

INFORME

GUIA PRÁCTICA - EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN CABO VERDE

Junio 2010

Informe realizado por:

Vicente Romero-Girón Gómez-Pablos

1

ÍNDICE

I. INTRODUCCION AL SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN CV	3
II. ANALISIS DE LA DEMANDA	4
1. Publica	4
1.1 Principales obras realizadas y futuros proyectos	5
1.1.1 Transporte terrestre	5
1.1.2 Transporte aéreo	5
1.1.3 Transporte marítimo	6
2. Privada	6
2.1 La problemática de la habitación en Cabo Verde	7
2.2 La demanda de habitación	7
2.3 Proyectos de Infraestructura Turística aprobadas por Cabo Verde Invetimento	7
2.4 Problemas	8
III. PRECIOS DE LOS FACTORES DE PRODUCCION	9
1. Los materiales de construccion	9
1.1 Problemática de los materiales de construcción	9
1.2 Coste de los materiales de construcción	9
1.2.1 Precio del cemento y de la arena	9
1.2.2 Precio del hierro y de los bloques de cemento	10
1.2.3 Precio de la canalización, sanitización y revestimientos interiores	11
2. El agua, la electricidad y el combustible	12
2.1 El agua	12
2.2 La energía	13
2.3 El combustible	15
3. Los terrenos	15
3.1 Valor del suelo	15
3.2 Coste de edificación	16
4. La mano de obra	16
4.1 Las condiciones laborales	16
4.2 Los salarios medios mensuales	17
IV. POLITICAS DE GOBIERNO	19
1. Programa Casa para Todos	19
1.1 Déficit	19
1.2 Metas	20
1.3 Programas	20
2. Plan Habita CV	20
V. ANEXO – Requisitos para la creación de una constructora	22

2

GUIA PRÁCTICA – EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN CABO VERDE

I ● Introducción

El perfil de la economía caboverdiana se asemeja, a los países con un perfil de economía en estado avanzado de desarrollo, con un sector primario que representa una proporción poco significativa del PIB, y un sector terciario con un claro predominio. Este perfil se explica por razones de carácter geoestratégico y climáticos, que hacen que la agricultura sea escasa y de subsistencia, que el sector secundario no posea las materias primas fundamentales para la producción, o que el sector de los servicios, transportes, comunicaciones y turismo, sean potencialmente, las actividades más fuertes del país.

La construcción es uno de los sectores más dinámicos de la economía caboverdiana, contribuyendo al 6,9% del PIB nacional en el año 2008. Se ha dado, además, en los últimos años un gran crecimiento de la población, con la consecuente demanda de viviendas, pero las promociones privadas no han conseguido satisfacerla.

Este sector es muy sensible a los choques externos debido a que casi la totalidad de los materiales de construcción son importados, quedando muy expuesto a la estabilidad económica internacional. El crecimiento de la construcción civil caboverdiana ha sido pues, caracterizado por la ausencia de materiales de construcción. Aun así, ha sido una de las mayores actividades económicas presentes en el mercado de Cabo Verde.

El desarrollo positivo del sector, resulta de la conjugación de dos factores fundamentales: la inversión pública en infraestructuras (puertos, aeropuertos, rehabilitación y mantenimiento de las vías...) y el aumento estable de la inversión privada en viviendas y en construcciones hoteleras. La apuesta de futuro para este sector, son los grandes proyectos turísticos y las infraestructuras ligadas a ellos, así como las numerosas obras públicas financiadas por los Organismos Internacionales de infraestructuración del país y de mejora social.

El archipiélago de Cabo Verde, a pesar de ser un país pequeño y escaso de recursos, viene registrando un significativo desarrollo económico y social, con una política macroeconómica que persigue la promoción del crecimiento económico y el mantenimiento de un equilibrio interno y con el exterior. Esto son los principales indicadores económicos del país:

- El PIB crece una tasa real media del 6% anual
- La inflación media, teniendo en cuenta el IPC, ha tenido un comportamiento en los últimos 5 años muy positivo, con tasas de crecimiento entre el 4,4 y el 6,8%.
- La política cambial de país defiende la paridad fija del Escudo caboverdiano con respecto al Euro, a través del Acuerdo de Cooperación Cambial con Portugal. El régimen cambial en vigor, junto con una política fiscal más rigurosa, confiere mayor estabilidad a la moneda nacional y por consiguiente, mayor estabilidad monetaria.

II ● Análisis de la Demanda

La Construcción Civil en Cabo Verde depende en gran medida de la evolución de las obras públicas. Estas están sujetas a altos flujos de capital provenientes del extranjero ya que gran parte de las inversiones en infraestructuras son financiadas con fondos de ayuda al desarrollo de diferentes países.

Recordemos además, que la industria de la construcción en Cabo Verde es muy sensible a los choques externos, pues la casi totalidad de los materiales de construcción son importados, siendo por tanto este sector, muy vulnerable a la estabilidad económica internacional. Destacable que cerca del 80% de los materiales necesarios, son importados, y que aproximadamente la mitad de los mismos, viene de Portugal.

La demanda de construcciones se divide en dos categorías:

- Demanda pública, compuesta por las construcciones requeridas por el Estado a través de licitaciones oficiales
- Demanda privada, que se trata de la demanda de habitación por parte de la población, de edificios de oficinas e infraestructura por parte de las empresas y de infraestructuras hoteleras

1. LA DEMANDA PÚBLICA

Cabo Verde ha apostado fuertemente por la mejoría y ampliación de sus infraestructuras como línea central de desarrollo, lo que ha provocado un continuo crecimiento de inversiones en este sector.

A partir de 1999, hubo una retirada del Estado del sector de la construcción por administración directa, o sea, el Estado dejó de construir, reservándose para sí, la competencia tradicional de normalizador, controlador y fiscalizador, y pasó a promover las obras públicas, adjudicándolas en régimen de concurso.

Las obras públicas son financiadas, en casi su totalidad, con capital extranjero. La vía más común de entrada de capital extranjero destinado a obras públicas, es a través de donativos provenientes de Organismos Internacionales Multilaterales. Entre estas entidades, tenemos:

- Banco Árabe de Desarrollo Económico de África, apoya a Cabo Verde desde el año 1975. Hasta finales de 2008 había financiado 23 operaciones en el país con un total de 78.704 millones de dólares
- Millenium Challenge Account, que está en Cabo Verde desde 2005, año en que fue asignado el Compact, que es un acuerdo que atribuye a Cabo Verde la cuantía de 110

millones de dólares destinados a tres grandes proyectos, siendo uno de ellos en el área de la infraestructura (puertos, carreteras y puentes)

- Banco Mundial, que en 2005 llevo a cabo un préstamo de 15 millones de dólares, destinados al financiamiento de mejora de la red de carreteras en el archipiélago
- Luxemburgo, desde junio de 1987 ha sido uno de los países que más han apoyado Cabo Verde con varios donativos dirigidos a proyectos de inversión en obras de infraestructura.

Las obras de elevada capacidad técnica son realizadas con régimen de consorcio con empresas extranjeras debido a la escasa capacidad instalada en el país para llevarlas a cabo de manera independiente

En 2009, el plan de Gobierno de Cabo Verde para obras públicas se centro en el desarrollo de las infraestructuras viales y en la mejoría de la gestión vial.

1.1 Principales obras realizadas y futuros proyectos

1.1.1 Transporte Terrestre

Cabo Verde cuenta con 1.437 km de calles pavimentadas (entre asfalto, adoquines y tierra), de las cuales, en términos de conservación, 439 km se encuentran en buen estado, 423 km están en estado razonable y 533 km están en mal estado. En consecuencia, el Gobierno mando construir 90 km de carreteras por todo el país, concentrando más de la mitad de esta nueva construcción en la isla de Santiago, en donde en 2008, se termino la Circunvalación de Praia, que cruza las principales vías de acceso a la capital.

El Estado ha hecho un esfuerzo enorme desde su independencia en infraestructuras terrestres con el fin de mejorar la movilidad y accesibilidad. Conscientes de la importancia del peso del sector de los transportes en el desarrollo económico de un país, el Gobierno invirtió entre 2006 y 2007 2.332.367.940 escudos (aproximadamente 210 millones de euros) en más de veinte obras de construcción, ampliación, asfaltado y rehabilitación del sistema vial, la construcción de la circunvalación de Praia, etc.

En el aire esta la continuación de la circunvalación Praia-Tarrafal, que unirá la isla de Santiago de sur a norte, pues hasta el momento se ha finalizado el tramo Praia-Assomada (del sur al centro de la isla) con una inversión pública y privada. Será la mayor obra de ingeniería de Cabo Verde. El concurso fue lanzado el día 18 de abril de 2008 y se adjudicó a la empresa portuguesa MSF, pero el alto coste de la obra ha pospuesto su finalización.

1.1.2 Transporte Aéreo

Cabo Verde ha luchado mucho para conseguir un sistema de transporte aéreo competitivo de acuerdo con las necesidades del país y también como una futura potencia del turismo. En este sentido, durante el periodo de 2005 a 2008, se construyeron aeropuertos internacionales en las islas de Santiago, Boavista y San Vicente.

En octubre de 2005 entró en funcionamiento el Aeropuerto Internacional de Praia, que cuenta con una pista de 2.100 metros de distancia, con una futura ampliación hasta los 2.550 metros prevista a largo plazo (en torno al 2018) y 45 metros de ancho. En 2008 se iniciaron las obras de ampliación del aeropuerto con vistas a prestar un mejor servicio, con la construcción de una terminal VIP y un aparcamiento. La financiación de este proyecto está a cargo del Gobierno y del FRDC (Fond Regional de Development de la CEDEAO), estando prevista su conclusión para este año.

En el mes de octubre de 2007 fue inaugurado el Aeropuerto Internacional de Rabil, en Boavista, que cuenta con una pista de 2.100 metros de largo y 45 de ancho. El coste de la obra fue de 21 millones de euros y fue financiada por la Empresa Nacional de Aeropuertos y Seguridad Aérea, mediante un contrato celebrado con el Banco Espirito Santo. Las obras recogidas en la segunda fase del plan director que contempla la expansión del aeropuerto, están a punto de comenzar, lo que permitirá un sensible aumento de la plataforma de estacionamiento de los aviones. Esta obra estaba prevista para el año 2013, pero se han adelantado a causa de la fuerte demanda turística que está experimentando esta isla caboverdiana

Las obras del Aeropuerto Internacional de San Pedro, en San Vicente, terminaron en marzo de 2007, habiendo sido inaugurado en mayo de 2009. El aeropuerto tiene un área de cerca de 11.000 metros cuadrados y está dotado de los equipamientos más modernos. Tiene una pista de 2.000 metros de largo por 45 de ancho. El coste de la obra fue de 19 millones de euros, financiados por la Caixa General de Depósitos y la Cosec-Cia de Seguro de Crédito, ambas portuguesas.

1.1.3 Transporte Marítimo

La empresa pública para la administración de los puertos, se llama ENAPOR, y dirige las nueve infraestructuras portuarias marítimas existentes en Cabo Verde.

En el ámbito de los transportes marítimos, el gobierno de Cabo Verde va a modernizar y ampliar los puertos de todas las islas con la excepción de Porto Grande en la isla de San Vicente. La mayor parte de esta inversión será destinada al puerto de Praia, donde se prevé una inversión de 50 millones de dólares, financiado por el Millenium Challenge Account, está previsto también una modernización en el Puerto de Palmeira, en la isla de Sal, con financiamiento del Banco Europeo de Inversiones, en Porto Novo en la isla de Santo Antao, en Sal Rei en la isla de Boavista y en el Valle de los Cavaleiros, en la isla de Fogo.

2. LA DEMANDA PRIVADA

No existen datos actuales de demanda privada después de 2004, pero entre los años 1999 y 2004, la demanda privada tuvo un crecimiento acumulado de un 92%, debido al incremento en inversión en vivienda. Con los nuevos programas de habitación, se esperan números similares. La construcción de establecimientos hoteleros en el periodo 2003/09 creció un 63% pero por el contrario la demanda empresarial fue poco relevante.

En los últimos años, la mayor parte de las viviendas fueron realizadas en la isla de Santiago, con casi el 51% de las obras. Dentro de la isla de Santiago la mayoría de las obras se realizó en el municipio de Praia, seguido de Tarrafal, Sta. Catarina y Sta. Cruz. En la isla de São Vicente se registraron el 29% de las obras, seguido por Sal con el 6%. En el caso de los hoteles, es Sal quien, desde 2004 despuntó, desarrollando la mayoría de los complejos turísticos del país.

2.1 La Problemática de la habitación en Cabo Verde

El crecimiento acelerado de la población caboverdiana, no ha sido acompañado por medidas eficaces para la disminución de las carencias habitacionales, debido a la falta de recursos financieros y de una gestión urbana, dotada con medios técnicos operacionales indispensables para invertir la tendencia hacia el agravamiento de la situación.

La mayor parte de las ciudades y aglomeraciones urbanas, no están dotadas de Planos Urbanísticos, y aquellas que si disponen de uno, no tienen recursos, por parte de las autoridades centrales, de concretizarlo. A esto se suma el coste elevadísimo de la construcción para el caboverdiano medio, debido a la ausencia de reguladores del mercado y a los diversos obstáculos de acceso al crédito, dando como resultado el estrangulamiento a la hora de acceder a una habitación.

Según el PND (Plan Nacional de Desarrollo) en 2008, el déficit habitacional cuantitativo se puede situar en torno a los 43.000 espacios, mientras que el déficit cualitativo posee unas cifras muy superiores, rondando los 66.000 espacios. Para reducir estas cifras, el programa Casa para Todos, está trabajando en un conjunto de medidas políticas y acciones, que constituyen una dinámica continua, orientadas al combate del déficit habitacional nacional

El parque habitacional, presenta un número significativo de asentamientos sin ninguna condición de habitabilidad, necesitando serias medidas para su saneamiento.

2.2 Demanda de habitación

Es evidente que Cabo Verde se está transformando en un potencial destino turístico, pero hay que crear las necesarias infraestructuras para responder al aumento de la demanda de alojamiento. El aumento de la demanda, se da normalmente entre particulares extranjeros como segunda residencia y, como consecuencia, se ha constatado en los últimos años, un aumento significativo de los inversores inmobiliarios.

2.3 Proyectos de Infraestructuras Turísticas aprobadas por Cabo Verde Inversiones

Dentro del sector turístico caboverdiano, las islas de Sal, San Vicente, Boavista y Santiago, han despertado un enorme interés entre los inversores internacionales. Los establecimientos hoteleros y extra hoteleros en Cabo Verde, tuvieron un crecimiento del 65% desde 2003 hasta 2009, pasando de 105 a 173 alojamientos.

Las instalaciones hoteleras contribuyeron con un 60% en el aumento de la oferta total de alojamiento turístico en Cabo Verde de 2003 a 2009, totalizando 16 nuevos hoteles. La mayor expansión de infraestructuras hoteleras se ha desarrollado en la isla de Boavista, triplicando casi el número de alojamientos turísticos (de 7 a 19).

EVOLUCION EN EL NÚMERO DE ALOJAMIENTOS POR ISLA

Isla	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Santo Antao	13	14	17	19	20	20	23
Sao Vicente	14	16	21	20	24	24	28
Sao Nicolau	7	7	6	6	6	6	6
Sal	23	24	32	34	34	34	35
Boavista	7	6	13	14	14	19	19
Maio	3	3	3	3	4	4	5
Santiago	25	26	27	31	33	36	38
Fogo	9	7	8	10	10	10	14
Brava	4	5	5	5	5	5	5
Total	105	108	132	142	150	158	173

ELABORACION PROPIA. FUENTE: INE

2.4 Problemas

Los empresarios del sector destacaron como principales factores que limitaron las actividades de las empresas:

- El exceso de burocracia y regulaciones estatales
- La falta de materiales
- El absentismo laboral
- La baja formación laboral
- La dilatación de los trámites aduaneros

Costes de los Factores de Producción

1. LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION

1.1 Problemática de los materiales de construcción

Para satisfacer su necesidad de materiales de construcción transformados, Cabo Verde importa cerca del 80% de los mismos, de entre los cuales destaca Portugal con aproximadamente un 50% del total de materiales importados. Esto se debe a las estrechas relaciones que mantiene con Cabo Verde, que se traduce en un mayor poder de negociación por parte de los empresarios caboverdianos, así como el acceso al crédito comercial

Brasil se está erigiendo recientemente como una alternativa de importación de los materiales por los precios más competitivos que ofrece con respecto al mercado europeo. Además, en últimos años, España se ha convertido en el tercer exportador de materiales, gracias en gran parte, a las estrechas relaciones comerciales de los empresarios caboverdianos con la Comunidad Autónoma Canaria.

El producto de mayor peso dentro de la estructura de importación de materiales de construcción es el cemento

1.2 Coste de los materiales de construcción

1.2.1 Precio del cemento y de la arena

El mercado del cemento está muy concentrado en Cabo Verde. Por un lado está CIMPOR, que importa cemento de Portugal y es la mayor empresa de importación y comercialización de cementos en Cabo Verde. Es también propietario de la empresa ITP, de arena y gravilla, una de las mayores canteras de Cabo Verde. Venden cemento en los siguientes puestos de ventas: **Praia**: Achada Grande; Tira Chapeu; Achada de São Felipe; Puerto da Praia; tiene delegaciones en las islas de San Vicente, San Nicolau, Boa Vista y Sal y Agentes en Fogo, Maio, Santo Antao y Brava. Por otro lado está SECIL, que también importa de Portugal. Solo vende cemento en Achada Grande

En el caso de CIMPOR, los clientes tiene un 3% de descuento pronto pago o 2% de descuento para la fecha de emisión de la factura. A estos precios hay que añadir el IVA del 15% no incluido en el precio y las tasas aduaneras, que correrán por parte del cliente, aunque el cemento cautivo está parcialmente exento del pago de la tasa aduanera.

Tipo de cemento	Saco de 50kg	Precio	
		CIMPOR	SECIL
Cemento normal (32,5)	1 a 19 sacos	601,74 ECV	685,00 ECV
	20 a 99 sacos	601,74 ECV	678,00 ECV
	100 a 199 sacos	601,74 ECV	668,00 ECV
	200 a 999 sacos	601,74 ECV	664,00 ECV
	1000 o más sacos	601,74 ECV	660,00 ECV
Cemento normal (42,5)	1 a 19 sacos	611,3 ECV	70500 ECV
	20 a 99 sacos	611,3 ECV	698,00 ECV
	100 a 199 sacos	611,3 ECV	688,00 ECV
	200 a 999 sacos	611,3 ECV	684,00 ECV
	1000 o más sacos	611,3 ECV	680,00 ECV
	A granel/tonelada	11.000 ECV	-----

Las dos empresas importadoras de arena son Carlos Veiga Lda e INAVACOR, que importan directamente de Mauritania. Las empresas productoras de arena mecánica y/o brita son: ITP, Inertes CV y Carlos Veiga Lda.

Tipo de arena	Cantidad	Precio			
		Carlos Veiga Lda	INAVACOR	ITP	Inertes CV
Arena fina	1 Tonelada	3.900,00 ECV	4.100,00 ECV	-----	-----
Arena	1 Tonelada	-----	-----	1.500,00 ECV	1.650,00 ECV
Brita	1 Tonelada	1.400,00 ECV	-----	1.400,00 ECV	1.500,00 ECV

A destacar que en Cabo Verde no es común el uso de mortero en las obras, por lo que no se encuentra en el mercado. En su lugar se opta por hacer la mezcla de cemento y arena en la propia obra.

1.2.2 Precio del hierro y los bloques de cemento

Cuando se habla de hierro, el sector se encuentra de nuevo muy concentrado. En esta ocasión en manos de dos empresas caboverdianas que se encargan de su importación y comercialización, Carlos Veiga Lda y la empresa Irmãos Correia.

Tamaños	Carlos Veiga Lda	Irmãos Correia
Verga de 6 mm	205,00 ECV	205,00 ECV
Verga de 8 mm	355,00 ECV	355,00 ECV
Verga de 10 mm	585,00 ECV	585,00 ECV
Verga de 12 mm	920,00 ECV	920,00 ECV
Verga de 16 mm	1.350,00 ECV	1.350,00 ECV
Verga de 20 mm	2.300,00 ECV	2.433,00 ECV
Verga de 25 mm	5.100,00 ECV	5.635,00 ECV

Para los bloques de cemento, hay varias empresas de fabricación de bloques, entre ellas, las empresas COFRICAVE, que se caracteriza por la buena calidad de sus bloques, y Cabo Bloco, una de las mayores empresas caboverdiana del sector.

Tamaño	Cofricave	Cabo Bloco
10x20x40	50,00 ECV	48,00 ECV
12x20x40	55,00 ECV	-----
15x20x40	-----	53,00 ECV
20x20x40	65,00 ECV	58,00 ECV

1.2.3 Los sistemas de canalización y sanitización

Varios son los suministradores de sistemas de canalización en Praia, a continuación se encuadran los precios medios de venta al público.

Tuberías de canalización			
Grosor	Precio	Grosor	Precio
12mm	35,00 ECV	50mm	285,00 ECV
16mm	50,00 ECV	75mm	465,00 ECV
20mm	75,00 ECV	90mm	500,00 ECV
25mm	95,00 ECV	110mm	730,00 ECV
32mm	160,00 ECV	125mm	1050,00 ECV
40mm	235,00 ECV		

En cuanto a los sanitarios, la referencia de precios es Roca, pues se importan de España y sus precios en origen son fácilmente comparables con los precios en destino, lo cual puede ayudar a formar una idea de las variaciones entre uno y otro. También se adjuntan los precios de sanitarios de origen chino, de menor calidad, pero a precios muy competitivos en el mercado caboverdiano.

Sanitarios		
Marca/Línea	Objeto	Precio
Roca Madalena	Inodoro	21.479,00 ECV
	Lavabo	8.410,00 ECV
	Bidé	5.811,00 ECV
Roca Dama	Inodoro	40.357,00 ECV
	Lavabo	21.110,00 ECV
	Bidé	10.863,00 ECV
Roca Vevanda	Inodoro	107.611,00 ECV
	Bidé	50.071,00 ECV
Oporto	Inodoro	19.790,00 ECV
	Lavabo	11.500,00 ECV
	Bidé	3.900,00 ECV
Nau	Inodoro	28.450,00 ECV
	Lavabo	11.850,00 ECV
	Bidé	7.700,00 ECV
Jade	Inodoro	37.900,00 ECV
	Lavabo	20.500,00 ECV
	Bidé	13.500,00 ECV

2. EL AGUA, LA ELECTRICIDAD Y EL COMBUSTIBLE

2.1 El agua

El agua es distribuida por la empresa Electra, empresa privada cuyos accionistas son Electricidad de Portugal S.A. y Aguas de Portugal, el Estado de Cabo Verde y ayuntamientos de diversos municipios. Suministra a las islas de S. Vicente, Sal, Boavista y en la ciudad de Praia. Las tarifas dependen del tipo de consumo y son las siguientes:

- Tarifa I – Doméstica: se aplica para las casas particulares de los habitantes, en función del consumo. El valor a facturar es igual al producto del consumo verificado por la tarifa del paso alcanzado.

Doméstico	Aplicable a casas particulares		
	1º Escala	2º Escala	3º Escala
	Consumo hasta 6m ³	Consumo encima de 6m ³ y debajo de 10m ³	Consumo superior a 10m ³
	234,07 ECV	343,52 ECV	457,15 ECV

- Tarifa II – Industria y turismo

Industria	Aplicable a las empresas y utilizaciones industriales en fábricas, oficinas e instalaciones congéneres	402,21 ECV
-----------	--	------------

- Tarifa III – Comercio y servicios: esta tarifa se aplica a los servicios públicos, embajadas, servicios consulares, establecimientos comerciales públicos y privados, empresas de navegación aérea y marítima y almacenes, con los siguientes valores:

Comercio y Servicios	Aplicable a los servicios públicos, embajadas, servicios consulares, establecimientos comerciales públicos y privados, empresas de navegación aérea y marítima e almacenes	Consumo hasta 20m ³ : 419,84 ECV
		Consumo más 20m ³ : 489,61 ECV

- Alquiler del contador

Calibre del Contador (mm)	Tasa Mensual Fija
hasta 20 mm	77,19 ECV
de 25mm a 40mm	231,57 ECV
de 50mm	308,00 ECV
de 65 mm a 100 mm	771,92 ECV

2.2 La Energía

La energía eléctrica en Cabo Verde es suministrada también por Electra. Las tarifas se aplican según la siguiente tipología de consumo:

- Baja tensión doméstica

Tarifa D BT Doméstica	Aplicable a todos los Clientes de baja tensión	
	Consumo 1º escalón	Consumo 1º escalón
	Hasta 60 KW	superior a 60 KW
	22,77	29,94

- Baja tensión especial (BTE), aplicable en utilización industrial

TARIFA BT Especial	Aplicable a consumidores de energía eléctrica de Baja Tensión para producción de fuerza motriz y otras utilizaciones industriales en fábricas, oficinas e instalaciones congéneres.
	– Valor da Factura: $F = aP + kW$ KWh P = Potencia instalada, en KW
	W = Consumo mensual, en KWh
	k = multiplicador variable en función del coste do cliente. a = tasa de potencia = 317,63 ECV / KKW b = tasa de energía = 25,92 ECV / KWh

- Media tensión (MT)

TARIFA Media Tensión	Aplicable a consumidores de energía eléctrica en Media Tensión
	– Valor da Factura: $F = aP + kW$ P = Potencia instalada en KW
	W = Consumo mensual en KWh
	k = multiplicador variable e función do costo cliente. a = tasa de potencia = 292,55 ECV / KW b = tasa de energía = 21,40 ECV / KWh

- Alquiler de contadores y prestación de servicios.

Potencia	Tasa Mensual Fija
hasta 2,2 KW	43,27 ECV
de 3,3 KW hasta 6,6kW	105,08 ECV
9,9KW	277,00 ECV
más de 9,9 KW	386,54 ECV

2.3 Los combustibles

En cabo Verde, dos son las empresas que operan en el sector de los combustibles, la caboverdiana Enacol y la europea Shell. Los precios en escudos caboverdianos y euros, en junio de 2010 y en la ciudad de Praia, de los combustibles en Cabo Verde, son los que se presentan en la tabla siguiente:

PRODUCTO	Gasolina		Gasoil	
	ECV	Euros	ECV	Euros
Venta a granel	145,50 ECV	1,32 €	100,10 ECV	0,91 €
Venta en gasolinera	152,50 ECV	1,38 €	107,10 ECV	0,97 €

3. LOS TERRENOS

3.1 Valor del suelo

El precio del terreno, dentro del territorio nacional y dentro de las diversas regiones varía mucho porque actúan muchas variables, entre las cuales, destacan la localización, las infraestructuras existentes, la finalidad del terreno, la densidad de ocupación de la construcción del terreno (número de pisos a construir), etc.

Existe una tabla de precios de compra/venta de terrenos elaborada por las diversas Cámaras Municipales, que son orientativos, sobre los cuales incidirán las ya referidas variables, sobre las que también serán efectuados varios cálculos para llegar al precio final de venta.

En el siguiente cuadro, se observan los precios por metro cuadrado, de los terrenos en las islas que presentan un mayor atractivo para la construcción, ya sea industrial, residencial o destinado al sector turístico. El precio medio del terreno varía mucho de unas islas a otras, como se puede ver en la siguiente tabla:

Islas	M ² Industrial	M ² Residencial	M ² Turístico
Santiago - Praia	2.300,00 ECV*	1.800,00 ECV	3.300,00 ECV
S. Vicente	300,00 ECV	1.200,00 ECV	600,00 ECV
Sal	1.500,00 ECV	2.500,00 ECV	3.000,00 ECV
Boa Vista	-----	800,00 ECV	1.900,00 ECV
Maio	450,00 ECV	500,00 ECV	700,00 ECV
Santo Antao	-----	-----	3.500,00 ECV

* En Praia hay dos zonas industriales: Achada Grande Atrás, que pertenece al Ayuntamiento, y Tira Chapeau, cuyos terrenos están en manos privadas. El precio del metro cuadrado señalado en el cuadro anterior, pertenece al recinto de Tira Chapeau, pues es el único que tiene actualmente

parcelas a la venta. En Achada Grande, el ayuntamiento de Praia no tiene prevista la venta de más lotes de tierra por el momento y no hay precios de referencia. Aun así, un detalle muy destacable es el hecho de que, si se presenta un buen proyecto de industrialización en la zona, que capte un buen número de trabajadores y contribuya a la economía nacional, es posible que la parcela sea cedida de forma gratuita para la implantación de la empresa.

3.2 Coste de edificación

Debido a los altos precios de los materiales de construcción y a pesar del bajo coste de la mano de obra, el coste de edificación es bastante elevado en proporción al nivel de ingresos y de vida del caboverdiano medio.

En cuanto a la edificación de viviendas, el precio medio de construcción se mueve entre los 65.000 y los 75.000 ECV, entre 590 y 680 euros, el metro cuadrado. Con edificios de mayor de acabados y materiales oscilando entre los 100.000 y los 120.000 ECV, 910 y 1.090 euros respectivamente. En la construcción de naves industriales la media se sitúa en unos 30.000 ECV, 270 euros, el metro cuadrado y para los complejos turísticos, la media está en 80.000 ECV o lo que es lo mismo 725 euros el metro cuadrado.

A estas cifras, habría que sumar los costes del proyecto, que ha de ser obligatoriamente firmado por un ingeniero y un arquitecto pertenecientes al Colegio Oficial (cerca de un 15% del valor total de la obra que cobra cada uno) y el coste de la licencia de construcción, que ronda los 50.000 ECV (450 euros aproximadamente) y que tiene unos plazos de demora de entre 30 y 90 días.

4. LA MANO DE OBRA

4.1 Las condiciones laborales

En Cabo Verde no existe un salario mínimo establecido, sino que cada empresa lo establece según su política interna. La jornada de trabajo es de 44 horas semanales y 8 diarias, prolongándose 1 hora diaria compensada con medio día de descanso por semana.

Las horas extraordinarias se remunerarán con un 50% sobre el salario normal por hora, pudiéndose establecer un máximo de dos horas diarias y 160 por año. Si el trabajo se realiza en días de descanso semanal se aumentará en un 100% y el trabajo nocturno se remunerará con un 25% sobre el salario diurno. Las vacaciones serán remuneradas y pueden otorgarse entre 21 y 30 días al año.

Existen dos tipos de contrato laboral, por tiempo indeterminado o por tiempo determinado o a plazo. Este último solo puede realizarse en los siguientes casos:

- Para la realización de trabajos ocasionales que no excedan de 60 días
- En caso de sustitución de trabajadores

- Para la realización de trabajos o funciones de carácter temporal, especialmente en aquellas en que se verifiquen oscilaciones periódicas de trabajadores
- Constitución de nuevas empresas o de establecimientos

En cuanto a las indemnizaciones en el caso de rescisión del contrato serán:

- Para los contratos por tiempo indeterminado, 2 meses de salario por cada año de trabajo
- En los contratos por tiempo determinado:
 - 1 año: 21 días
 - Más de un año: primer año, 21 días y los restantes 5 años, 15 días por cada año
 - Entre 6 meses y un año: 1,75 días de salario por cada mes de duración del contrato

Con relación a la Seguridad Social, los trabajadores son asegurados en el Instituto Nacional de Previsión Social (INPS) garantizándose beneficios sociales como enfermedad, maternidad, incapacidad, jubilación y sobrevivencia. La contribución por este concepto será del 8% del salario del trabajador y del 15% de la entidad patronal.

Los horarios de trabajo habituales, son los siguientes:

- Instituciones públicas, de 8:00 a 16:00
- Bancos, de 8:00 a 15:00.
- Empresas de negocios, de lunes a viernes de 9:00 a 12:30 y de 15:00 a 19:00; los sábados de 9:00 a 13:00.

4.2 Los salarios medios mensuales

Función	Salario en escudos	Salario en euros
Peón de la construcción	18.000,00 ECV	163,23 euros
Albañil de primera	30.000,00 ECV	272,07 euros
Electricista	45.000,00 ECV	408,11 euros
Fontanero	30.000,00 ECV	272,07 euros
Mecánico	40.000,00 ECV	368,76 euros
Carpintero	35.000,00 ECV	317,41 euros
Encargado de Almacén	25.000,00 ECV	226,73 euros
Conductor	50.000,00 ECV	453,45 euros
Conductor de Máquinas	50.000,00 ECV	453,45 euros
Ayudante	18.000,00 ECV	163,23 euros
Guardas	18.000,00 ECV	163,23 euros
Encargado de Obra	55.000,00 ECV	498,80 euros
Ingeniero	140.000,00 ECV	1269,67 euros

Es preciso destacar que, aunque el salario del personal es bajo en comparación con los salarios medios de la construcción en España, la eficiencia del mismo también es menor, y nada comparable a la alta cualificación de los trabajadores españoles.

IV ● Políticas del Gobierno

Crear las condiciones para la realización paulatina del derecho constitucional a una habitación digna y un ambiente saludable, constituye para el Gobierno, un objetivo perseguido con determinación.

1. PROGRAMA CASA PARA TODOS

El programa Casa para Todos, pretende movilizar una amplia parcela, capitalizar recursos y desarrollar un vasto conjunto de medidas, de políticas integradas y orientadas para este objetivo. Es un conjunto de medidas políticas, programas y acciones que constituyen una dinámica continua, sustentada en la producción de habitación y orientada al combate del déficit habitacional nacional, contribuyendo a la concretización progresiva del derecho constitucional a una habitación digna. Sus objetivos son:

- Encuadrar la problemática de la habitación
- Esclarecer los actores sociales y su papel
- Establecer las líneas de orientación estratégica
- Responder con medidas y acciones
- Movilizar los recursos
- Monitorizar la evolución del sector(introduciendo las correcciones necesarias para la minimización del déficit y la cualificación del hábitat)
- Concretar el derecho constitucional de habitación para todos

1.1 Déficit

El déficit no se distribuye equitativamente por las islas, es mayor en los centros urbanos, con tendencia a acentuarse en las islas de mayor dinámica económica.

- Déficit global: 80.368 alojamientos (2008), proyección para 2011: 85.027(+6%)
- Déficit cuantitativo: 43.156 solares (2008), proyección para 2011: 40.771(+7%)
- Déficit cualitativo: 66.013 solares (2008), proyección para 2011: 69.751(+4,5%)

Santiago concentra el 56% del déficit global y Praia en concreto el 25%

1.2 Metas

Reducir el déficit cuantitativo en un 20% (8.155 moradas)

Reducir el déficit cualitativo en un 24% (15.843 moradas, mas las infraestructuras urbanas)

1.3 Programas

- Sistema Nacional de Habitación de Interés Social
- Programa de Acceso al Suelo Urbanizado
- Programa Terra
- Programa “Cabo Verde Territorio Planeado”
- HABITAR CV
- REHABILITAR
- PROHABITAR
- Programa de Incentivo al Arrendamiento
- Programa de Reforma Legal y Fiscal
- Observatorio de Habitación
- Plan Nacional de Habitación
- Programa de Aplicación de Nuevas Tecnologías

2. PLAN HABITAR CV

De entre todos los planes del Programa Casa para Todos, es el programa Habitar CV el que tiene más ambicioso y el que tiene mayor relevancia económica, teniendo como objetivo la ejecución de obras y servicios para la construcción de habitaciones nuevas en parcelas legalmente definidas, dotadas de servicios mínimos de habitabilidad, salubridad y seguridad, en la forma definida por la legislación pertinente.

Se propone crear 8.155 moradas a través de la construcción de parcelas y financiamientos especiales; contribuir a la mejoría del parque habitacional nacional; recalificar el espacio urbano, generar empleo, dinamizar el crédito a la habitación; experimentar nuevos modelos de construcción y acceso a las HIS y al crédito; erradicar las barriadas en Sal y Boa Vista. Tiene un presupuesto de 13.318.276.000 ECV para los 29 meses de ejecución del proyecto.

La elaboración de proyectos en el ámbito del Programa HABITAR CV, considerará, obligatoriamente, las características geográficas, ambientales, económicas y sociales del municipio donde será implantado, estableciendo tipologías habitacionales compatibles con las mismas. A continuación se detallan las características de elaboración de los mismos:

- Los proyectos serán elaborados preferencialmente para la ejecución de empresas dentro de la malla urbana y con vías de acceso, que cuenten con la existencia de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
- Serán admitidas las soluciones alternativas de abastecimiento de agua y alcantarillado como pozos o fosas sépticas.
- Los proyectos deberán considerar la existencia previa, construcción o ampliación de equipamientos comunitarios públicos, relacionados con: salud, educación, seguros, deportes, ocio, movilidad urbana, convivencia comunitaria, generación de trabajo y renta, asistencia a la infancia, a las personas de edad avanzada, a los deficientes físicos o las necesidades de madres solteras.
- Los proyectos deberán prever, obligatoriamente, la realización de trabajo social destinado a las familias beneficiarias, abarcando, como mínimo: la organización y convivencia comunitaria,

educación sanitaria y ambiental, y la generación de trabajo y renta.

- Los proyectos elaborados deberán contener elementos que permitan verificar:
 - el impacto de la intervención en el medio urbano, medio ambiente y en la comunidad.
 - la oportunidad de inversión propuesta
 - la pertinencia de la solución técnica adoptada
 - el planteamiento de ejecución de la empresa
 - la adecuación a las directrices locales de planeamiento y la realidad social.
- A cada ejercicio presupuestario será admitido, exclusivamente, solo un proyecto por municipio.

-ANEXO-

REQUISITOS PARA LA CREACION DE UNA CONSTRUCTORA

I. Creación de la empresa

No es necesaria la escritura pública ante notario, salvo que se desee inscribir bienes inmuebles en la sociedad. Con el registro de la empresa en la Conservatoria del Registro Comercial y su publicación en el Boletín Oficial se considera creada como persona jurídica para todos los efectos. Puede solicitarse para estos trámites los servicios de un abogado o realizarlos personalmente. Los servicios de un abogado cuestan entre los 100.000 y los 200.000 escudos, entre 1.000 y 2.000 euros aproximadamente. Actualmente existen dos vías de creación de empresas:

La vía ordinaria, que requiere de los siguientes pasos:

- Presentar en la Conservatoria del Registro Comercial del municipio de la sede de la empresa:
 - Pasaporte válido
 - Documento de Representación, en caso de no acudir personalmente
 - Nº de Identificación Fiscal de todos los socios
 - Certificado de Admisibilidad de Firmas
 - Estatutos
 - Término de responsabilidad del Técnico de Cuentas
- Publicación en el BO, con un coste de 9.000 ECV por página A4

El servicio de creación de empresas en 24 horas, para lo que es necesario:

- Presentar en la Casa del Ciudadano:
 - Pasaporte válido
 - Documento de Representación, en caso de no acudir personalmente
- Adaptarse al modelo de estatuto estándar obligatorio de creación de empresas en 24 horas
- Pago: 10.000\$00

II. Solicitar la licencia de constructora

Para poder ejercer esta actividad necesitan, de un “alvará” que es el título que contiene todas las autorizaciones de obras. Los alvarás son válidos por período máximo de 12 meses pero caducan los 31 de Diciembre de cada año y pueden revalidarse automáticamente.

Requisitos de acceso y permanencia en la actividad

- **Idoneidad:** cuando no exista prohibición legal o sentencias judiciales y sin rehabilitación por crímenes dolosos contra la salud pública, la economía nacional o contra la propiedad o en casos de declaración de la actividad en bancarrota o insolvencia sin rehabilitación.

- **Capacidad técnica:** teniendo en cuenta la estructura general de la empresa, organización y dimensión, su cuadro técnico permanente, el personal especializado y los equipamientos y la experiencia sea a través de la empresa o de sus técnicos.

CUADRO PERMANENTE MINIMO Y CUALIFICACION MINIMA PARA OBRAS CIVILES

Clase	Dirección Técnica	Técnicos Diplomados		Encargados	Personal operario	Valor máximo de las obras (ECV)
		Ingenieros	Ingenieros Técnicos			
I	Constructor civil	-	-	-	1	30.000.000,00
II	Constructor civil	-	-	1	5	50.000.000,00
III	Ingeniero Técnico	-	1	1	10	120.000.000,00
IV	Ingeniero Técnico	-	1	2	15	250.000.000,00
V	Ingeniero	1	2	2	25	500.000.000,00
VI	Ingeniero	2	4	4	40	1.000.000.000,00
VII	Ingeniero	3	6	6	50	más de 1.000.000.000,00

CUADRO PERMANENTE MINIMO Y CUALIFICACION MINIMA PARA OBRAS PARTICULARES

Clase	Dirección Técnica	Técnicos Diplomados		Encargados	Personal operario	Valor máximo de las obras (ECV)
		Ingenieros	Ingenieros Técnicos			
I	Constructor civil	-	-	-	-	30.000.000,00
II	Constructor civil	-	-	-	2	50.000.000,00
III	Ingeniero Técnico	-	-	1	3	120.000.000,00
IV	Ingeniero Técnico	-	-	1	5	250.000.000,00
V	Ingeniero	-	1	2	10	500.000.000,00
VI	Ingeniero	1	2	3	20	1.000.000.000,00
VII	Ingeniero	2	3	4	30	más de 1.000.000.000,00

- **Capacidad económica y financiera:** se demuestra a través de declaraciones bancarias y en algunos casos exigen valores mínimos de capital propio y de indicadores económico-financieros. Para las empresas que soliciten autorización para la clase IV o inferior bastará apenas con las declaraciones bancarias y para las que soliciten la clase V o superior necesitarán también comprobar el equilibrio económico financiero teniendo en cuenta los siguientes indicadores:

- liquidez reducida

- solvencia
- autofinanciación de capitales permanentes
- médicos libres sobre el activo líquido

El alvará es autorizado por la Comisión de Alvarás de Empreitadas de Obras Públicas e Particulares (CAEOPP) situado en el Ministerio de Infraestructuras y Transportes, y concedido por categorías:

- 1ª:** Edificios y monumentos
- 2ª:** Vías de comunicación y obras de urbanización
- 3ª:** Obras hidráulicas
- 4ª:** Instalaciones especiales

*Las empresas de nueva creación no pueden solicitar alvará superior a la clase IV. Si quisieran acceder a alguna clase superior, debe registrarse en el Catastro Industrial de la Dirección General de Industria pudiendo, de este modo, aprovecharse de los incentivos que le proporciona el Estatuto Industrial, incentivos de carácter administrativo y procesal, aduanero y fiscal.

III. Adquisición del Estatuto de Inversor Extranjero

La obtención del estatuto del inversor extranjero es muy importante pues posibilita al inversor extranjero la repatriación de divisas sin límites de cantidad ni plazos y algunos otros beneficios de acuerdo con el sector de la inversión. Podrá solicitarse paralelamente a la creación de la empresa o posterior.

Es importante también para acceder para las constructoras de clase igual o superior a IV que quieran pedir el Estatuto Industrial, pues necesitarán previamente obtener el Estatuto de Inversor Extranjero

Trámites y documentos

- La solicitud irá dirigida al Ministro de Finanzas y Planificación. Esta solicitud es realizada a través de Cabo Verde Inversión con tres copias de formulario propio, conocidos por Anexo I y II que se obtienen gratuitamente en esa institución.
- Estos formularios deben ser acompañados por un resumen descriptivo, identificación, currículum y referencias bancarias del promotor.
- Para fortalecer la solicitud conviene, en la medida de lo posible presentar el volumen de la inversión, el valor de crecimiento nacional, creación de nuevos empleos y revalorización de los recursos humanos y naturales nacionales, utilización de bienes y servicios nacionales, saldo potencial de divisas para Cabo Verde, localización, y transferencia de “know-how”, capital social, préstamo extranjero, carta del banco extranjero probando su fiabilidad como empresario o individuo.
- A partir de la fecha de entrega a PROMEX, el plazo máximo de respuesta es de 30 días, en caso de no recibir respuesta se considera automáticamente autorizado.
- Concedido el certificado de inversor externo debe ser realizada la inversión en el plazo estipulado por la autorización.

- Una vez autorizado se procederá al registro en el Banco de Cabo Verde que posibilita identificar al inversor, sus inversiones extranjeras en Cabo Verde y su evolución.
- Antes del inicio de la actividad, será realizada una inspección en un plazo máximo de 30 días a partir de la data de solicitud de inspección.