inmobiliarios a cambio de un 5% de las ventas.

Los inversionistas nacionales renunciaron luego de que trascendiera que el principal promotor, Augusto Menéndez, tiene dos procesos legales por estafa y expedición de cheques sin fondos.

Menos conflictivo, pero que también generó preocupación, fue el proyecto denominado Revitalización y Remodelación del Puerto de Santo Domingo, donde el Estado vendió a la

compañía Inversiones Turísticas Sans Soucí, que preside Lisandro Macarrulla, el área de la marina de Sans Soucí, donde estaba el Club Naval. Además arrendó los puertos de Santo Domingo a cuarenta años, en vez de los 20 estipulados previamente.

San Cristóbal-Baní

La carretera se reinició en marzo y fue paralizada en septiembre. Los trabajos que debían reanudarse el 25 de noviembre fueron suspendidos un día antes por la Cámara de Cuentas, que ordenó al Grupo Modesto devolver 56 millones 373 mil 813 pesos por trabajos no realizados.

También al Consorcio Osoria y Asociados, que debía devolver 100 millones de pesos al Estado a través de Obras Públicas. Ambas empresas intervienen en estos momentos en la construcción del metro.

Sin embargo actualmente se han retomado los trabajos y se observa un fuerte movimiento de equipos y obreros en la zona.

Elevado de El Vergel

En noviembre Obras Públicas notificó a residentes de El Vergel que sus propiedades serían afectadas por la construcción de un elevado para desahogar la Ortega y Gasset.

Los residentes protestaron hasta que el secretario de Obras Públicas, Freddy Pérez, dijo que el elevado no iba. Sin embargo, figuran en el presupuesto RD\$42,502,000 para la construcción del paso a desnivel de las avenidas José Ortega y Gasset y la 27 de Febrero, aunque no se detalló qué tipo de construcción será.

Crisis de agua

En el 2005 la falta de agua se hizo presente en los barrios, especialmente en los de la periferia del Distrito Nacional y los municipios de Santo Domingo Este y Oeste. Sectores como El Café, La Isabelita, Los Mameyes, Los Mina, Manoguayabo, Cancino Adentro, Las Palmas de Herrera, el kilómetro 13 de la Autopista Duarte, entre otros fueron seriamente afectados por este problema.

Obras Públicas

Entregó la biblioteca Pedro Mir de la UASD, así como el elevado de Los Alcarrizos. Tiene pendiente terminar la galería de drenaje de las avenidas Luperón y Núñez de Cáceres, así como la ampliación de la autopista de San Isidro, el puente de la avenida Cayetano Germosén y la terminación del mercado de Villa Consuelo.