



UNAPEC
UNIVERSIDAD APEC

DECANATO DE POSGRADO

TRABAJO FINAL POR OPTAR POR EL TITULO DE

Máster en Administración Financiera

**IMPACTO DE LA INFLACIÓN GENERADA POR LA PANDEMIA DEL COVID-19 EN
LOS PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE SANTO DOMINGO, REPÚBLICA
DOMINICANA, PERIODO MAYO 2020- MAYO 2021**

SUSTENTANTE:

Ramón Wilmer Morcelo Rosario
A00104689

ASESOR:

MBA José Manuel Rapozo

Santo Domingo, República Dominicana.
Agosto 2020

**IMPACTO DE LA INFLACIÓN GENERADA POR LA PANDEMIA DEL COVID-19 EN
LOS PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE SANTO DOMINGO, REPÚBLICA
DOMINICANA, PERIODO MAYO 2020- MAYO 2021**

RESUMEN

El sector inmobiliario es agrupa las operaciones de promoción, construcción, comercialización y venta o alquiler de inmuebles. Por su naturaleza, este sector es esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país. Los principales personajes que intervienen en el sector son (Los desarrolladores, Compradores, Vendedores, Propietario, Inquilino, Prestamistas, Asesores). La inflación se define como un aumento continuo en el rango de precios conocido de una economía. Por lo tanto, la inflación es una tasa base importante y su nivel está determinado por el peso de la inflación. El cambio absoluto en la cantidad total durante un período desde el precio base. Se clasifica en (Inflación moderada, Inflación galopante, Hiperinflación). Una pandemia es la vehemencia de una afección infecciosa la cual puede lograr afectar a los seres humanos a lo largo de un territorio extenso, es decir, que se extiende a muchos países o que ataca a casi todos los individuos de una población o región. El virus del COVID-19, es una enfermedad infecciosa causada por el SARS-CoV-2, el cual se caracteriza por causarle a sus portadores una serie de sintomatologías, pudiendo causar hasta la muerte. Esta investigación tiene como objetivo principal evaluar el impacto de la inflación generada por la pandemia del COVID-19 en los precios del sector inmobiliario de Santo Domingo, República Dominicana, durante el periodo mayo 2020-mayo 2021, demostrando mediante el uso de diferentes métodos de investigación que tanto ha afectado la pandemia a este tan importante sector de la economía dominicana. Se analizan cómo se está comportando el mercado inmobiliario en tiempos de pandemia, se describen los principales desafíos que presenta el sector inmobiliario en medio de una pandemia. También se tocan los aspectos sobre cómo ha crecido en el sector inmobiliario en la Republica Dominicana y sus principales características. El cómo impacto del covid-19 en el sector de los constructores dominicanos, así como también a los márgenes de alquileres y ventas dentro de los sectores más relevantes, dentro de los 4 principales municipios del gran santo domingo (Distrito Nacional, Santo Domingo Este, Norte y Oeste). Esta investigación es de tipo cualitativa y cuantitativa. Se realizo aplicando las metodologías de tipo deductiva, inductiva, comparativa y analítica, para el desarrollo de los cálculos de las tablas y diferentes graficas de los capítulos II y III.

ABSTRACT

The real estate sector is grouped together the operations of promotion, construction, marketing and sale or rental of real estate. By its nature, this sector is essential for the development of a sustainable economy of a country. The main characters that intervene in the sector are (Developers, Buyers, Sellers, Owner, Tenant, Lenders, Advisors). Inflation is defined as a continuous increase in the known price range of an economy. Therefore, inflation is an important base rate and its level is determined by the weight of inflation. The absolute change in the total quantity over a period from the base price. It is classified in (Moderate inflation, Galloping inflation, Hyperinflation). A pandemic is the vehemence of an infectious disease which can affect human beings throughout a large territory, that is, it extends to many countries or attacks almost all individuals in a population or region. The COVID-19 virus is an infectious disease caused by SARS-CoV-2, which is characterized by causing its carriers a series of symptoms, which can even cause death. The main objective of this research is to evaluate the impact of inflation generated by the COVID-19 pandemic on the prices of the real estate sector of Santo Domingo, Dominican Republic, during the period May 2020-May 2021, demonstrating through the use of different methods of research that has affected so much the pandemic to this important sector of the Dominican economy. They analyze how the real estate market is behaving in times of pandemic, describe the main challenges that the real estate sector presents in the middle of a pandemic. Aspects of how the real estate sector has grown in the Dominican Republic and its main characteristics are also discussed. The impact of covid-19 in the Dominican construction sector, as well as the rental and sales margins within the most relevant sectors, within the 4 main municipalities of Greater Santo Domingo (National District, Santo Domingo Este, North and West). This research is qualitative and quantitative. It was carried out by applying deductive, inductive, comparative and analytical methodologies, for the development of the calculations of the tables and different graphs of chapters II and III.

AGRADECIMIENTOS

A Dios por darme la vida, salud y la fortaleza para prevalecer pese a los difíciles momentos vividos durante la pandemia del Covid-19.

A mis padres por la inspiración que he recibido de ellos, sobre perseguir siempre mis sueños sin importar lo lejano que se vean en el horizonte.

A mi esposa, por el sacrificio, la comprensión y la motivación durante todo este largo trayecto.

A mis compañeros y hermanos de otras madres, que me regalo esta maestría.

A mis profesores de la maestría en Administración Financiera, por su entrega y dedicación, todos fueron muy buenos. En especial Ileana Miyar, José Manuel Raposo, Carlos Contreras y Edita Rodríguez, por su alta vocación de enseñar.

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a Dios por brindarme la fortaleza necesaria para poder concluir exitosamente este ciclo de mi vida.

A mis padres por su esfuerzo inquebrantable de facilitarme una educación de calidad, por formarme como un ser útil para la sociedad, su apoyo incondicional, sus consejos y valores inculcados a lo largo de mi vida.

A mi esposa, por su comprensión durante todo el transcurso de la maestría, llegándome a ausentarme en reiteradas ocasiones hasta los fines de semanas por temas de reuniones de estudios.

A mi abuela, ese ser humano que me guio con sus sabios consejos y enseñanzas.

A mi familia que siempre me han apoyado en todos los pasos que doy, siempre motivándome a seguir hacia delante.

Ramón Wilmer Morcelo

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN.....	i
CAPÍTULO I: GENERALIDADES DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA.....	5
1.1. CONCEPTUALIZACIÓN DE SECTOR INMOBILIARIO	5
1.2. PRINCIPALES PERSONAJES QUE INTERVIENEN EN EL SECTOR INMOBILIARIO	6
1.3. CONCEPTUALIZACIÓN DE SECTOR CONSTRUCCIÓN	8
1.3.1. PRINCIPALES PERSONAJES QUE INTERVIENEN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	10
1.4. CONCEPTUALIZACIÓN DE INFLACIÓN	11
1.4.1. TIPOS DE INFLACIÓN.....	12
1.5. CONCEPTUALIZACIÓN DE PANDEMIA.....	13
1.6. CONCEPTUALIZACIÓN DE QUE ES EL COVID-19	15
1.6.1. DENTRO LOS SÍNTOMAS QUE PUEDE CAUSAR SE CITAN:	15
1.6.2. OTROS SÍNTOMAS MENOS COMUNES SON LOS SIGUIENTES:.....	15
1.7. CONCEPTUALIZACIÓN DE QUE SON LOS COSTOS DE PRODUCCIÓN ...	16
1.7.1. ELEMENTOS DEL COSTO DE PRODUCCIÓN	16
1.7.2. CÓMO SE CALCULA EL COSTO DE PRODUCCIÓN	17
CAPÍTULO II: ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL SECTOR INMOBILIARIO EN REPÚBLICA DOMINICANA	19
2.1. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR INMOBILIARIO EN REPÚBLICA DOMINICANA	19
2.2. EL CRECIMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO DOMINICANO.....	21

2.3.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN SANTO DOMINGO .	22
2.3.1.	FUNCIONAMIENTO BÁSICO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO	23
2.3.2.	PRINCIPALES VENTAJAS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO	23
2.3.3.	VENTAJAS FINANCIERAS	24
2.4.	ASPECTOS RELEVANTES SOBRE LA LEY 189-11 PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA.	25
2.5.	INCENTIVO FISCAL	26
2.6.	IMPACTO DEL COVID-19 EN EL SECTOR DE LOS CONSTRUCTORES DOMINICANOS	26
2.6.1.	IMPACTO DEL COVID-19 EN LOS INSUMOS Y SERVICIOS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN	27
CAPÍTULO III: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA PANDEMIA COVID-19 EN LOS PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE SANTO DOMINGO, R.D., PERIODO MAYO 2020- MAYO 2021		34
3.1.	PRINCIPALES EFECTOS DE LA INFLACIÓN GENERADA POR LA PANDEMIA DEL COVID-19 EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE SANTO DOMINGO	34
3.2.	IMPACTO DEL COVID-19 EN EL SECTOR EN LA COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES	37
3.3.	VARIACIÓN PORCENTUAL MENSUAL DEL ÍNDICE DE COSTOS DIRECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, PERÍODO (MAYO 2020 A MAYO 2021)	39
3.4.	VARIACIÓN EN LOS MÁRGENES DE VENTAS Y ALQUILER EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE SANTO DOMINGO	45
3.4.1.	REGLÓN DE LA VARIACIÓN PORCENTUAL EN LOS ALQUILERES EN LA PROVINCIA DE SANTO DOMINGO	46
3.4.2.	REGLÓN DE LA VARIACIÓN PORCENTUAL EN LAS VENTAS EN LA PROVINCIA DE SANTO DOMINGO	52
Bibliografía.....		59

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES..... 62

ANEXOS..... 65

ÍNDICE DE GRÁFICOS Y FIGURAS

Gráfico 1: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas unifamiliares de un (1) nivel	29
Gráfico 2: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas unifamiliares de (2) niveles	30
Gráfico 3: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Multifamiliares de (4) niveles.....	31
Gráfico 4: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Multifamiliares de (8) o más niveles	32
Gráfico 5. Variación Porcentual Mensual del índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Unifamiliares de (1) un nivel, período mayo 2020 a mayo 2021.	39
Gráfico 6. Variación Porcentual Mensual del índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Unifamiliares de (2) dos niveles, período mayo 2020 a mayo 2021.....	41
Gráfico 7. Variación Porcentual Mensual del índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Multifamiliares de (4) cuatro niveles, período mayo 2020 a mayo 2021. .	42
Gráfico 8. Valor porcentual y aumento en el índice de costos directos	43
Gráfico 9. Variación Porcentual Mensual del índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Multifamiliares de (4) cuatro niveles, período mayo 2020 a mayo 2021. .	44

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Variación en USD del precio de alquiler en el Distrito Nacional	46
Tabla 2. Variación en RD\$ del precio de alquiler en el Municipio de Santo Domingo Este	48
Tabla 3. Variación en RD\$ del precio de alquiler en el Municipio de Santo Domingo Norte	50
Tabla 4. Variación en RD\$ del precio de alquiler en el Municipio de Santo Domingo Oeste	51
Tabla 5. Variación en USD del precio de ventas en el Distrito Nacional	52
Tabla 6. Variación en RD\$ del precio de ventas en el Municipio de Santo Domingo Este	54
Tabla 7. Variación en RD\$ del precio de ventas en el Municipio de Santo Domingo Norte	56
Tabla 8. Variación en RD\$ del precio de ventas en el Municipio de Santo Domingo Oeste	57

INTRODUCCIÓN

Tras el inicio de la pandemia COVID-19 el sector inmobiliario de República Dominicana ha mostrado un claro incremento en los precios de venta y de alquiler de las propiedades, esto sin importar si se trata de propiedades nuevas o antiguas, esta inflación es más notoria en la capital del país puesto que es donde mayor movimiento inmobiliario se genera.

La inflación generada en el periodo de COVID-19 se suma a los aumentos que de manera generalizada se realizan cada año, lo cual ha afectado radicalmente al sector construcción, que está directamente vinculado al sector inmobiliario, puesto que, al aumentar los costos de producción y los materiales necesarios para la construcción de las viviendas, los precios de venta y alquiler han sufrido aumentos significativos.

En los últimos días ha sido constante la denuncia en la prensa de la gran inflación por la cual atraviesa el sector construcción, donde podemos evidenciar una inflación en los materiales de construcción que muestra incrementos desde un 30% hasta un 120% en muchos casos, algo que resulta realmente insostenible si no se disparan los precios de venta y alquiler.

Desde la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda (Acoprovi), han manifestado que la situación ha sido denunciada desde inicios de la pandemia y una de sus mayores preocupaciones es la gran inflación del metro cuadrado de construcción de las viviendas hasta en un 30%.

A pesar de la situación generada por la pandemia, el mercado inmobiliario ha mantenido su ritmo de forma desacelerada, pero manteniendo sus niveles de operación, aun cuando el tipo de cambio ha mantenido una reducción en cuando los movimientos típicos de este sector.

Es en este sentido que se plantea la problemática del impacto que esta pandemia ha tenido sobre el comportamiento de los precios del sector, generando de manera notoria que este sector se vea afectado.

El objetivo general de esta investigación es evaluar el impacto de la inflación generada por la pandemia del COVID-19 en los precios del sector inmobiliario de Santo Domingo, República Dominicana, durante el periodo mayo 2020-mayo 2021. Dentro de los objetivos específicos están, definir los aspectos generales de los Sectores Inmobiliario y Construcción de la República Dominicana, así como los conceptos de inflación, costos de producción y precio de venta. Determinar que tanto ha impactado la inflación generada por la pandemia del Covid-19 en los precios de los inmuebles en venta y/o alquiler en santo domingo. Analizar cómo se está comportando el mercado inmobiliario en tiempos de pandemia. Describir los principales desafíos que presenta el sector inmobiliario en medio de una pandemia.

Los objetivos mencionados sirvieron para darle respuesta a las preguntas que fueron abordadas durante el transcurso de la investigación y para demostrar que tanto ha influido la inflación generada por la pandemia del Covid-19 en el sector inmobiliario de Santo Domingo.

A través de esta investigación financiera se logran recabar una serie de datos sobre el comportamiento del sector inmobiliario dentro de los municipios del Distrito Nacional, Santo Domingo Este, Santo Domingo Norte, y Santo Domingo Oeste, para poder determinar cual ha sido el impacto de la inflación generada por la pandemia sobre cada uno de ellos.

De esta manera se puede determinar cual ha sido el impacto directo en cada uno de estos municipios, en los diferentes renglones (Ventas y Alquileres). Los datos recabados fueron estratificados para mejor uso de la información, en base a los principales sectores de cada uno de los municipios citados previamente.

Esta investigación es de tipo **cualitativa**; debido a que con la misma se busca estudiar, comprender y explicar la incidencia y/o relación de la inflación generada por la pandemia del Covid-19, con el incremento de los precios del sector inmobiliario. **Cuantitativa** porque a través de los datos recabados se busca establecer la variación porcentual mensual del índice directo de producción, mediante una serie de cálculos, tablas y graficas.

Para la realizar esta investigación financiera se utilizaron el Método Analítico, puesto que se analizará el cómo la inflación generada por la pandemia del Covid-19, afecta en los precios del sector inmobiliario de Santo Domingo, y el Método Comparativo, pues se realizarán comparaciones mensuales durante un periodo de un año, entre los indicadores de precios de ventas y/o alquileres de inmuebles del sector inmobiliario. Entre las técnicas de investigación utilizadas se pueden citar la entrevista, la investigación documental y cuestionarios.

Esta investigación permitirá conocer y determinar el efecto de la Inflación generada por la pandemia COVID-19 en el sector Inmobiliario de República Dominicana haciendo énfasis en la ciudad de Santo Domingo, ayudando a establecer indicadores de referencia porcentuales en cuanto a la variabilidad en los costos de producción de los diferentes rubros que intervienen en este sector, así como también establecer un marco de referencia de los cambios que se produjeron en los precios de venta y alquiler de los inmuebles en el período Mayo 2020 a Mayo 2021, momentos donde la pandemia tuvo su pico.

Esta investigación cuenta de tres capítulos: el capítulo I, tiene como objetivo definir los conceptos que engloban al Sector Inmobiliario, los personajes que lo conforman, así como el sector construcción y los principales aspectos referentes al mismo; también se aborda sobre lo que es la inflación y cuales tipos de inflación existen. El capítulo II pretende explicar cómo funciona en República Dominicana y cuáles son sus regulaciones, modo operativo, marco legal.

Por último, el capítulo III cuyo objetivo es definir los principales efectos de la inflación generada por la pandemia del Covid-19, en el mercado inmobiliario de Santo Domingo, también se evidenciarán Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas. Se evidenciará la Variación en los márgenes de venta y alquiler en el sector inmobiliario de Santo Domingo, período (mayo 2020 a mayo 2021).

CAPÍTULO I: GENERALIDADES DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

En este capítulo se definen los conceptos que engloban al Sector Inmobiliario, los personajes que lo conforman, así como el sector construcción y los principales aspectos referentes al mismo; también se aborda sobre lo que es la inflación y cuales tipos de inflación existen.

1.1. CONCEPTUALIZACIÓN DE SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario, conocido también como el mercado inmobiliario, agrupa las operaciones de promoción, construcción, comercialización y venta o alquiler de inmuebles. Se puede considerar también como el sector que involucra la oferta y demanda de los bienes inmuebles.

Sector Inmobiliario se define como el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc. Todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la *compra y venta de este tipo de inmuebles* forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país. (REALIA, s.f.),

1.2. PRINCIPALES PERSONAJES QUE INTERVIENEN EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Dentro de las principales personas que intervienen en el sector inmobiliario, se pueden mencionar los siguientes:

Desarrolladores o Promotores: Las mejoras de rendimiento, incluidas las actividades inmobiliarias que suelen realizar los contratistas del mercado y las empresas comerciales, se utilizan para comprar terrenos o edificios con fines de urbanización, subdivisión, construcción y / o renovación, ya sea directamente o a través de terceros. A esto se le llama desarrollo inmobiliario. (moon, 2016)

Inversión: La inversión en bienes raíces se puede definir como una inversión en bienes raíces (terrenos o edificios) por parte de una empresa o individuo con el propósito de aumentar los ingresos a lo largo del tiempo u obtener ganancias a través de ventas posteriores a la empresa o individuo. (moon, 2016)

Financiación. El término financiación inmobiliaria es una combinación de todos los métodos de financiación que pueden adquirir o desarrollar un proyecto con fines de fomento. Así, constituye un conjunto de herramientas que aseguran que usted obtenga el equipo que necesita para ese trabajo o inversión. Su desarrollo crea nuevas formas que pueden adaptarse a los cambios a lo largo de los años y satisfacer las nuevas demandas del sector. (moon, 2016)

El sector Inmobiliario es un sector de mucha bonanza en el cual intervienen varios personajes, entre ellos podemos citar los siguientes:

Los desarrolladores: son aquellas personas físicas o jurídicas que se dedican a la transacción de los terrenos, con el anhelo de generar valor, a través de construir complejos de casas, apartamentos, centros comerciales o cualquier otro sujeto de limpieza interiormente de la función de ingresos raíces.

Comprador: Persona o familias que adquieren un tipo de inmueble y pueden ofrecerlo como vivienda o propiedad de alquiler (casa, apartamento, ático, edificio, chalet, finca, etc.).

Vendedor: Un vendedor es una persona física o jurídica que tiene potencial para vender a otros operadores inmobiliarios del sector "inmobiliario".

Propietario: Persona física o jurídica que tiene derechos de propiedad y ya ha sido adquirida para uso residencial o comercial.

Arrendatario o inquilino: Persona física o jurídica que arrienda bienes raíces o terrenos con fines residenciales o comerciales.

Prestamistas: conocidos como prestamistas para los participantes de bienes raíces. Su propósito y función es proporcionar una hipoteca a través de un préstamo a personas preaprobadas que son elegibles para el préstamo.

Los asesores: por último, pero no menos importante, tenemos los asesores los cuales pueden ser:

- Agentes Inmobiliarios
- Consultores
- Cualquier persona que oriente o facilite la adquisición de un inmueble a otra persona o grupo, para fines de compra o alquiler.

1.3. CONCEPTUALIZACIÓN DE SECTOR CONSTRUCCIÓN

Este sector es importante en el desarrollo de un país ya que proporciona elementos de bienestar básicos en una sociedad al construir desde la infraestructura nacional (puentes, carreteras, hospitales, por ejemplo) hasta unidades de bienestar individual (viviendas y hoteles entre otros). Además, se considera a la industria de la construcción como el mayor empleador industrial del mundo. Es un sector que ejerce un efecto multiplicador en la economía, ya que puede decirse que por cada trabajo en la construcción se generan dos trabajos más en el mismo sector o en otras partes de la economía relacionadas con el mismo. (ABG, 2015).

El Sector Construcción es uno de los pilares principales del sector económico de cualquier país. En República Dominicana, pertenece al **sector secundario**, el cual se define como, el conglomerado de actividades por las cuales se transforman las materias primas en bienes manufacturados de consumo.

El término suele estar estrechamente relacionado con una industria o actividad industrial que produce materias primas o productos semiacabados. Pasa por un proceso de transformación que requiere la formación de capital y trabajo. Por este motivo, también se le denomina zona industrial.

Como resultado, las industrias secundarias generalmente dependen de las industrias primarias para las actividades de proveedores de materias primas y las industrias terciarias para la financiación y los contratos de servicios auxiliares. (*Ferrari, 2016*).

Este sector es importante en el desarrollo de un país ya que proporciona elementos de bienestar básicos en una sociedad al construir desde la infraestructura nacional (puentes, carreteras, hospitales, por ejemplo) hasta unidades de bienestar individual (viviendas y hoteles entre otros). Además, se considera a la industria de la construcción como el mayor empleador industrial del mundo. Es un sector que ejerce un efecto multiplicador en la economía, ya que puede decirse que por cada trabajo en la construcción se generan dos trabajos más en el mismo sector o en otras partes de la economía relacionadas con el mismo. (ABG, 2015).

El sector construcción aglomera todas las actividades dedicadas a la construcción, por medio de la fusión de materia prima mejor conocida como materiales de construcción (Blocks, Cemento, Arena, Varillas, Clavos, Madera, Zinc, Metales), para formar una estructura, sin importar el tamaño, ya sea una casa, un puente, una torre, una represa, etc.

1.3.1. PRINCIPALES PERSONAJES QUE INTERVIENEN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Dentro de los principales actores que intervienen en el sector de la construcción podemos mencionar (el propietario, la gerencia de proyecto y los contratistas):

Arquitecto (P): técnico o equipo que trabaja en la definición de especificaciones de trabajo en un documento que tradicionalmente se ha presentado como proyecto.

Dirección Facultativa y Control (D): Incluye un grupo de técnicos que verifican la compatibilidad de las actividades con las planificadas y resuelven situaciones imprevistas.

Constructor (C): es la compañía contratista, así como otras subcontratadas por ésta, que materializan la manual de pacto con el boceto y a las indicaciones del papeleo facultativo.

Gestor de la Infraestructura (G): está representado por la persona designada o empresa contratista que explota para su fruto las obras. Pueden ser o no los usuarios finales de las mismas. (Piqueras, 2014).

1.4. CONCEPTUALIZACIÓN DE INFLACIÓN

La inflación se trata de una crisis o desequilibrio monetario, donde un aumento en los medios de pago equivale a la cantidad de bienes y servicios proporcionados durante un período de tiempo. Es la teoría extranjera más obvia caracterizada por un fuerte aumento de los precios del mercado mundial. (Osorio Arcila, 2006).

La inflación se define como un aumento continuo en el rango de precios conocido de una economía. Por lo tanto, la inflación es una tasa base importante y su nivel está determinado por el peso de la inflación. El cambio absoluto en la cantidad total durante un período desde el precio base. (Bajo Rubio, 2000).

Por lo general, el aumento de precios y el aumento de los precios promedio y los niveles de precios son cambios de divisas que afectan la oferta y la demanda y su impacto en la economía.

La inflación es el aumento de forma general de los productos de mayor uso y consumo en una sociedad. Pudiendo causar la reducción del poder adquisitivo de la población que compone el país o región afectada. Pero no todo es negativo en cuanto a esta, también tiene buenas consecuencias.

Entre ellas se pueden citar:

- Reducción del valor de las deudas
- Aumenta el consumo de las personas en el momento.

1.4.1. TIPOS DE INFLACIÓN

Cuando se trata de aumentos de precios, algunos términos se utilizan comúnmente para describir varios tipos de aumentos de precios. Los tipos de inflación son:

- **Estanflación:** Se da cuando existe inflación y todavía decrecimiento del PIB.
- **Inflación subyacente:** Es aquella elevación de precios que excluye aquellos que pertenecen al sector energético.
- **Deflación:** Se comercio de la inflación negativa. Es decir, cuando los precios en vez de auar bajan.

Además, según el porcentaje de aumento podríamos decir que existen los siguientes niveles:

- ***Inflación moderada:*** Cuando el incremento de los precios no logra superar el 9% anual.
- ***Inflación galopante:*** Este tipo de inflación se produce cuando existen o se presentan inflaciones desmedidas. En estos casos se pueden presentar alzas de hasta dos y tres dígitos.
- ***Hiperinflación:*** En este tipo de inflación se presentan alzas en los precios que pueden lograr superar el 1,000% en un periodo de un año. Este tipo de inflación puede causar graves crisis económicas. (Arias, 2015)

Como se puede apreciar, la inflación tiende a dividirse según algunos parámetros, entre ellos se pueden citar (según su aumento porcentual y según su aumento de precio). Donde cada uno de estos parámetros, conllevan otras subdivisiones.

1.5.CONCEPTUALIZACIÓN DE PANDEMIA

Una pandemia es la vehemencia de una afección infecciosa la cual puede lograr afectar a los seres humanos a lo largo de un territorio extenso, es decir, que se extiende a muchos países o que ataca a casi todos los individuos de una población o región.

Por lo tanto, el plazo pandemia hace noticia a la acento geográfica o numérica en cuanto al número de casos afectados y de ningún modo crónica a la gravedad clínica del proceso.

SEGÚN LA ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS), PARA QUE PUEDA SALIR UNA PANDEMIA ES NECESARIO:

Que aparezca un fresco bacilo (Virus) o una comunicado mutación de uno ya existente, que no haya circulado anteriormente y que la localidad no sea inmune a él. Que la bacteria tenga la posibilidad de poder transmitirse de un sujeto a otro de una manera eficaz, lo cual provoque un contagio masivo entre los habitantes de una localidad.

LA OMS ESTABLECE LAS SIGUIENTES FASES DE UNA PANDEMIA EN LA CONTINGENCIA DE ENFERMEDADES INFECCIOSAS QUE AFECTAN INICIALMENTE A ANIMALES:

- **Fase 1:** *Los agentes patógenos de los animales no se contagian a seres humanos.*
- **Fase 2:** *Se documentan casos en humanos de un agente patógeno que afecta a animales. Esta obra convierte al virus en un potencial aspirante para una pandemia.*
- **Fase 3:** *Aparecen pequeños grupos de transmisión entre animales y humanos, empero aún no de humano a humano.*
- **Fase 4:** *Contagios verificados de la enfermedad entre humanos. Empiezan a salir brotes a cota comunitario.*
- **Fase 5:** *Contagio entre dos personas en al menos dos países de un mismo continente.*
- **Fase 6:** *Se dan brotes entre personas en países de más de un continente en el mundo. (Tomás, 2020)*

Para concluir, una pandemia es una afección o virus que muta y que puede lograr afectar a una gran población, enmarcándose en los que son contagios masivos. Para que una pandemia se materialice, es necesario que la misma cumpla con varias fases.

1.6.CONCEPTUALIZACIÓN DE QUE ES EL COVID-19

La COVID-19 es la enfermedad infecciosa causada por el coronavirus que se ha descubierto más recientemente. Ambos eran desconocidos antes de que estallara el brote en Wuhan (China) en diciembre de 2019. (Bupasalud, 2020).

El virus del COVID-19, es una enfermedad infecciosa causada por el SARS-CoV-2, el cual se caracteriza por causarle a sus portadores una serie de sintomatologías, pudiendo causar hasta la muerte.

1.6.1. DENTRO LOS SÍNTOMAS QUE PUEDE CAUSAR SE CITAN:

- Fiebre
- Tos seca
- Cansancio

1.6.2. OTROS SÍNTOMAS MENOS COMUNES SON LOS SIGUIENTES:

- Molestias y dolores
- Dolor de garganta
- Diarrea
- Conjuntivitis
- Dolor de cabeza
- Pérdida del sentido del olfato o del gusto
- Erupciones cutáneas o pérdida del color en los dedos de las manos o de los pies

1.7.CONCEPTUALIZACIÓN DE QUE SON LOS COSTOS DE PRODUCCIÓN

También conocidos como costos de operación son las erogaciones necesarias para alimentar un proyecto, trayecto de procesamiento o un equipo en funcionamiento. En una organización estándar, la disconformidad entre la recaudación (por ventas y otras entradas), este tipo de costo identifica la ganancia bruta.

El costo que conocemos como de producción tiene dos características contrapuestas, que en ocasiones no están proporcionadamente entendidas en los países en vías de desarrollo:

- La primera es que para obtener beneficios se debe gastar; esto significa gastar un costo.
- La segunda característica de este tipo de costos es que deberían ser mantenidos tan bajos como sea posible y eliminados los innecesarios. Esto no significa la supresión de los costos indiscriminadamente.

1.7.1. ELEMENTOS DEL COSTO DE PRODUCCIÓN

Dentro de los elementos que conforman el tipo de costo que se conoce como Costo de Producción, se pueden citar tres elementos claves que son:

- **Materia prima**
- **Mano de obra**
- **Costos Indirectos de Fabricación**

Materia prima: La primera son aquellos materiales que sirven como base para lograr la transformación en el producto.

Mano de obra: son los recursos (humanos o tecnológicos) que se utilizan para lograr la obtención del producto final.

Costos indirectos de producción: En este se encuentran los costos indirectos que se añaden para poder cumplir con la transformación de la materia prima en un producto terminado. (Arias E. R., 2020).

1.7.2. CÓMO SE CALCULA EL COSTO DE PRODUCCIÓN

La forma de cálculo depende de cuál de las tres vertientes del coste nos interesa. Veamos cada una de ellas:

Para la materia prima y aprovisionamientos hay que incluir todos los gastos necesarios. Estos pueden ser transportes, seguros, aduanas, tributos no deducibles y otros similares. Para el cálculo conviene conocer el coste por unidad producida.

Para la mano de obra, hay que incluir el **sueldo bruto** y otros costes sociales. Por ejemplo, las cuotas que paga la empresa a la seguridad social para desempleo, formación o pensiones. Para el cálculo conviene saber el coste por hora.

Por último, en relación con los costes indirectos, que deberán incluir el resto de ellos. En este caso, debemos incluir todos excepto los financieros. (Arias E. R., 2020).

Para concluir el capítulo, se puede mencionar que todos los conceptos previamente descritos serán de gran utilidad para el adecuado desarrollo de este trabajo de Investigación Financiera.

CAPÍTULO II: ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL SECTOR INMOBILIARIO EN REPÚBLICA DOMINICANA

Siendo el sector inmobiliario el área focal de la investigación, en este capítulo se pretende explicar cómo funciona en República Dominicana y cuáles son sus regulaciones, modo operativo, marco legal.

2.1. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR INMOBILIARIO EN REPÚBLICA DOMINICANA

República Dominicana es el segundo país más grande del Caribe y un destino de inversión de ideal en para invertir en el sector de los bienes raíces, dentro de los datos más relevantes para los inversores extranjeros que buscan invertir en el país, se pueden apreciar los siguientes:

- El sector inmobiliario es uno de los mercados de más rápido crecimiento en República Dominicana (RD). Esto se debe al gran potencial económico que tiene el país y la estabilidad jurídica.
- Este sector inmobiliario abarcaba aproximadamente un 25% del dinero que se le prestaba al sector privado, el cual representaba un 9% del Producto Interno Bruto (PIB), lo cual tenía previsto para el año 2017, en el cual se hizo este estudio ingresos alrededor de USD\$15,000,000.

- El sector inmobiliario de la economía dominicana ofrece una diversidad de opciones para los diferentes grupos sociales que intervienen en el sector, lo que permite que las empresas ligadas al sector de la construcción, poder optimizar la utilización de cada metro cuadrado destinado para la construcción, que ofrecen las grandes metrópolis del país, para de esta manera sacar el mayor provecho posible, logrando diversificar sus construcciones y su cartera de clientes.
- Las agencias inmobiliarias estadounidenses señalan que la isla cuenta con todos los factores necesarios para poder desarrollar un sector inmobiliario robusto en la Republica Dominicana.
- Mientras que en el año 2019, el sector inmobiliario obtuvo su mayor auge, por la implementación de un plan de desarrollo inmobiliario agresivo, donde se comenzaron a desarrollar una alta cantidad de proyectos para viviendas turísticas y también viviendas de asequibles, siendo estas últimas las más desarrolladas, basándose en una serie de incentivos económicos y financieros que emitió el gobierno a través del Banco Central, para el fomento de adquisición de este tipo de viviendas para dinamizar la economía.
- Se ha desarrollado una cultura de inversión en la que invertir en apartamentos de alquiler es más rentable que ahorrar en el sistema financiero. (Barderas, 2021).

2.2. EL CRECIMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO DOMINICANO

Los datos del sector inmobiliario de República Dominicana a principios de 2019 eran muy prometedores en comparación con las expectativas para el resto de 2020. Según Claudia Castillo, presidenta de la Asociación de Empresas Inmobiliarias (AEI), se puede destacar:

- Tendencia al alza del mercado inmobiliario.
- Los principales impulsores de este crecimiento son los apartamentos de inversión, los apartamentos turísticos y la vivienda asequible.
- Los préstamos hipotecarios aumentaron en más de \$ 6,8 mil millones, según el banco central.
- La proporción del sector inmobiliario en el PIB en 2019 fue del 10,6%.
- Durante los últimos dos años, el sector inmobiliario fue el principal impulsor del auge del PIB de Dominica.
- El Índice Económico Mensual del Banco Central de la República (IMAE) en enero alcanzó una tasa de crecimiento anual de 4,7%.
- Las industrias más ricas fueron la inmobiliaria y la construcción

2.3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN SANTO DOMINGO

Dentro de las características del sector inmobiliario de la República Dominicana, se pueden citar:

- Este sector proyecta un marcado avance frente a los demás sectores de inmobiliario de Latinoamérica.
- La profesionalidad de los Asesores, Agentes y Corredores.
- La presencia de equipos de comerciales.
- El desarrollo en los aspectos legales
- Mayor viabilidad en cuanto al acceso a compras de bienes raíces por ciudadanos extranjeros, lo cual se traduce en la mejora de la inversión extranjera en el sector inmobiliario.

El negocio inmobiliario en República Dominicana es generalmente diferente y más dinámico al negocio inmobiliario que hay en otros países de la región, por esta razón tiende a atraer más extranjeros. Los inversores extranjeros también se sienten atraídos por los incentivos de la industria turística, la seguridad jurídica y la transparencia que le ofrece el país a la hora de decidirse por invertir en el país. (Barderas, 2021)

2.3.1. FUNCIONAMIENTO BÁSICO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

En general, los fideicomisos siempre tienen tres temas principales. Agente de pagos o Agente de pagos, Fiduciario y Beneficiario o Fiduciario. Una persona que genera confianza y comparte su primera fortuna está tranquila o serena. Estos activos se transfieren a los nuevos propietarios de los activos y se administran de acuerdo con las instrucciones fiduciarias del contrato. Finalmente, hay partes interesadas y / o fiduciarios que crean y administran fideicomisos para su propio beneficio.

Las condiciones de las partes interesadas y de los padres pueden combinarse sin limitación con las condiciones de los inmigrantes. Sin embargo, un fideicomisario no puede ser un fiduciario porque no existe una fórmula para establecer un fondo fiduciario para un préstamo en particular. La estructura de selección depende en gran medida del número de inversores disponibles, el tipo y la complejidad del proyecto, el mecanismo de financiación y la estrategia de financiación. (Molina, 2015)

2.3.2. PRINCIPALES VENTAJAS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Las principales ventajas de los préstamos son los activos separables e intransferibles. Una de las características clave de un fideicomiso es que una vez que se establece el fideicomiso, existe una clara herencia e influencia en manos del fiduciario. En pocas palabras, el fiduciario tiene bienes muebles u otros bienes muebles que están separados del activo, en lugar de un activo o pasivo que solo se puede usar con fines fiduciarios.

Al igual que con las hipotecas inmobiliarias, la existencia de estas herencias separadas significa que el terreno en el que se construye el proyecto y los fondos y otros recursos financieros disponibles de los beneficiarios participantes pasan a ser propiedad del fiduciario, pero están entrelazados y usted está interesado en un proyecto inmobiliario particular.

2.3.3. VENTAJAS FINANCIERAS

En general, los proyectos desarrollados con hipotecas han mostrado mejores tasas bancarias para financiar la construcción. Esto tiene mucho sentido porque el fideicomisario reembolsará directamente el vencimiento del préstamo. Esto reduce en gran medida el riesgo de reembolso bancario.

Si los activos fiduciarios también están garantizados contra el préstamo, el riesgo mencionado se mitiga aún más, ya que el banco no tiene que depender de instrumentos legales al ejecutar el préstamo. Por otro lado, el fideicomisario bancario paga los bienes y equipos entregados directamente al proveedor, aumentando el poder de negociación del cliente con el proveedor del proyecto. (Molina, 2015)

2.4. ASPECTOS RELEVANTES SOBRE LA LEY 189-11 PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO EN LA REPÚBLICA DOMINICANA.

Según lo establecido en la Ley 189-11 para el desarrollo del comercio hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana. Según su instante artículo, sus objetivos principales son:

Artículo 2.- Objeto de la Ley. El objeto de esta ley es generar los datos legales necesarios, complementar los datos existentes, desarrollar el mercado hipotecario dominicano y el financiamiento directo del ahorro voluntario u obligatorio, vivienda y construcción en general, y financiamiento de largo plazo. y mercados de capitales. Además de promover proyectos de vivienda, especialmente proyectos de bajo costo, expandir las opciones para inversionistas institucionales y fomentar el uso de certificados de deuda para crear incentivos especiales, la participación del gobierno y las pautas anteriores, economía comercial con temática de vivienda, cerveza total. Escasez de vivienda en República Dominicana. (LEY 189-11 , 2011).

2.5. INCENTIVO FISCAL

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 189-11, la transferencia de bienes que constituyan bienes inmuebles para los beneficiarios está exenta de toda forma de impuesto, incluido el impuesto de transferencia. Esto significa que, en el ejemplo anterior, si el cedente de la unidad del proyecto es el beneficiario y comprador del fondo, entonces la transferencia de la propiedad a su favor está libre de impuestos, que es el 3% de su valor. Tierra. Esta es una regla que debe aplicarse en el contexto de la Ley 189-11, pero entiendo que el Dirección General de Impuestos Internos (“DGII”) se ha opuesto a la aplicación de esta Ley. (LEY 189-11 , 2011)

2.6. IMPACTO DEL COVID-19 EN EL SECTOR DE LOS CONSTRUCTORES DOMINICANOS

El 17 de marzo, las autoridades dieron los primeros pasos pidiendo el cierre casi total de las empresas y el aislamiento social. Esto se ha repetido como el medio principal y más eficaz de detener la propagación del virus. Se difundió un mensaje para quedarse en casa. También es el nombre de uno de los programas de asistencia social del gobierno para ayudar a los más vulnerables de nuestro país.

A partir de la implementación de estos primeros pasos, la guía de la Asociación de Promotores Inmobiliarios Dominicanos (ACOPROVI) hablará en una sesión permanente frente a situaciones que se sabe amenazan y afectan a nuestro país. dinámica. Así que apeló a nuestro sector. El 18 de marzo, él y sus colegas recomendaron apoyar el cierre de obras de construcción y las actividades de gestión remota para contener la propagación del virus.

Durante ese tiempo, trabajamos con el Alto Comisionado para Economía y Empleo designado por el presidente, presidido por el ministro de Hacienda, Donald Guerrero, trabajando en las recomendaciones para brindar los primeros auxilios a más de 300,000 trabajadores móviles de la construcción están en riesgo de quiebra debido a la naturaleza de la industria, y sus salarios se basan en la cantidad de días trabajados en la empresa y la cantidad de días trabajados. (Montalvo, 2020).

2.6.1. IMPACTO DEL COVID-19 EN LOS INSUMOS Y SERVICIOS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

El gobierno ha dejado claro que la construcción debe continuar durante la crisis del COVID-19, ya que la construcción es una actividad importante en la lucha contra la 'pandemia' en la mayoría de los países, incluidos EE. UU., Reino Unido y Alemania.

Entre muchas otras contribuciones, la industria de la construcción ayuda a construir nuevos hospitales de emergencia e instalaciones de atención temporal como parte del sistema de salud pública al mantener los sistemas de comunicación, las rutas de transporte y la infraestructura hospitalaria existentes. Asimismo, estos sistemas contribuyen al funcionamiento de diversos sistemas que satisfacen las necesidades básicas de la sociedad, como vivienda, agua, salud y energía. En resumen, el sector de la construcción ayuda a cumplir con los requisitos de infraestructura crítica de cada país.

Lo desarrollan para mantener la estabilidad económica y estimular el crecimiento para superar las crisis que enfrenta la pandemia. Sin embargo, estas actividades tienen un riesgo bajo de contraer el virus COVID. El sector de la construcción combina todos estos factores.

El sector de la construcción en República Dominicana ha registrado la tasa de crecimiento más alta en muchos años. En 2019, el sector se expandió con tasas de crecimiento del 10,5% y el 19% del PIB, respectivamente. El sector financiero presta actualmente más de \$ 36 mil millones al sector de la construcción y la vivienda, lo que representa aproximadamente el 30% de la tasa de crecimiento anual de la cartera de préstamos del sector privado.

Aproximadamente 400.000 empleados directos tienen derecho a desarrollar proyectos, con la excepción de muchos otros que participan indirectamente en las actividades y servicios de la empresa.

A continuación, se presentan una serie de graficas comparativas donde se muestran las variaciones porcentuales mensuales de los índices de costos directos de la construcción, sufridas en los diferentes tipos de viviendas analizadas (Unifamiliar de un nivel, Unifamiliar de dos niveles, Multifamiliares de cuatro niveles, y Multifamiliares de ocho o más niveles), las cuales nos servirán como preámbulo para conocer el comportamiento de cada una de estas, durante el período mayo 2018 a mayo 2019:

Gráfico 1: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas unifamiliares de un (1) nivel



Fuente: Elaboración propia, tomado de (ACOPROVI, s.f.), sobre tabla de Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de mayo 2021.

Durante el transcurso del periodo del mes de mayo 2018 a mayo 2019, respecto a la variación porcentual mensual del índice de costos directos de la construcción de viviendas unifamiliar de (1) nivel, se puede observar que no hubo cambio significativo en el renglón de los subcontratos, ni en maquinarias y equipos, mientras que, en los renglones de materiales de construcción y equipos, además, del correspondiente a la mano de obra, ha visto un incremento significativo en sus costos de mas de 100 pesos.

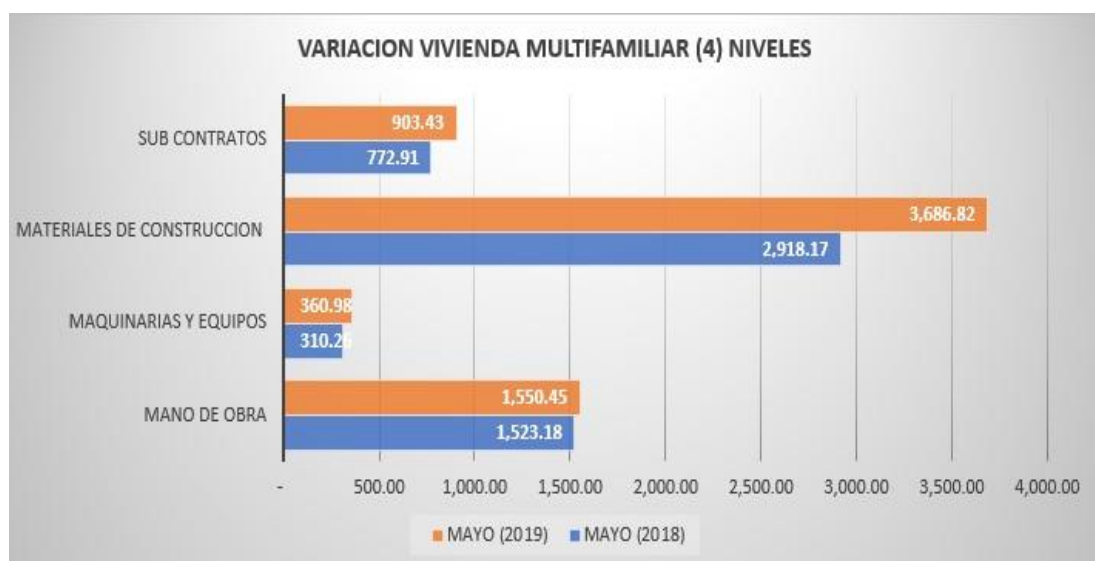
Gráfico 2: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas unifamiliares de (2) niveles



Fuente: Elaboración propia, tomado de (ACOPROVI, s.f.), sobre tabla de Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de mayo 2021

Durante el transcurso del periodo del mes de mayo 2018 a mayo 2019, respecto a la variación porcentual mensual del índice de costos directos de la construcción de viviendas unifamiliar de (2) niveles, se puede observar que hubo cambio en el renglón de los subcontratos de RD\$9.67, en maquinarias y equipos RD\$14.22, mientras que, en los renglones de materiales de construcción y equipos fue de RD\$146.75, el correspondiente a la mano de obra fue RD\$92.83, lo que denota un incremento significativo en sus costos en comparación con el año 2018.

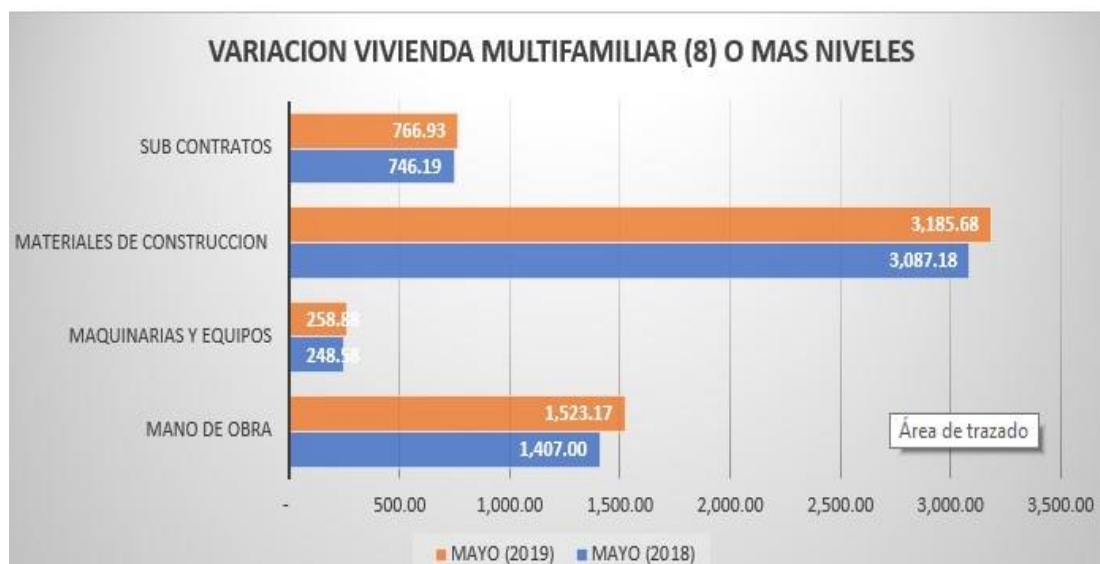
Gráfico 3: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Multifamiliares de (4) niveles



Fuente: Elaboración propia, tomado de (ACOPROVI, s.f.), sobre tabla de Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de mayo 2021

Durante el transcurso del periodo del mes de mayo 2018 a mayo 2019, respecto a la variación porcentual mensual del índice de costos directos de la construcción de viviendas multifamiliar de (4) niveles, se puede observar que hubo aumento en el renglón de los subcontratos de RD\$130.52, en maquinarias y equipos RD\$50.70, mientras que, en los renglones de materiales de construcción y equipos fue de RD\$768.65, el correspondiente a la mano de obra fue RD\$27.27, lo que denota un incremento sustancial en sus costos en comparación con el año 2018.

Gráfico 4: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Multifamiliares de (8) o más niveles



Fuente: Elaboración propia, tomado de (ACOPROVI, s.f.), sobre tabla de Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de mayo 2021

Durante el transcurso del periodo del mes de mayo 2018 a mayo 2019, respecto a la variación porcentual mensual del índice de costos directos de la construcción de viviendas multifamiliar de (8) o más niveles, se puede observar que hubo aumento en el renglón de los subcontratos de RD\$20.74, en maquinarias y equipos RD\$10.30, mientras que, en los renglones de materiales de construcción y equipos fue de RD\$98.5, el correspondiente a la mano de obra fue RD\$116.17, lo que denota un incremento sustancial en sus costos en comparación con el año 2018.

Para finalizar con este capítulo, se puede denotar que cuando se comparan las diferentes categorías de viviendas durante el período mayo 2018 a mayo 2019, la categoría de viviendas multifamiliares de cuatro niveles es la más afectada por la inflación anual. Se observa como el costo de los materiales de construcción pasa de RD\$2,918.17 a RD\$3,686.82 de un año al otro, obteniendo un aumento de RD\$769, equivalente a un aumento de 26.34%, respecto a su costo en el año 2018.

CAPÍTULO III: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA PANDEMIA COVID-19 EN LOS PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE SANTO DOMINGO, R.D., PERIODO MAYO 2020- MAYO 2021

En este capítulo se definen los principales efectos de la inflación generada por la pandemia del Covid-19, en el mercado inmobiliario de Santo Domingo, también se evidenciarán Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas. Por último, se evidenciará la Variación en los márgenes de venta y alquiler en el sector inmobiliario de Santo Domingo, período (mayo 2020 a mayo 2021).

3.1. PRINCIPALES EFECTOS DE LA INFLACIÓN GENERADA POR LA PANDEMIA DEL COVID-19 EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE SANTO DOMINGO

Desde la perspectiva del sector inmobiliario, el virus COVID-19 ha obligado al cierre de actividades comerciales individuales como la venta y arrendamiento de viviendas, turismo y unidades de inversión.

El negocio inmobiliario está estrechamente relacionado con el desarrollo de la construcción y la inversión y, por supuesto, esta sana situación tiene un gran impacto en todos los sectores generadores de ingresos. incomparable a su predecesor.

A principios de 2020, el mercado inmobiliario estaba en auge con las viviendas de inversión, los alojamientos turísticos y la construcción de viviendas asequibles, gracias a los beneficios de la Ley 189 11.

El auge en el desarrollo del sector inmobiliario en la República Dominicana, se debe en gran parte a la inversión extranjera, desde principios del año 2019, ha aumentado considerablemente la inversión extranjera en el país, esto es debido al gran desarrollo habitacional que se viene realizando en zonas turísticas del Este del país (Bávaro, Bayahibe, Punta Cana, Romana). Si bien es cierto, que nuestro país es conocido por sus hermosas playas y hoteles, también se está dando a conocer por las facilidades de inversión que presenta para que los turistas puedan adquirir propiedades en estas zonas.

Son muchas las facilidades que actualmente se les está otorgando a quienes quieran obtener una vivienda o un lugar para vacacional, las opciones de financiamientos son muchas, en comparación con años anteriores. Actualmente se pueden encontrar en el mercado financiero cómodas tasas, con términos flexibles en cuanto a reducción de tiempo y política de pagos.

En la actualidad, el estancado proceso de registro de hipotecas, la interrupción del proceso inmobiliario y la formalización de ventas mediante verificación de firma electrónica están causando inconvenientes y retrasos a la industria y los bancos.

Comprar o alquilar una propiedad inmobiliaria después de que termine el COVID-19 es una prioridad familiar, los inversores necesitan muchas oportunidades lucrativas y los empresarios necesitan instalaciones para desarrollar proyectos industriales o comerciales pronto volverá al nivel original.

La actividad total de la construcción en el primer trimestre de 2021 creció a una tasa anual del 21,5%. Esta fue la actividad que registró el mayor crecimiento económico durante el período mencionado. En ese sentido, los resultados del IMAE de enero (9,0), febrero (10,6) y marzo (59,0) fueron importantes y la pandemia COVID-19 mejoró la actividad desde el inicio, 19 de diciembre de 2020. Esto demuestra el importante papel de los edificios en términos de efectos multiplicadores y su notable potencial para estimular otras actividades económicas.

El banco central también mostró en su última evaluación de la industria que los préstamos hipotecarios aumentaron más de \$ 6,8 mil millones, lo que refleja la vitalidad del sector, que representó el 10,6% del PIB el año pasado. El desarrollo inmobiliario ha experimentado el mayor crecimiento económico en los últimos dos años.

La República Dominicana es uno de los mercados inmobiliarios de más rápido crecimiento. Debido a la ubicación estratégica y la proximidad de los Estados Unidos y Canadá, ambos mercados han proporcionado una vitalidad económica significativa y la actividad comercial en el extranjero en la República Dominicana se ve muy positivamente por ley. Habla de inversión extranjera. Empoderar a extranjeros y dominicanos para hacer negocios en el estado es fácil y amigable.

Cabe señalar que el sector inmobiliario se está desarrollando positivamente. En el estado actual de aprendizaje e innovación continuos, el 70% de los jóvenes se centra en el crecimiento y la mejora. Hasta ahora, la pandemia actual no ha cambiado. La Sección solicitó estos cursos y capacitaciones virtuales o virtuales y nosotros (AEI) brindamos apoyo total.

La inversión inmobiliaria ha demostrado ser una de las herramientas financieras más seguras y rentables, por lo que hay algunos proyectos muy interesantes en marcha en este momento que seguramente se venderán bien.

3.2. IMPACTO DEL COVID-19 EN EL SECTOR EN LA COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES

La Asociación de Empresas Inmobiliarias (AEI, por sus siglas en inglés) se estableció el 24 de octubre de 1989 para unir empresas y agentes inmobiliarios oficiales. Ha trabajado para la industria inmobiliaria y sus grupos de interés durante más de 30 años.

Desde la perspectiva del sector inmobiliario, el virus COVID-19 ha obligado al cierre de negocios individuales, incluidas la venta y arrendamiento de viviendas, turismo y unidades de inversión.

Sin duda, la oferta y la demanda se ven afectadas por la incertidumbre económica y social de la situación. Esto permite una comunicación fluida con clientes y propietarios, creando oportunidades de negocios virtuales y telefónicas. Descubra cómo marcar el comienzo de una nueva era en el sector inmobiliario.

El sector inmobiliario está estrechamente vinculado a la evolución de la construcción y la inversión y, por supuesto, esta saludable situación tiene un impacto significativo en todos los sectores en crecimiento. Es único con su predecesor.

A principios de 2020, el mercado inmobiliario experimentó una tendencia alcista, con apartamentos de inversión, apartamentos turísticos y viviendas disponibles a precios asequibles. Obviamente, esto se debe a los beneficios que ofrece la Ley 189. 11.

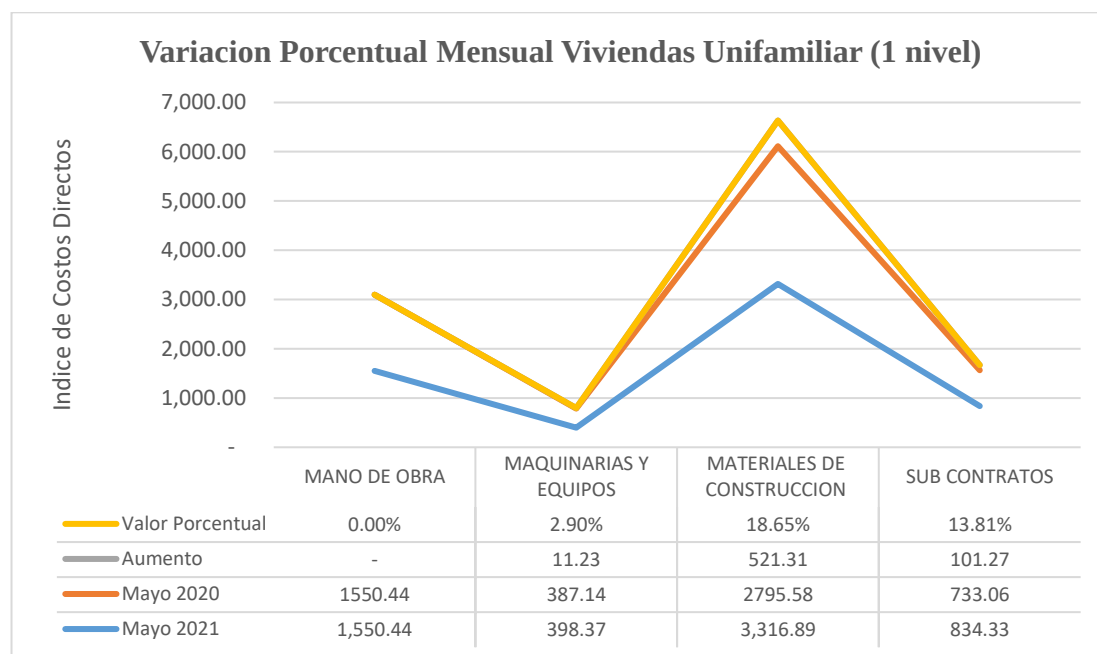
El hecho de que la cultura de desarrollo e inversión del mercado hipotecario y fiduciario de la República Dominicana ha evolucionado de tal manera que invertir en propiedades de alquiler ofrece mayores beneficios y seguridad en comparación con los ahorros del sistema financiero. Enumere el incremento de los denominados hoteles residenciales y proyectos de alquiler de lujo en Santo Domingo, especialmente los proyectos turísticos en la zona este (Punta Cana, Bávaro, Bayahibe, etc.). proyecto económico.

Para compradores con garantías por primera vez proporcionadas por el gobierno: Concentración de deuda y tasas de interés financieras preferentes del 10-12% de los bonos ITBIS y el valor de la vivienda. (Claudia Castillo, 2020).

3.3. VARIACIÓN PORCENTUAL MENSUAL DEL ÍNDICE DE COSTOS DIRECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, PERÍODO (MAYO 2020 A MAYO 2021)

A continuación, se presentan una serie de graficas donde se evidencian las Variaciones Porcentuales Mensuales de los índices de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Unifamiliares de (1) un nivel, Unifamiliares de (2) dos niveles, Multifamiliares de (4) cuatro niveles, y Multifamiliares de (8) ocho o más niveles, período mayo 2020 a mayo 2021.

Gráfico 5. Variación Porcentual Mensual del índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Unifamiliares de (1) un nivel, período mayo 2020 a mayo 2021.

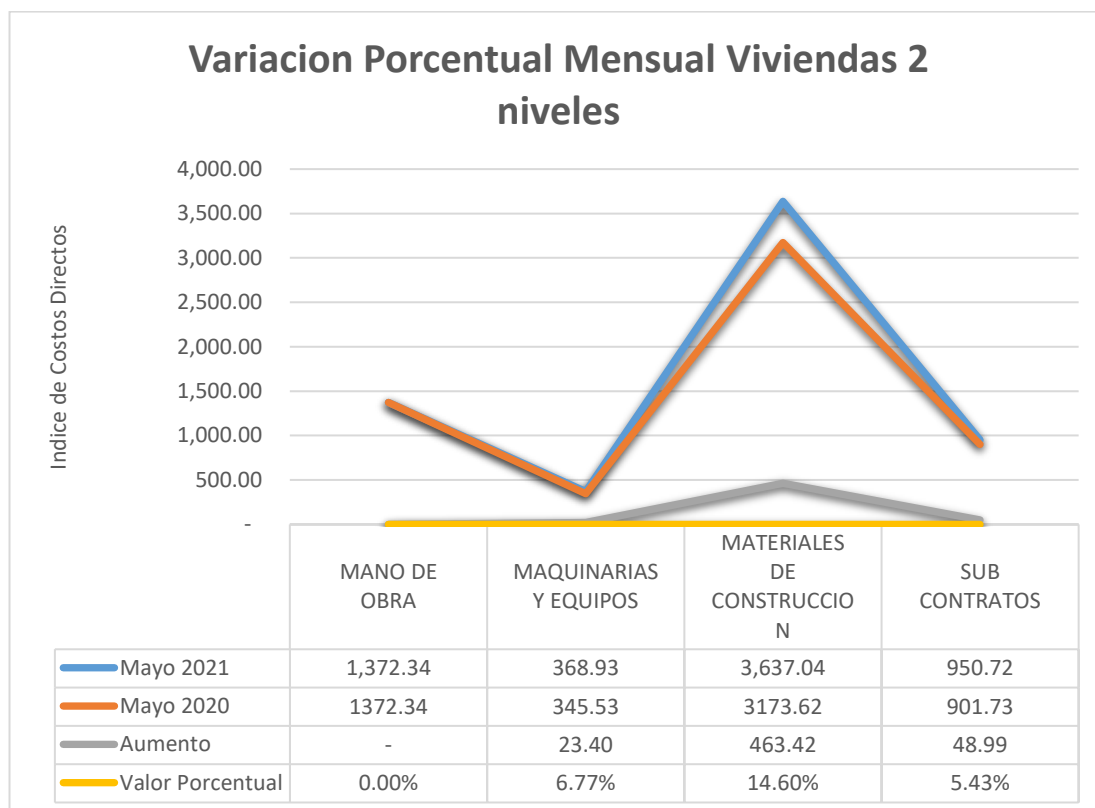


Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Los datos presentados en la gráfica 5, corresponden a la sumatoria de los montos descritos en la tabla suministrada por Acoprovi en su portal web, sobre la variación porcentual mensual **viviendas unifamiliares (1 nivel)**, agrupados en cuatro renglones (Mano de Obra, Maquinaria y Equipos, Materiales de Construcción, y Sub Contratos), para poder obtener un mejor manejo de los datos, debido al gran volumen de algunos de estos.

En ese sentido, se observa que los materiales de construcción fueron el renglón que tuvo la mayor variación porcentual, dentro de los cuatro renglones examinados, obteniendo un aumento de 18.45%, respecto a los costos directos de producción del mes de mayo del 2020. El renglón de maquinarias y equipos tuvo una variación casi nula de un 2.90%, el renglón de subcontratos tuvo una variación sustancial 13.81% en este período. Mientras que la mano de obra no obtuvo ninguna variación, manteniéndose estático sin cambios porcentuales.

Gráfico 6. Variación Porcentual Mensual del índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Unifamiliares de (2) dos niveles, período mayo 2020 a mayo 2021.

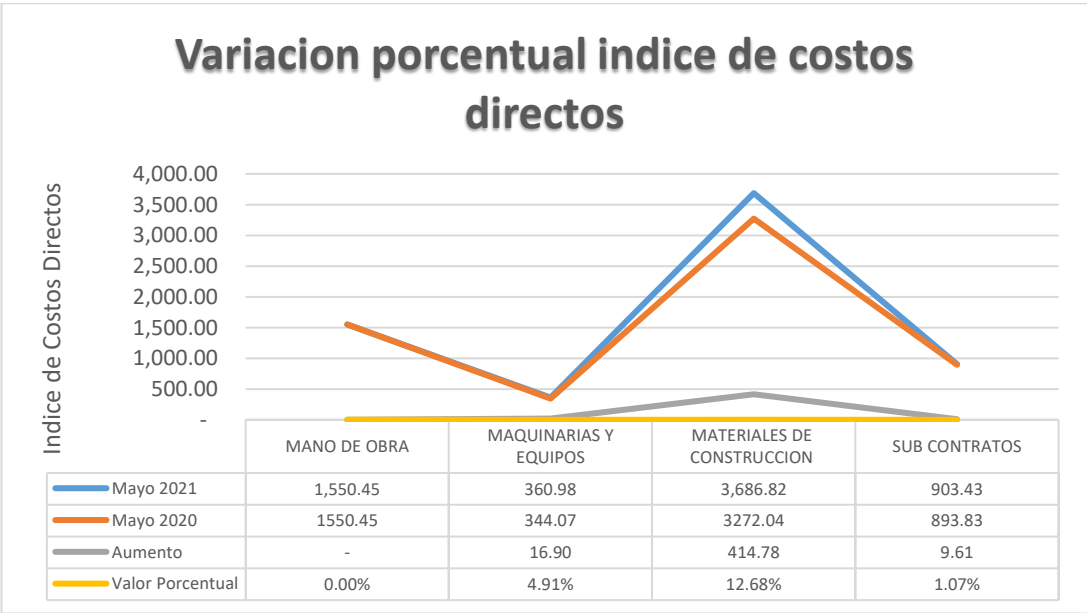


Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Los datos presentados en la gráfica 6, corresponden a la sumatoria de los montos descritos en la tabla suministrada por Acoprovi en su portal web, sobre la variación porcentual mensual **viviendas unifamiliares (2) dos niveles**, agrupados en cuatro renglones (Mano de Obra, Maquinaria y Equipos, Materiales de Construcción, y Sub Contratos), para poder obtener un mejor manejo de los datos, debido al gran volumen de algunos de estos.

En ese sentido, se observa que los materiales de construcción fueron el renglón que tuvo la mayor variación porcentual, dentro de los cuatro renglones examinados, obteniendo un aumento de 16.40%, respecto a los costos directos de producción del mes de mayo del 2020. Los renglones maquinarias y equipos, así como el de subcontratos tuvieron una variación similar, 6.77% y 5.43% respectivamente. Mientras que la mano de obra no obtuvo ninguna variación, manteniéndose estático sin cambios porcentuales.

Gráfico 7. Variación Porcentual Mensual del índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Multifamiliares de (4) cuatro niveles, período mayo 2020 a mayo 2021.



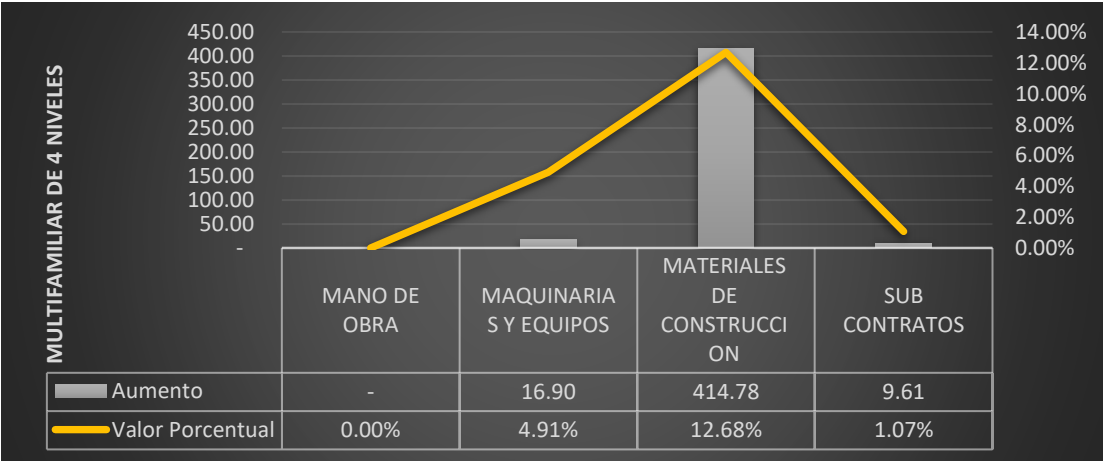
Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Los datos presentados en la gráfica 7, corresponden a la sumatoria de los montos descritos en la tabla suministrada por Acoprovi en su portal web, sobre la variación porcentual mensual **Viviendas Multifamiliares (4) cuatro niveles**, agrupados en cuatro renglones (Mano de Obra, Maquinaria y Equipos, Materiales de Construcción, y Sub Contratos), para poder obtener un mejor manejo de los datos, debido al gran volumen de algunos de estos.

En ese sentido, se observa que los materiales de construcción fueron el renglón que tuvo la mayor variación porcentual, dentro de los cuatros renglones examinados, obteniendo un aumento de 12.68%, respecto a los costos directos de producción del mes de mayo del 2020. El renglón de subcontratos tuvo una variación casi nula de un 1.07%, el renglón de maquinarias y equipos tuvo una variación 4.91% en este período. Mientras que la mano de obra no obtuvo ninguna variación, manteniéndose estático sin cambios porcentuales.

Cuando extrapolamos los aumentos y variación porcentual entre los meses comparados, obtendremos la siguiente gráfica:

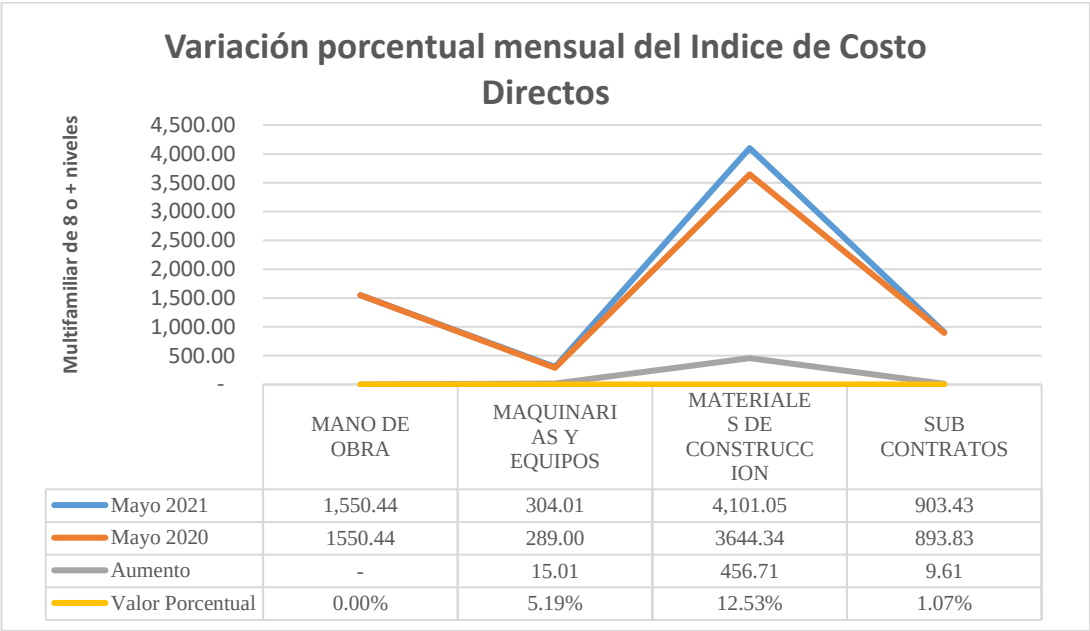
Gráfico 8. Valor porcentual y aumento en el índice de costos directos



Fuente: Elaboración propia, datos tomados de la gráfica 6, la cual proviene de datos publicados por Acoprovi.org, en su portal web.

En el gráfico 8, se puede observar el comportamiento del valor porcentual en los cuatro renglones previamente estipulados, así como también, que tanto aumentaron cada uno de estos, durante el período estudiado.

Gráfico 9. Variación Porcentual Mensual del índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas Multifamiliares de (4) cuatro niveles, período mayo 2020 a mayo 2021.



Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Los datos presentados en la gráfica 7, corresponden a la sumatoria de los montos descritos en la tabla suministrada por Acoprovi en su portal web, sobre la variación porcentual mensual **Viviendas Multifamiliares (8) ocho o más niveles**, agrupados en cuatro renglones (Mano de Obra, Maquinaria y Equipos, Materiales de Construcción, y Sub Contratos), para poder obtener un mejor manejo de los datos, debido al gran volumen de algunos de estos.

En ese sentido, se observa que los materiales de construcción fueron el renglón que tuvo la mayor variación porcentual, dentro de los cuatro renglones examinados, obteniendo un aumento de 12.53%, respecto a los costos directos de producción del mes de mayo del 2020. El renglón de subcontratos tuvo una variación casi nula de un 1.07%, el renglón de maquinarias y equipos tuvo una variación 5.19% en este período. Mientras que la mano de obra no obtuvo ninguna variación, manteniéndose estático sin cambios porcentuales.

3.4. VARIACIÓN EN LOS MÁRGENES DE VENTAS Y ALQUILER EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE SANTO DOMINGO

Durante el período comprendido entre los meses de mayo 2020 a mayo del 2021 la inflación generada por causa de la pandemia del Covid-19, ha afectado de forma negativa a la sociedad dominica, influyendo de manera directa en los precios de alquileres y ventas en el sector inmobiliario del país. A continuación, se podrá observar como ha sido el comportamiento de este importante sector, basado en un estudio comparativo sobre la variación en los márgenes de ventas y alquiler.

3.4.1. RENGLÓN DE LA VARIACIÓN PORCENTUAL EN LOS ALQUILERES EN LA PROVINCIA DE SANTO DOMINGO

A continuación, se presenta una tabla donde se evidencia la variación de los precios de alquiler de un apartamento familiar de 3 Hab, 2 baños y 2 parqueos, en el Distrito Nacional, Santo Domingo (mayo 2020 - mayo 2021).

Tabla 1. Variación en USD del precio de alquiler en el Distrito Nacional

DISTRITO NACIONAL	PRECIO ALQUILER EN USD MAYO 2020	PRECIO ALQUILER EN USD MAYO 2021	PRECIO ALQUILER EN RD\$ MAYO 2021	VALOR PORCENTUAL DEL INCREMENTO
Bella Vista	900.00	1,250.00	71,875.00	38.89%
Cacicazgos	1,400.00	2,000.00	115,000.00	42.86%
Mirador Sur	1,100.00	1,600.00	92,000.00	45.45%
Mirador Norte	750.00	1,100.00	63,250.00	46.67%
Urb. Real	900.00	1,350.00	77,625.00	50.00%
La Julia	850.00	1,200.00	69,000.00	41.18%
La Esperilla	950.00	1,400.00	80,500.00	47.37%
Serralles	700.00	1,000.00	57,500.00	42.86%
El Vergel	800.00	1,200.00	69,000.00	50.00%
Piantini	1,200.00	1,800.00	103,500.00	50.00%
Ens. Naco	1,000.00	1,250.00	71,875.00	25.00%
El Millón	850.00	1,150.00	66,125.00	35.29%
Las Praderas	500.00	750.00	43,125.00	50.00%
Evaristo Morales	850.00	1,150.00	66,125.00	35.29%
Julieta Morales	900.00	1,200.00	69,000.00	33.33%
Urb. Fernández	600.00	900.00	51,750.00	50.00%
Renacimiento	550.00	900.00	51,750.00	63.64%
Arroyo Hondo	750.00	1,100.00	63,250.00	46.67%
Gazcue	700.00	900.00	51,750.00	28.57%
Los Restauradores	580.00	850.00	48,875.00	46.55%
Jardines del Sur	520.00	750.00	43,125.00	44.23%

Fuente: Elaboración propia, datos recabados de entrevistas a colegas (Asesores Inmobiliarios, Agentes Inmobiliarios, Corredores, Constructores) y consulta de precios en las paginas Corotos.com, Mercado Libre, Super Casas y el CRP Alterstate.

Los datos presentados en la tabla 1, son un promedio de una muestra de varios apartamentos que cumplen con las características citadas en la descripción. El en caso del Distrito Nacional decidimos presentarlo en USD, a pesar de que no es la moneda local, debido a que actualmente en el Distrito Nacional, todos los inmuebles con menos de cinco años de construcción se están comercializando en dólar americano.

En ese sentido, también se muestran para fines de conocimiento el equivalente en RD\$. El valor porcentual del incremento presentado equivale a la variación en los principales sectores del Distrito Nacional, donde se muestra que tanto ha crecido con respecto al periodo anterior (mayo 2020).

A continuación, se presenta una tabla donde se evidencia la variación de los precios de alquiler de un apartamento familiar de 3 Hab, 2 baños y 2 parqueos, en el Municipio de Santo Domingo Este (mayo 2020 - mayo 2021).

Tabla 2. Variación en RD\$ del precio de alquiler en el Municipio de Santo Domingo Este

SANTO DOMINGO ESTE	PRECIO ALQUILER EN RD\$ MAYO 2020	PRECIO ALQUILER EN RD\$ MAYO 2021	VALOR PORCENTUAL DEL INCREMENTO
Alma Rosa I	22,000.00	26,000.00	18.18%
Alma Rosa II	15,000.00	20,000.00	33.33%
Urb. Italia	18,000.00	23,000.00	27.78%
Cancino	12,000.00	16,000.00	33.33%
Vista Hermosa	15,000.00	21,000.00	40.00%
Prado Oriental	10,000.00	14,000.00	40.00%
San Isidro	16,000.00	22,000.00	37.50%
Ens. Ozama	18,000.00	23,000.00	27.78%
Lucerna	14,000.00	17,000.00	21.43%
El Brisal	13,000.00	18,000.00	38.46%
Los Frailes	11,500.00	15,000.00	30.43%
La Isabelita	13,500.00	18,000.00	33.33%
Mirador del Este	12,500.00	19,000.00	52.00%
Los Mameyes	14,000.00	18,000.00	28.57%

Fuente: Elaboración propia, datos recabados de entrevistas a colegas (Asesores Inmobiliarios, Agentes Inmobiliarios, Corredores, Constructores) y consulta de precios en las paginas Corotos.com, Mercado Libre, Super Casas y el CRP Alterstate.

Los datos presentados en la tabla 2, son un promedio de una muestra de varios apartamentos que cumplen con las características citadas en la descripción. El en caso del municipio de Santo Domingo Este, decidimos presentarlo en RD\$, a pesar de que ya hay varios sectores como los de Alma Rosa I, Ensanche Ozama, Mirador del Este, y algunas áreas de San Isidro, donde ya han adoptado el criterio que se está usando en la mayor parte del Distrito Nacional con respecto al tema de los alquileres.

El valor porcentual del incremento presentado equivale a la variación en los principales sectores del municipio de Santo Domingo Este, donde se muestra que tanto ha crecido con respecto al periodo anterior (mayo 2020).

A continuación, se presenta una tabla donde se evidencia la variación de los precios de alquiler de un apartamento familiar de 3 Hab, 2 baños y 2 parqueos, en el Municipio de Santo Domingo Norte (mayo 2020 - mayo 2021).

Tabla 3. Variación en RD\$ del precio de alquiler en el Municipio de Santo Domingo Norte

SANTO DOMINGO NORTE	PRECIO ALQUILER EN RD\$ MAYO 2020	PRECIO ALQUILER EN RD\$ MAYO 2021	VALOR PORCENTUAL DEL INCREMENTO
Urb. Máximo Gómez	14,000.00	18,000.00	28.57%
Colonia de los Doctores	13,000.00	15,000.00	15.38%
Urb. Primavera	12,000.00	15,000.00	25.00%
Villa Mella	12,500.00	16,000.00	28.00%
Guaricano	10,500.00	14,000.00	33.33%
Ciudad Modelo Mirador Norte	11,000.00	14,000.00	27.27%
Sabana Perdida	9,000.00	11,500.00	27.78%

Fuente: Elaboración propia, datos recabados de entrevistas a colegas (Asesores Inmobiliarios, Agentes Inmobiliarios, Corredores, Constructores) y consulta de precios en las páginas web: Corotos.com, Mercado Libre, Super Casas y el CRP Alterstate.

Los datos presentados en la tabla 3, son un promedio de una muestra de varios apartamentos que cumplen con las características citadas en la descripción. En el caso del municipio de Santo Domingo Norte, se presentan los montos en RD\$, debido a que, de los cuatro municipios de la provincia Santo Domingo que tomamos como campo de trabajo para el desarrollo de este trabajo final de investigación financiera, es el que presenta el mayor nivel de pobreza, y esto se refleja en los precios de alquiler de sus principales sectores.

El valor porcentual del incremento presentado equivale a la variación en los principales sectores del municipio de Santo Domingo Norte, donde se muestra que tanto ha crecido con respecto al periodo anterior (mayo 2020).

A continuación, se presenta una tabla donde se evidencia la variación de los precios de alquiler de un apartamento familiar de 3 Hab, 2 baños y 2 parqueos, en el Municipio de Santo Domingo Oeste (

Tabla 4. Variación en RD\$ del precio de alquiler en el Municipio de Santo Domingo Oeste

SANTO DOMINGO OESTE	PRECIO ALQUILER EN RD\$ MAYO 2020	PRECIO ALQUILER EN RD\$ MAYO 2021	VALOR PORCENTUAL DEL INCREMENTO
Colinas del Oeste	15,000.00	19,000.00	26.67%
Engombe	13,000.00	15,000.00	15.38%
Urb. Olimpo	15,000.00	17,000.00	13.33%
Las Caobas	14,000.00	16,000.00	14.29%
Villa Aura	14,000.00	17,000.00	21.43%
Don Honorio	15,000.00	19,000.00	26.67%
El Condado	9,000.00	18,000.00	100.00%

Fuente: Elaboración propia, datos recabados de entrevistas a colegas (Asesores Inmobiliarios, Agentes Inmobiliarios, Corredores, Constructores) y consulta de precios en las paginas Corotos.com, Mercado Libre, Super Casas y el CRP Alterstate.

Los datos presentados en la tabla 4, son un promedio de una muestra de varios apartamentos que cumplen con las características citadas en la descripción. El en caso del municipio de Santo Domingo Oeste, se presentan los montos en RD\$, este ocupa el tercer puesto en cuanto a desarrollo inmobiliario dentro del gran Santo Domingo. Sectores como Don Honorio y Condado, son los sectores de mayor plusvalía de zona.

El valor porcentual del incremento presentado equivale a la variación en los principales sectores del municipio de Santo Domingo Oeste, donde se muestra que tanto ha crecido con respecto al periodo anterior (mayo 2020).

3.4.2. RENGLÓN DE LA VARIACIÓN PORCENTUAL EN LAS VENTAS EN LA PROVINCIA DE SANTO DOMINGO

A continuación, se presenta una tabla donde se evidencia la variación de los precios de venta de un apartamento familiar de 3 Hab, 2 baños y 2 parques, en el Distrito Nacional, Santo Domingo (mayo 2020 - mayo 2021).

Tabla 5. Variación en USD del precio de ventas en el Distrito Nacional

DISTRITO NACIONAL	PRECIO VENTA EN USD MAYO 2020	PRECIO VENTA EN USD MAYO 2021	PRECIO VENTA EN RD\$ MAYO 2021	VALOR PORCENTUAL DEL INCREMENTO
Bella Vista	178,000.00	200,000.00	11,500,000.00	12.36%
Cacicazgos	258,000.00	300,000.00	17,250,000.00	16.28%
Mirador Sur	232,000.00	260,000.00	14,950,000.00	12.07%
Mirador Norte	195,000.00	220,000.00	12,650,000.00	12.82%
Urb. Real	202,000.00	240,000.00	13,800,000.00	18.81%
La Julia	205,000.00	245,000.00	14,087,500.00	19.51%
La Esperilla	230,000.00	255,000.00	14,662,500.00	10.87%
Serralles	208,000.00	225,000.00	12,937,500.00	8.17%
El Vergel	210,000.00	225,000.00	12,937,500.00	7.14%
Piantini	202,000.00	220,000.00	12,650,000.00	8.91%
Ens. Naco	205,000.00	230,000.00	13,225,000.00	12.20%
El Millón	180,000.00	200,000.00	11,500,000.00	11.11%
Las Praderas	135,000.00	150,000.00	8,625,000.00	11.11%
Evaristo Morales	145,000.00	170,000.00	9,775,000.00	17.24%
Julieta Morales	153,000.00	175,000.00	10,062,500.00	14.38%
Urb. Fernández	142,500.00	155,000.00	8,912,500.00	8.77%
Renacimiento	182,000.00	205,000.00	11,787,500.00	12.64%
Arroyo Hondo	165,000.00	185,000.00	10,637,500.00	12.12%
Gazcue	156,000.00	170,000.00	9,775,000.00	8.97%
Los Restauradores	140,000.00	160,000.00	9,200,000.00	14.29%
Jardines del Sur	125,000.00	145,000.00	8,337,500.00	16.00%

Fuente: Elaboración propia, datos recabados de entrevistas a colegas (Asesores Inmobiliarios, Agentes Inmobiliarios, Corredores, Constructores) y consulta de precios en las páginas web: Corotos.com, Mercado Libre, Super Casas y el CRP Alterstate.

Los datos presentados en la tabla 5, son un promedio de una muestra de varios apartamentos que cumplen con las características citadas en la descripción. El en caso del Distrito Nacional se presentan los montos en USD, a pesar de que no es la moneda local, debido a que actualmente en el Distrito Nacional, todos los inmuebles con menos de cinco años de construcción se están comercializando en dólar americano.

En ese sentido, también se muestran para fines de conocimiento el equivalente en RD\$. El valor porcentual del incremento presentado equivale a la variación en los principales sectores del Distrito Nacional, donde se muestra que tanto ha crecido con respecto al periodo anterior (mayo 2020).

A continuación, se presenta una tabla donde se evidencia la variación de los precios de venta de un apartamento familiar de 3 Hab, 2 baños y 2 parqueos, en el Municipio de Santo Domingo Este (mayo 2020 - mayo 2021).

Tabla 6. Variación en RD\$ del precio de ventas en el Municipio de Santo Domingo Este

SANTO DOMINGO ESTE	PRECIO DE VENTA RD\$	PRECIO DE VENTA RD\$	VALOR PORCENTUAL
	MAYO 2020	MAYO 2021	DEL INCREMENTO
Alma Rosa I	5,350,000.00	6,500,000.00	21.50%
Alma Rosa II	4,200,000.00	4,950,000.00	17.86%
Urb. Italia	4,600,000.00	5,200,000.00	13.04%
Cancino	4,200,000.00	4,800,000.00	14.29%
Vista Hermosa	4,950,000.00	5,700,000.00	15.15%
Prado Oriental	5,100,000.00	5,750,000.00	12.75%
San Isidro	5,250,000.00	6,000,000.00	14.29%
Ens. Ozama	5,200,000.00	6,000,000.00	15.38%
Lucerna	4,800,000.00	5,450,000.00	13.54%
El Brisal	4,950,000.00	5,650,000.00	14.14%
Los Frailes	4,200,000.00	4,950,000.00	17.86%
La Isabelita	4,800,000.00	5,600,000.00	16.67%
Mirador del Este	5,450,000.00	6,100,000.00	11.93%
Los Mameyes	4,250,000.00	4,800,000.00	12.94%

Fuente: Elaboración propia, datos recabados de entrevistas a colegas (Asesores Inmobiliarios, Agentes Inmobiliarios, Corredores, Constructores) y consulta de precios en las páginas web: Corotos.com, Mercado Libre, Super Casas y el CRP Alterstate.

Los datos presentados en la tabla 6, son un promedio de una muestra de varios apartamentos en venta, que cumplen con las características citadas en la descripción. El en caso del municipio de Santo Domingo Este, se presentan los montos en RD\$, a pesar de que ya hay varios sectores como los de Alma Rosa I, Ensanche Ozama, Mirador del Este, y algunas áreas de San Isidro, donde ya han adoptado el criterio que se está usando en la mayor parte del Distrito Nacional con respecto al tema de los alquileres.

El valor porcentual del incremento presentado equivale a la variación en los principales sectores del municipio de Santo Domingo Este, donde se muestra que tanto ha crecido con respecto al periodo anterior (mayo 2020).

A continuación, se presenta una tabla donde se evidencia la variación de los precios de venta de un apartamento familiar de 3 Hab, 2 baños y 2 parqueos, en el Municipio de Santo Domingo Norte (mayo 2020 - mayo 2021).

Tabla 7. Variación en RD\$ del precio de ventas en el Municipio de Santo Domingo Norte

Santo Domingo Norte	PRECIO VENTA EN RD\$		VALOR PORCENTUAL DEL INCREMENTO
	MAYO 2020	MAYO 2021	
Urb. Máximo Gómez	3,800,000.00	4,250,000.00	11.84%
Colonia de los Doctores	3,350,000.00	3,750,000.00	11.94%
Urb. Primavera	3,425,000.00	3,850,000.00	12.41%
Villa Mella	3,950,000.00	4,500,000.00	13.92%
Guaricano	3,180,000.00	3,750,000.00	17.92%
Ciudad Modelo Mirador Norte	3,750,000.00	4,150,000.00	10.67%
Sabana Perdida	3,200,000.00	3,800,000.00	18.75%

Fuente: Elaboración propia, datos recabados de entrevistas a colegas (Asesores Inmobiliarios, Agentes Inmobiliarios, Corredores, Constructores) y consulta de precios en las páginas web: Corotos.com, Mercado Libre, Super Casas y el CRP Alterstate.

Los datos presentados en la tabla 7, son un promedio de una muestra de varios apartamentos que cumplen con las características citadas en la descripción. El en caso del municipio de Santo Domingo Norte, presenta el mayor nivel de pobreza dentro de los cuatro municipios seleccionados para el desarrollo de este trabajo final de investigación financiera, y esto se refleja en los precios de venta de sus principales sectores.

El valor porcentual del incremento presentado equivale a la variación en los principales sectores del municipio de Santo Domingo Norte, donde se muestra que tanto ha crecido con respecto al periodo anterior (mayo 2020).

A continuación, se presenta una tabla donde se evidencia la variación de los precios de venta de un apartamento familiar de 3 Hab, 2 baños y 2 parqueos, en el Municipio de Santo Domingo Oeste (mayo 2020 - mayo 2021).

Tabla 8. Variación en RD\$ del precio de ventas en el Municipio de Santo Domingo Oeste

SANTO DOMINGO OESTE	PRECIO VENTA EN RD\$ MAYO 2020	PRECIO VENTA EN RD\$ MAYO 2021	VALOR PORCENTUAL DEL INCREMENTO
Colinas del Oeste	4,700,000.00	5,200,000.00	10.64%
Engombe	4,450,000.00	4,800,000.00	7.87%
Urb. Olimpo	4,800,000.00	5,300,000.00	10.42%
Las Caobas	4,350,000.00	4,700,000.00	8.05%
Villa Aura	5,150,000.00	5,500,000.00	6.80%
Don Honorio	5,250,000.00	5,800,000.00	10.48%
El Condado	5,400,000.00	6,000,000.00	11.11%

Fuente: Elaboración propia, datos recabados de entrevistas a colegas (Asesores Inmobiliarios, Agentes Inmobiliarios, Corredores, Constructores) y consulta de precios en las paginas Corotos.com, Mercado Libre, Super Casas y el CRP Alterstate.

Los datos presentados en la tabla 8, son un promedio de una muestra de varios apartamentos que cumplen con las características citadas en la descripción. El en caso del municipio de Santo Domingo Oeste, se presentan los montos en RD\$, este ocupa el tercer puesto en cuanto a desarrollo inmobiliario dentro del gran Santo Domingo. Sectores como Don Honorio y Condado, son los sectores de mayor plusvalía de zona.

El valor porcentual del incremento presentado equivale a la variación en los principales sectores del municipio de Santo Domingo Oeste, donde se muestra que tanto ha crecido con respecto al periodo anterior (mayo 2020).

Para finalizar, es evidente que la pandemia del Covid-19 ha tenido un efecto directo en todos los sectores económicos y financieros del país, en el caso del sector inmobiliario esta ha repercutido de forma muy drástica, debido a la inflación que presentan los materiales e insumos de construcción, la cual se traspasa a los inmuebles, traspasándose así, a los consumidores finales. El sector inmobiliario en Santo Domingo presenta incrementos en sus diferentes variantes (Ventas y alquileres), que van desde un 15% hasta un 60%, en un período de un año, lo cual debe ser un signo de preocupación para los entes que se desenvuelven en este, debido a que esto pudiera ser el detonante de una crisis dentro del sector, a razón de que los ingresos de la población no están aumentando en la misma proporcionalidad que este sector, lo que puede convertirse en una sobre oferta y poca demanda.

Bibliografía

ABG. (09 de 2015). *ABG.ORG*. Obtenido de *ABG.ORG*:
<http://abg.org.gt/web2014/wp-content/uploads/2016/01/SECTOR-4-CONSTRUCCI%C3%93N-septiembre-2015.pdf>

ACOPROVI. (s.f.). *ACOPROVI.COM*. Obtenido de <https://acoprov.com/>

Arias, A. S. (01 de 11 de 2015). *Economipedia.com*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/inflacion.html>

Arias, E. R. (22 de 04 de 2020). *Economipedia.com*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/costo-de-produccion.html>

Bajo Rubio, Ó. y. (2000). Curso de macroeconomía. Antoni Bosch .

Barderas, J. (2021). *jesusbarderasgroup.com*. Obtenido de *jesusbarderasgroup.com*: <https://jesusbarderasgroup.com/republica-dominicana-y-su-sector-inmobiliario-aprende-lo-esencial>

Bupasalud. (03 de 2020). *www.bupasalud.com.do*. Obtenido de *www.bupasalud.com.do*:
<https://www.bupasalud.com.do/salud/coronavirus#%C2%BFqu%C3%A9-es-la-covid-19?>

CASTILLO, C. (2020). EFECTOS DEL COVID-19 EN LA COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES. *Construmedia*, 70-71.

Claudia Castillo. (2020). Impacto del Covid-19 En la Comercializacion de Inmuebles. *Construmedia*, 68-71.

Fernández Arufe, J. E. (2006). Principios de política económica. Delta Publicaciones.

Ferrari, F. J. (24 de 01 de 2016). *Economipedia*. Obtenido de Economipedia:
<https://economipedia.com/definiciones/sector-secundario.html>

GestioPolis Experto. (21 de 03 de 2002). *Gestiopolis.com*. Obtenido de
Gestiopolis.com: <https://www.gestiopolis.com/que-es-la-inflacion/>

LEY 189-11 . (2011). LEY 189-11 PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO
HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO EN LA REPUBLICA
DOMINICANA. En L. 189-11. Santo Domingo.

Mankiw, N. G. (1997). *Macroeconomía*. Prentice Hall.

Molina, C. (2015). Oportunidades del Negocio en el Fideicomiso Inmobiliario
Ordinario. *ACOPROVI*, 14-16.

Montalvo, J. (2020). Impacto del Covid-19 desde el punto de vista de los
constructores Dominicanos. *Construmedia*,
Construmedia.com.do/Construmedia-Revista-Especializada-Edicion-62.pdf.

moon, D. (27 de 10 de 2016). *Grupo Andoca*. Obtenido de
<https://www.grupoandoca.com/4-conceptos-clave-entender-sector-inmobiliario/>

Osorio Arcila, C. (2006). Diccionario de comercio internacional. En C. Osorio
Arcila. ECOE Ediciones.

Piqueras, V. Y. (09 de 06 de 2014). *victoryepes.blogs.upv.es*. Obtenido de
[victoryepes.blogs.upv.es:](https://victoryepes.blogs.upv.es/)
<https://victoryepes.blogs.upv.es/2014/06/09/actores-proceso-proyecto-construccion/>

REALIA. (s.f.). *REALIA.ES*. Obtenido de <https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario>

Tomás, J. A. (20 de 03 de 2020). *www.coronapedia.org*. Obtenido de *www.coronapedia.org*: <https://www.coronapedia.org/base-conocimiento/que-es-una-pandemia-definicion-y-fases/>

VIAFIRMA AMÉRICA. (s.f.). *www.viafirma.do*. Obtenido de *www.viafirma.do*: <https://www.viafirma.do/sector-inmobiliario-previsiones-2021/>

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El sector inmobiliario es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc.

El sector de la construcción en República Dominicana ha registrado la tasa de crecimiento más alta en muchos años. En 2019, el sector se expandió con tasas de crecimiento del 10,5% y el 19% del PIB, respectivamente. El sector financiero presta actualmente más de \$ 36 mil millones al sector de la construcción y la vivienda, lo que representa aproximadamente el 30% de la tasa de crecimiento anual de la cartera de préstamos del sector privado.

Aproximadamente 400.000 empleados directos tienen derecho a desarrollar proyectos, con la excepción de muchos otros que participan indirectamente en las actividades y servicios de la empresa.

La inflación generada por el Covid-19 ha sido un factor predominante en el alza de los precios de los materiales de construcción, lo cual ha influido de manera directa en el costo de producción, el cual se transmite directamente al comprador, a excepción de las viviendas de bajo costo construidas por el gobierno, las cuales conllevan una serie de incentivos fiscales para los constructores, lo cual sirve como colchón para amortiguar los elevados costos de construcción y de esta manera no trasmitírsela al comprador final.

La actividad total de la construcción en el primer trimestre de 2021 creció a una tasa anual del 21,5%. Esta fue la actividad que registró el mayor crecimiento económico durante el período mencionado. En ese sentido, los resultados del IMAE de enero (9,0), febrero (10,6) y marzo (59,0) fueron importantes y la pandemia COVID-19 mejoró la actividad desde el inicio, 19 de diciembre de 2020. Esto demuestra el importante papel de los edificios en términos de efectos multiplicadores y su notable potencial para estimular otras actividades económicas.

La República Dominicana es uno de los mercados inmobiliarios de más rápido crecimiento de la región. Debido a la ubicación estratégica y la proximidad de los Estados Unidos y Canadá, ambos mercados han proporcionado una vitalidad económica significativa y la actividad comercial en el extranjero del país.

Pese a la inflación generada por la pandemia del Covid-19, las ventas de apartamentos familiares en el Distrito Nacional, no ha superado el rango del 30%, se ha mantenido entre el 12% y 20%. Sin embargo, cuando se observa el comportamiento de los alquileres en el Distrito Nacional con respecto al período anterior, se puede denotar un gran incremento en todo el Distrito, esta ronda entre el 29% y el 65%, dato alarmante, debido a que, dentro de las operaciones de ventas y alquileres de inmuebles, los alquileres son los más predominantes. Sectores como Renacimiento, Piantini, Urb. Real, Cacicazgos, etc., son los que más han aumentado.

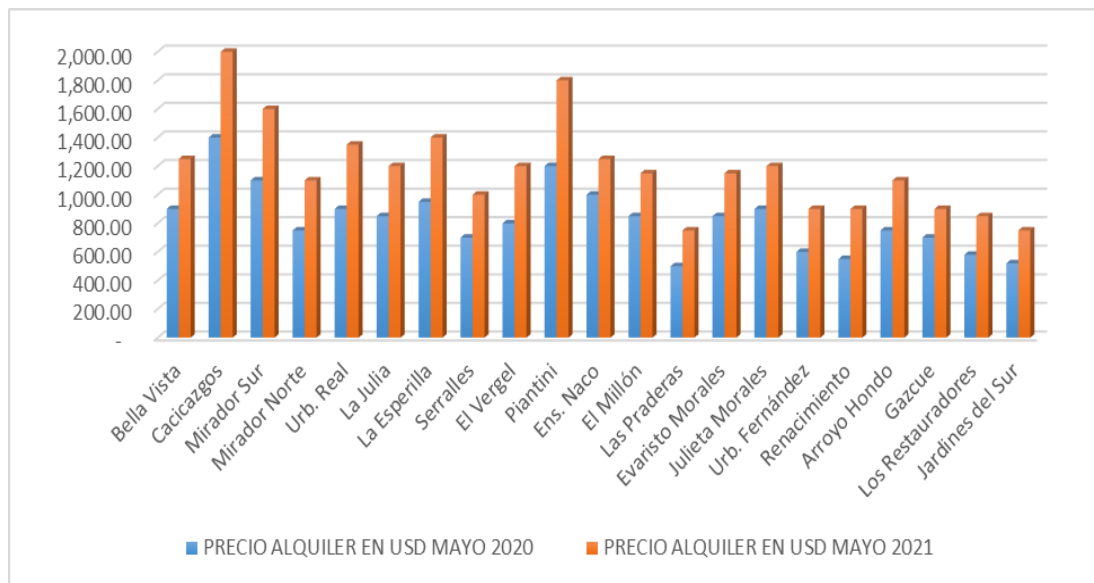
Los municipios de Santo Domingo Este, Norte y Oeste, a excepción de algunos sectores que por su naturaleza desde que se inició el desarrollo de estos (sectores exclusivos), han mantenido una inflación moderada en cuanto al periodo de mayo 2020. Sin embargo, cuando se observa el renglón de los alquileres, sucede lo mismo que en el Distrito Nacional, los precios aumentan sustancialmente.

Para amortizar los efectos de la inflación generada en el Sector Inmobiliario, con el paso de la pandemia, se recomienda:

- Establecer por parte del gobierno incentivos fiscales, para atraer empresas multinacionales dedicadas a la fabricación de viviendas prefabricadas, para que establezcan sus plantas de producción en el país.
- Incentivar desde los organismos del Estado en materia de construcción, Ministerio de Obras Públicas (MOPC), Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado (OISOE) y el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), la capacitación de su personal, mediante acuerdos en el extranjero, sobre nuevas técnicas de construcción.
- Aumentar posterior a un estudio realizado por el Banco Central, la cantidad de dinero circulante, para dinamizar el mercado inmobiliario.
- Reducir el tiempo de liberación del Encaje Legal, para así darle más oportunidades a las personas que desean adquirir su primera vivienda.

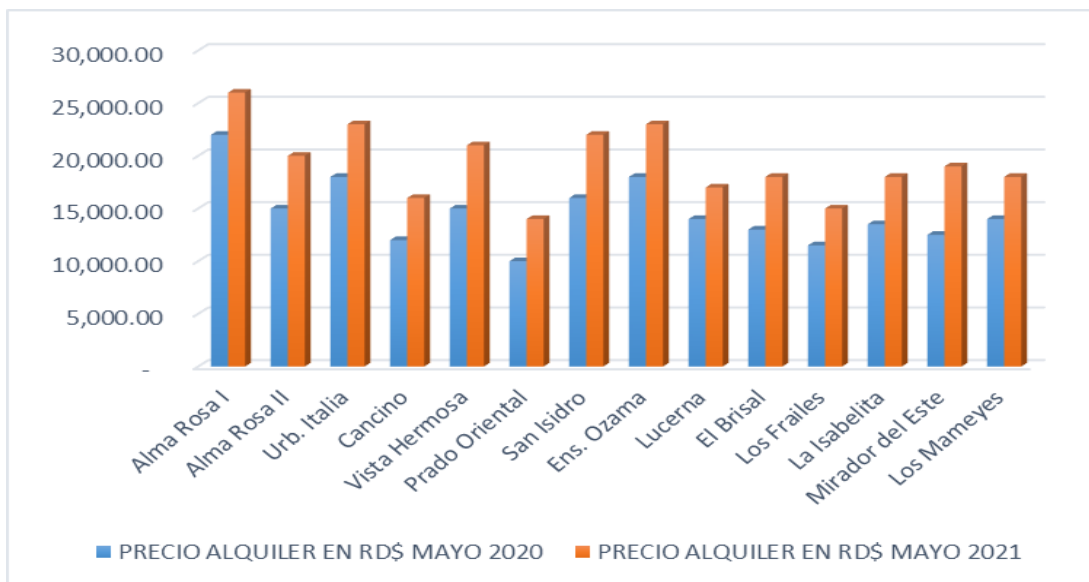
ANEXOS

Anexo 1. VARIACIÓN PRECIOS USD\$ DE ALQUILER POR SECTORES DISTRITO NACIONAL



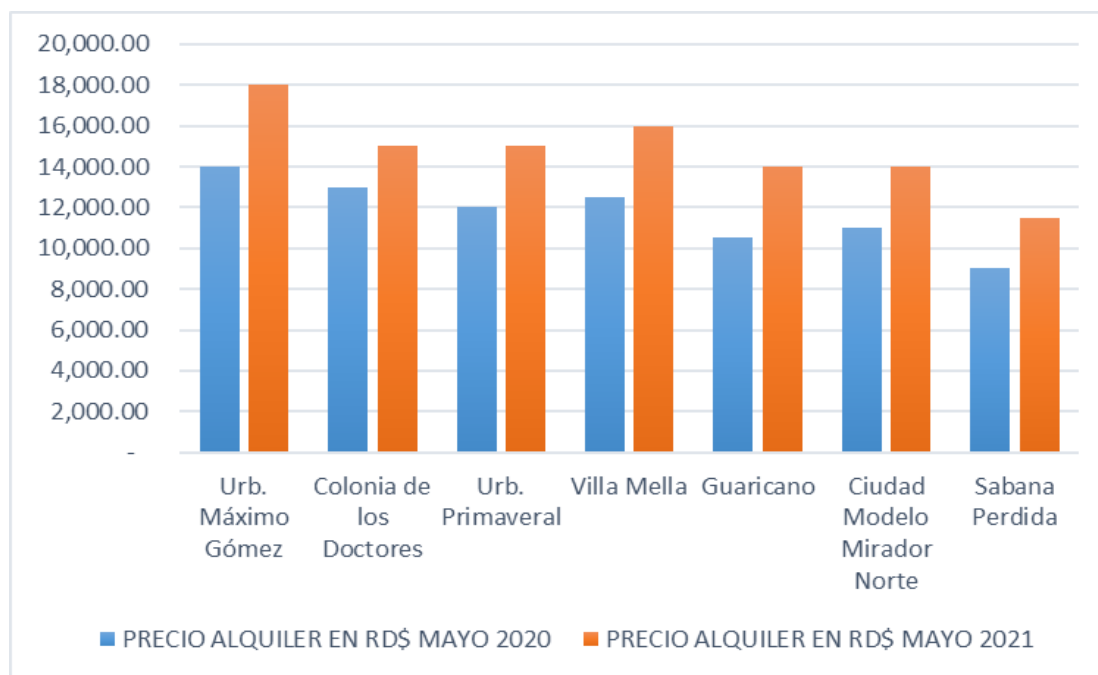
Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Anexo 2. VARIACIÓN PRECIOS RD\$ DE ALQUILER POR SECTORES SANTO DOMINGO ESTE



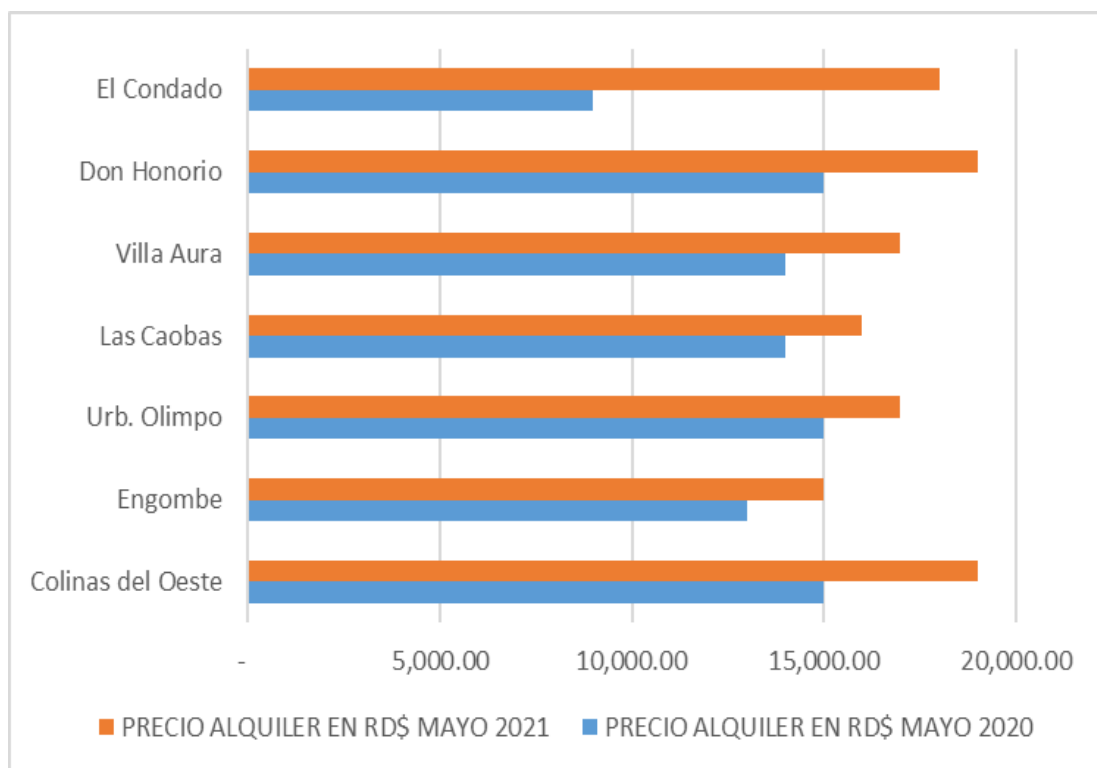
Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Anexo 3. VARIACIÓN PRECIOS RD\$ DE ALQUILER POR SECTORES SANTO DOMINGO NORTE



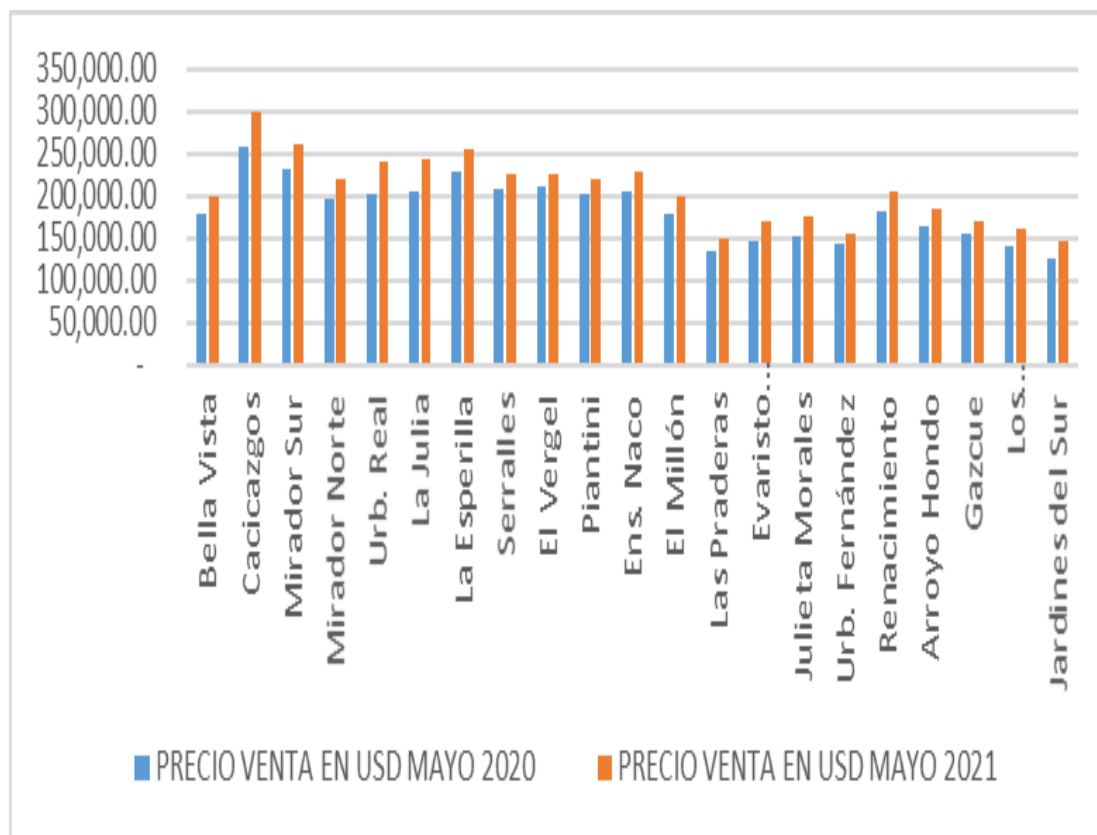
Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Anexo 4. VARIACIÓN PRECIOS RD\$ DE ALQUILER POR SECTORES SANTO DOMINGO OESTE



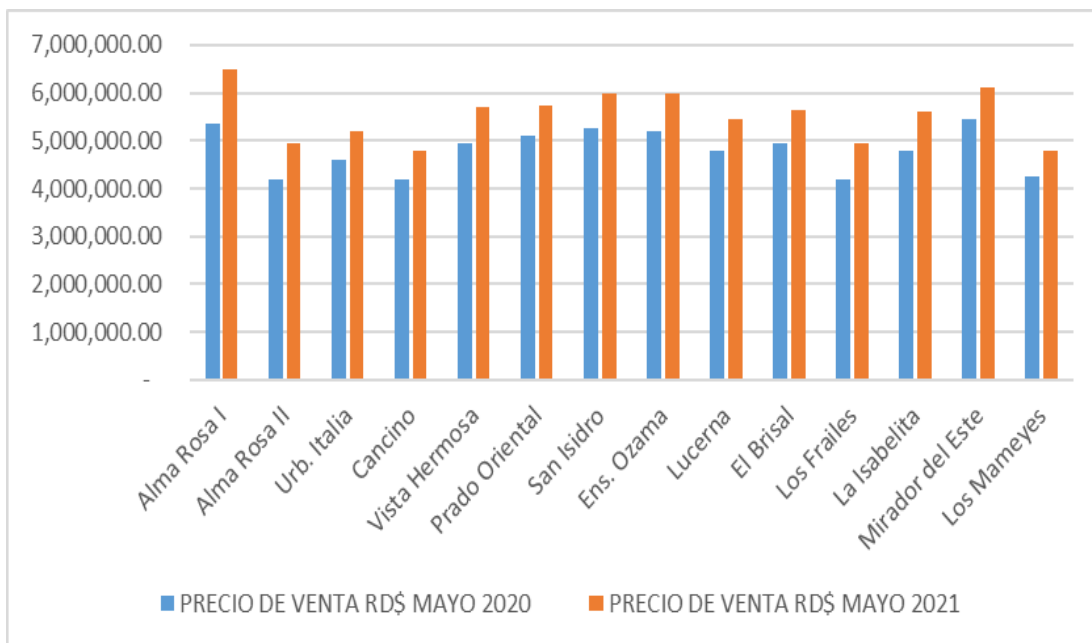
Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Anexo 5. VARIACIÓN PRECIOS USD\$ DE VENTA POR SECTORES DISTRITO NACIONAL



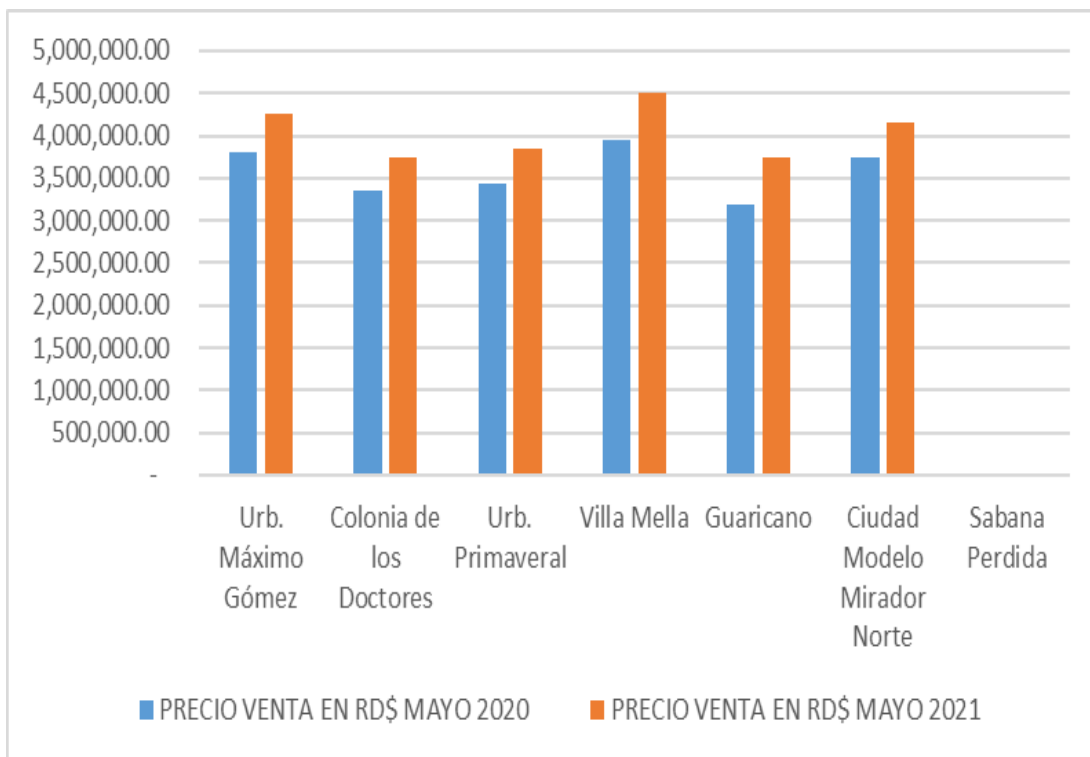
Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Anexo 6. VARIACIÓN PRECIOS RD\$ DE VENTA POR SECTORES SANTO DOMINGO ESTE



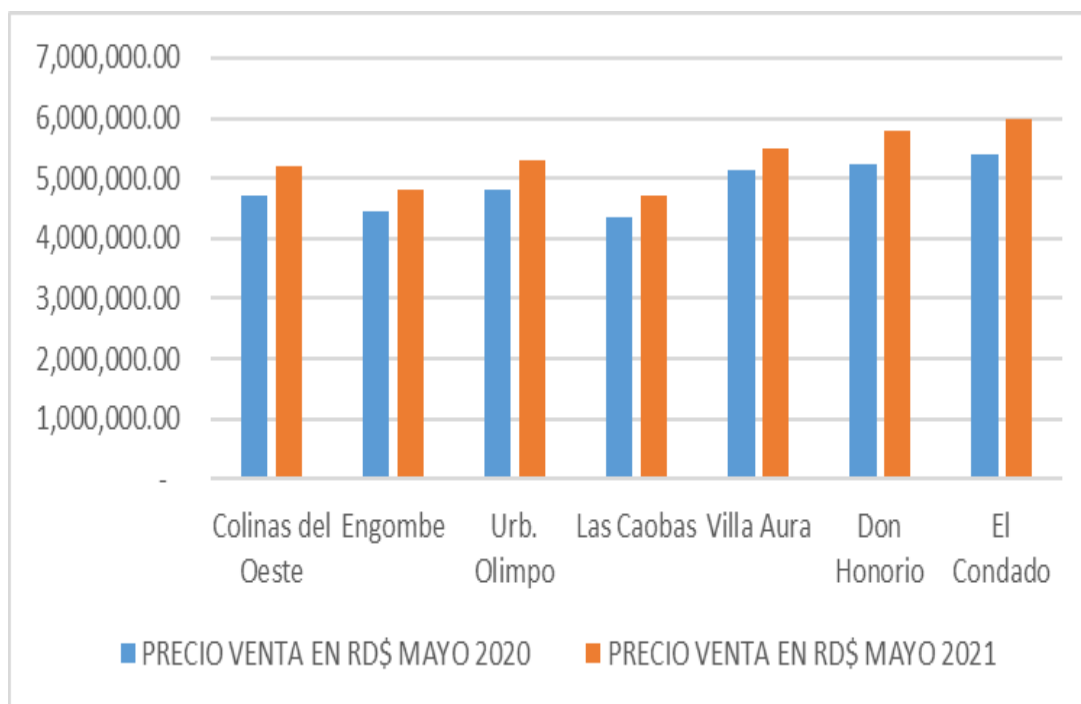
Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Anexo 7. VARIACIÓN PRECIOS RD\$ DE VENTA POR SECTORES SANTO DOMINGO NORTE



Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Anexo 8. VARIACIÓN PRECIOS RD\$ DE VENTA POR SECTORES SANTO DOMINGO OESTE



Fuente: Elaboración propia, datos recabados de la tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA: Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 202

Anexo 10. Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021

Grupo	2020												2021				
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo
Materiales Cementos y Pegamentos	145.80	142.53	142.53	142.53	144.98	144.98	155.44	156.30	156.30	158.58	158.58	157.33	160.97	168.68	167.83	172.18	168.33
Materiales - Aceros	176.29	175.81	176.11	176.11	179.63	189.09	193.19	190.88	189.72	187.42	188.57	188.57	190.85	196.87	203.42	211.29	216.30
Materiales - Bloques y otros	111.94	117.13	119.69	119.69	119.69	119.69	119.69	126.36	126.99	126.99	127.77	126.99	127.77	136.76	138.94	138.94	139.58
Materiales - Pisos y Cerámicas	119.24	119.24	119.24	119.24	127.76	130.16	130.16	130.16	130.16	136.82	136.82	136.82	155.02	155.02	155.02	155.02	155.02
Materiales - Madera	168.19	165.21	165.23	165.23	171.11	180.02	187.16	204.36	205.28	218.39	217.42	224.63	228.38	229.90	268.32	274.71	316.24
Materiales - Agregados	145.60	144.83	144.83	144.83	144.83	150.47	153.25	149.01	150.43	152.14	151.41	158.08	158.82	158.82	171.39	174.35	170.35
Materiales - Pintura	237.84	235.08	235.08	235.08	235.08	254.14	258.59	258.59	258.59	258.59	258.59	258.59	258.59	254.94	255.64	286.55	283.34
Materiales - Tuberías y Piezas PVC2	104.88	104.09	104.74	104.74	105.36	109.05	109.14	113.79	118.10	136.53	143.53	143.53	145.44	170.60	217.16	224.10	224.10
Materiales - Alambre, Clavos, Zinc, Otros	197.32	194.86	178.20	178.20	178.54	181.74	196.59	179.63	207.89	211.86	190.86	205.34	200.37	211.30	246.20	263.36	275.53
Materiales - Instalaciones Hidrosanitarias - Equipos y Aparatos	137.68	134.04	134.04	134.04	134.20	136.03	138.45	136.52	136.40	136.36	136.36	136.36	136.36	138.35	147.03	147.03	146.61
Materiales - Eléctricos - Alambres	180.21	178.05	175.75	175.75	176.86	183.49	186.76	197.89	202.95	216.08	213.98	221.91	227.08	227.08	250.89	250.77	261.83
Materiales - Eléctricos - Módulos, Contadores y Breakers	168.22	168.78	169.69	169.69	169.69	169.69	169.74	176.90	177.14	179.46	179.42	179.21	178.30	178.09	187.95	180.94	181.61
Materiales - Hormigones	156.22	157.79	164.18	164.18	164.18	164.18	170.17	170.17	174.39	174.42	174.35	174.11	175.65	165.56	164.48	163.88	163.79
Materiales - Eléctrico - Accesorios	163.23	163.23	161.45	161.45	161.45	178.39	178.39	177.70	177.70	177.70	177.70	180.51	180.51	180.51	176.07	189.58	189.58
Materiales - Eléctricos - Misceláneos	87.06	84.02	85.03	85.03	85.03	88.56	91.59	94.63	94.63	98.17	94.63	98.47	98.47	98.47	121.22	121.22	110.08
Materiales - Eléctricos - Ascensor	157.22	156.82	158.87	159.03	162.78	172.49	175.11	177.82	177.58	177.44	177.70	179.36	179.33	178.20	174.94	174.69	175.69
Materiales - Eléctrico - Equipo	125.54	124.51	124.66	125.93	125.93	128.95	128.95	129.42	140.44	142.74	142.74	144.24	145.49	145.49	145.94	145.65	145.65
Materiales - Eléctricos -	179.73	180.61	180.88	182.44	186.45	195.01	191.59	192.04	192.00	182.42	182.30	181.89	181.86	181.21	179.20	178.09	177.59
Materiales - Combustibles	150.41	138.72	123.36	102.21	93.39	111.26	123.25	123.39	119.97	121.45	124.04	133.46	139.10	143.20	149.34	149.15	151.70
Materiales - Piedras Naturales y Marmolite	170.54	170.81	171.20	171.69	172.94	175.61	176.04	176.19	176.18	183.83	182.19	182.05	182.04	181.82	203.47	210.95	210.89

Fuente: Tabla por regiones emitida por (ACOPROVI, s.f.), REGIÓN METROPOLITANA:
Variación porcentual mensual del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas, según grupos de costos, en el mes de junio 2021