

CAVERA | RICARDO ANDINO, PRESIDENTE

# "Realizar emprendimientos urbanos para la clase media es imprescindible"

El abogado y especialista en derecho y vivienda Ricardo Andino lleva adelante investigaciones sobre la calidad habitacional del país. Además, desde la Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano impulsa programas y proyectos en pos de mejorar y profesionalizar el rubro que nuclea a compañías constructoras, a estudios de profesionales, cooperativas y empresas que fabrican y que producen insumos.

LEILA GANEM

Como en todos los sectores y ámbitos de la economía, en el rubro de la construcción y, particularmente, en la edificación de viviendas, el reciente aumento del dólar estadounidense (en especial, el denominado blue o informal) ha impactado de diferentes maneras.

De hecho, "en los corralones, se aprecian dos actitudes, a menudo concurrentes: no vender ante la presunción de que los proveedores les aumentarán a ellos sus precios, sea por la eventual escasez de insumos importados o por la propia dinámica de una inflación creciente; o, cuando venden y en aquello que venden, presumir un aumento en los costos de reposición y cargar el aumento presunto al precio de mostrador", asegura Ricardo Andino, presidente de la Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano (CAVERA).

Sin ir más lejos, "los fabricantes asociados a nuestra cámara han expuesto su prudencia ante el problema, pues manifiestan estar expuestos en distinta escala a los mismos inconvenientes denunciados por las bocas minoristas".

Por otra parte, considerando que las viviendas privadas nuevas o usadas disponibles a la venta tienen, en una enorme mayoría, sus precios fijados en dólares, "es evidente que el acceso a la casa propia ha vuelto a sufrir un nuevo e importante obstáculo, pues los ingresos de quienes necesitan comprar continúan en pesos y este aumento de la divisa norteamericana no hace sino subir el precio de venta y alejar cada vez más la posibilidad de adquirir una vivienda.

La invocada prudencia se impone antes de sacar conclusiones definitivas sobre el real impacto en la actividad, pero, sobre todo, para saber si ese impacto se mantendrá y, en su caso, cuál será", expone Andino.

## ¿Qué tipo de dólar necesita el rubro para tener rentabilidad?

La vivienda, ya sea para su construcción, su venta o su locación, requiere de un dólar estadounidense único, estable y previsible. Lo primero, porque cuando existe más de un tipo de cambio disponible para quien quiera o pueda acceder a él, el sector puede resentirse mediante cálculos espe-



## "El Estado debería analizar la optimización de la construcción de nuevas viviendas con los recursos públicos existentes"

culativos. A su vez, la construcción es una tarea que requiere tiempo para concluir en un producto terminado y de existir el crédito para comprar tal producto, se requieren tiempos aún más extensos y la estabilidad y la previsibilidad de una moneda a la cual pueden "fugarse" inversiones que los desarrollos habitacionales requieren. Sería necesario, dentro de lo posible, no afectar a través del tipo de cambio una actividad que viene vapuleada desde hace más tiempo que el razonable. La rentabilidad de la inversión considerada en su relación con la moneda estadounidense es función —más que de su valor absoluto— de su vinculación con todos los demás precios relativos de los bienes. Si se consiguiera que sea único y relativamente estable, sin duda el precio podría autorregularse con las demás variantes y subir y bajar respecto de los vaivenes naturales de los ingresos o del costo de los materiales, así la variación sería armónica y equilibrada.

## En el contexto económico actual, ¿es posible proyectar desarrollos urbanos que incluyan a las clases medias como consumidores?

Realizar emprendimientos urbanos para la clase media es imprescindible a poco que se advierta que el déficit habitacional argentino es superior a la 3.500.000 de viviendas y que la clase media es todavía mayoritaria. El problema tiene múltiples aristas. Hay bastante coincidencia que el aspecto principal para atacar en este momento es el económico-financiero, pues el desfase entre ingresos muy bajos en pesos y el valor de los in-

muebles, muchas veces —aunque no necesariamente— en dólares estadounidenses, es uno de los más altos. Allí radica un primer problema: cada vez se hacen necesarios más sueldos para comprar la misma unidad, porque esta tiende a actualizar su precio y los salarios, no. Inmediatamente aparece el segundo problema: no hay crédito hipotecario disponible en el volumen necesario y, entonces, quienes quieren o necesitan comprar solo podrán hacerlo con ahorros previamente obtenidos o parciales o ayudas familiares, si pertenece a una familia con capacidad de préstamo. Y sigue la saga, porque ningún desarrollador privado producirá algo que muy pocos podrán pagarle y solo "fabricará" el producto que, por algunas características especiales de ubicación, tipo u otras normalmente aspiracionales, pueda ser comercializado; lo cual, casi por definición, excluye a una enorme franja de la clase media.

## Entonces, ¿ahora es difícil encontrar desarrollos privados que apunten a ese mercado?

Claro, porque un mercado exige inexorablemente dos partes: un vendedor y un comprador, y si este último no existe por imposibilidad de pago, entonces tampoco existe el mercado. O, si hay, es, como la realidad lo demuestra, hartamente reducido. Y aquí se manifiesta la necesidad de intervención del Estado, pues es este a quien compete en primer lugar crear las bases macroeconómicas para que los salarios recuperen su perdido valor adquisitivo y la estabilidad fiscal y monetaria que

permita la reinstalación del crédito hipotecario. En segundo lugar, el Estado debería analizar, dentro de sus prioridades y la escasez de recursos, la optimización de la construcción de nuevas viviendas con los recursos públicos ya existentes y, además —y, quizás, sobre todo— la concesión de estímulos para que la actividad privada encarara esa tarea y ofreciera más unidades para habitar. Aquí hago una aclaración: mientras la ecuación "ingresos/precio" sea tan endiablada como la actual, pivotar la solución exclusivamente sobre un crédito —aún inexistente— para acceder a una vivienda en propiedad puede ser una entelequia, ya que muy pocos calificarán bancariamente para tal eventual crédito. Además, como consecuencia, se impone que el fomento fiscal o de cualquier índole que se intente debería contemplar la construcción de viviendas para alquilar, como también derogar las normas que desalientan la locación; el imperativo de la hora es disminuir rápidamente el déficit habitacional y cumplir sin más demora el mandato constitucional que ha elevado a la vivienda a la categoría de un derecho humano de impostergable consagración, además de resultar una necesidad básica que requiere inmediata solución.

## ¿Qué regiones y ciudades del país han ido creciendo en el último tiempo en relación con su desarrollo urbano?

Los datos de la migración interna y su correlato con la vivienda deberían surgir del reciente censo cuyos resultados se van conociendo parcialmente. Las estimaciones disponibles indican que hay ciertos movimientos locales dentro de varias ciudades importantes de la Argentina, principalmente porque el fenómeno de los conjuntos inmobiliarios, con el grado de seguridad y de esparcimiento familiar que implican, se está verificando en casi todas las provincias en distintas escalas. Pero el fenómeno de una migración de mayor envergadura que no parece contenido es el de familias pobres que dejan sus lugares de residencia para trasladarse a los suburbios de las grandes ciudades, en especial al conurbano bonaerense.

## ¿Estos movimientos contribuyen a agravar el déficit habitacional?

Sí, a poco que se advierte que las nuevas viviendas que se agregan son manifiestamente deficitarias porque carecen de las terminaciones y servicios esenciales para calificar como dignas y adecuadas según los requerimientos vigentes y considerados en los censos y encuestas.

## ¿Cuáles son hoy los requerimientos y necesidades habitacionales en el país?

Muy probablemente, los resultados del reciente censo indiquen que las estimaciones practicadas sobre la base del censo anterior, de más de una década de antigüedad, resulten erradas. Una estima-

# Estamos presentes en todos los terrenos

 Repas.sa  
 Repas SA  
 Repas S.A. Maquinaria

## MOVIMIENTO DE SUELO , MINERÍA , VIAL

### RODILLO VIBRATORIO DE UN TAMBOR - SUELO



MODELO  
MOTOR  
POTENCIA DEL MOTOR (NETO)  
PESO EN ORDEN DE OPERACIÓN  
CARGA LINEAL ESTÁTICA  
FRECUENCIA DE VIBRACIÓN (Alta/Baja)  
ANCHO DE TAMBOR

**CA 150 D- Liso**  
CUMMINS QSB 3.3  
80 HP a 2.200 rpm  
7.180 kg  
21,2 kg/cm  
31,43 Hz  
1,68 m

**CA 150 PD- Pata de Cabra**  
CUMMINS QSB 3.3  
7.400 kg  
23,9 kg/cm  
31,43 Hz  
1,67 m

**CA 250 D- Liso**  
CUMMINS QSB 4.5  
110 HP a 2.200 rpm  
11.800 kg  
29,0 kg/cm  
33 / 33 Hz  
2,13 m

**CA 250 PD- Pata de Cabra**  
CUMMINS QSB 4.5  
110 HP a 2.200 rpm  
11.800 kg  
29,0 kg/cm  
33 / 33 Hz  
2,13 m

**CA 5000 D- Liso**  
DEUTZ TCD2012L06  
174 HP a 2.200 rpm  
16.000 kg  
50,0 kg/cm  
29 / 30 Hz  
2,13 m

### RODILLO VIBRATORIO DE UN TAMBOR - SUELO



MODELO  
MOTOR  
POTENCIA DEL MOTOR (NETO)  
PESO EN ORDEN DE OPERACIÓN  
CARGA LINEAL ESTÁTICA  
FRECUENCIA DE VIBRACIÓN (Alta/Baja)  
ANCHO DE TAMBOR

**CA 5000 PD- Pata de Cabra**  
DEUTZ TCD2012L06  
174 HP a 2.200 rpm  
16.300 kg  
21,2 kg/cm  
29 / 30 Hz  
2,13 m

**CA 6000 D- Liso**  
DEUTZ TCD2012L06  
204 HP a 2.200 rpm  
19.550 kg  
60 kg/cm  
27 Hz  
2,13 m

**CA 6000 PD- Pata de Cabra**  
DEUTZ TCD2012L06  
204 HP a 2.200 rpm  
19.300 kg  
60 kg/cm  
29 / 30 Hz  
2,13 m

**CA 702 D- Liso**  
CUMMINS QSB 6.7  
233 HP a 2.200 rpm  
26.900 kg  
80,8 kg/cm  
29 / 30 Hz  
2,13 m

**CA 702 PD- Pata de Cabra**  
CUMMINS QSB 6.7  
230 HP a 2.200 rpm  
26.900 kg  
80,8 kg/cm  
29 / 30 Hz  
2,13 m

### RODILLO DINAMICO - SUELO



MODELO  
MOTOR  
POTENCIA DEL MOTOR (NETO)  
PESO EN ORDEN DE OPERACIÓN  
CARGA LINEAL ESTÁTICA  
FRECUENCIA DE VIBRACIÓN (Alta/Baja)  
ANCHO DE TAMBOR

**CT 3000**  
CUMMINS QSB 6.7  
260 HP a 2.200 rpm  
22.550 kg  
kg/cm  
m

### RODILLO VIBRATORIO COMBINADO - SUELO / ASFALTO



**CC 1200 C**  
KUBOTA V2203-M  
35 HP a 2.600 rpm  
2.315 kg  
10,3 kg/cm  
66 / 61 Hz  
1,2 m



**CC 1300 C**  
KUBOTA V2203  
45 HP a 2.600 rpm  
3.900 kg  
14,8 kg/cm  
63 Hz  
1,3 m



**CC 4200 C VI**  
CUMMINS QSF3.8  
140 HP a 2.200 rpm  
11.000 kg  
29,8 kg/cm  
51 / 67 Hz  
1,73 m



**CC 5200 C VI**  
CUMMINS QSF3.8  
140 HP a 2.200 rpm  
11.700 kg  
30,7 kg/cm  
51 / 67 Hz  
1,95 m

### RODILLO VIBRATORIOS DOBLE TAMBOR - SUELO / ASFALTO



MODELO  
MOTOR  
POTENCIA DEL MOTOR (NETO)  
PESO EN ORDEN DE OPERACIÓN  
CARGA LINEAL ESTÁTICA  
FRECUENCIA DE VIBRACIÓN (Alta/Baja)  
ANCHO DE TAMBOR

**CC 1200**  
KUBOTA D0703-M  
35 HP a 2.600 rpm  
2.800 kg  
10,3 kg/cm  
66 / 61 Hz  
1,2 m

**CC 1300**  
KUBOTA V2203  
44 HP a 2.600 rpm  
3.900 kg  
15,4 kg/cm  
52 / 53 Hz  
1,3 m

**CC 2200**  
CUMMINS QSB 3.3  
99 HP a 2.200 rpm  
7.600 kg  
25,3 kg/cm  
51 / 67 Hz  
1,5 m

**CC 4200 VI**  
CUMMINS QSF3.8  
140 HP a 2.200 rpm  
10.000 kg  
29,8 kg/cm  
51 / 67 Hz  
1,68 m

**CC 5200**  
CUMMINS QSF3.8  
140 HP a 2.200 rpm  
11.300 kg  
29,0 kg/cm  
51 / 67 Hz  
1,95 m

**CC 6200**  
CUMMINS QSF3.8  
140 HP a 2.200 rpm  
12.400 kg  
29,1 kg/cm  
51 / 67 Hz  
2,13 m

### RODILLO NEUMATICO - ASFALTO



MODELO  
MOTOR  
POTENCIA DEL MOTOR (NETO)  
PESO EN ORDEN DE OPERACIÓN (Maxima Lastre)  
RANGO DE VELOCIDAD  
TIPO DE RUEDA  
NUMERO DE RUEDAS (Adelante/Abrae)

**CP 1200**  
CUMMINS QSF 2.8  
74 HP a 2.200 rpm  
12.000 kg  
0-18 km/h  
7,56-15,14 ply  
4 / 5

**CP 2100**  
CUMMINS QSF 3.8  
120 HP a 2.200 rpm  
21.000 kg  
0-20 km/h  
13/90 R20  
3 / 4

**CP 2700**  
CUMMINS QSB 4.5  
110 HP a 2.200 rpm  
27.000 kg  
0-20 km/h  
13/80 R20  
4 / 5

**DR 7**  
HONDA GX100  
3,55 HP  
68 kg  
20 m/min  
10 a 12 Hz  
Zapata 260 mm

**DTR 75**  
HATZ 1D 42  
8,2 HP  
757 kg  
0 - 5,5 Km/h  
55 Hz  
Tambor 650 mm

**D. ONE**  
KUBOTA D 1005  
19,5 HP  
1595 kg  
0 - 2,8 Km/h  
42 Hz  
Tambor 850 mm

### PAVIMENTADORA DE ORUGAS



MODELO  
MOTOR  
POTENCIA DEL MOTOR (NETO)  
PESO  
VELOCIDAD DE PAVIMENTACION  
TIPO (GAS / ELECTRICA)  
CAPACIDAD TEORICA  
ANCHO ANTERIOR  
ANCHO BASICO  
ANCHO MAXIMO

**F 1200 CS**  
DEUTZ T29 9 L4  
72 HP a 2.200 rpm  
5.900 kg  
27 m/min  
Electrica  
300 m<sup>3</sup>/h  
0,2 m  
1,2 m  
3,1 m

**F 1800 C**  
DEUTZ 2,9L TD 4  
72 HP a 2.200 rpm  
10.500 kg  
25 m/min  
Gas  
350 m<sup>3</sup>/h  
0,7 m  
1,8 m  
4,7 m

**F 2500 C**  
CUMMINS QSB 6.7  
147 HP a 2.200 rpm  
18.000 kg  
30 m/min  
Gas  
650 m<sup>3</sup>/h  
2,05 m  
2,5 m  
8,1 m

**F 1800 W**  
DEUTZ 2,9L TD 4  
72 HP a 2.200 rpm  
10.300 kg  
25 m/min  
Gas  
350 m<sup>3</sup>/h  
0,7 m  
1,8 m  
4,7 m

**F 2500 W**  
CUMMINS QSB 6.7  
147 HP a 2.200 rpm  
16.500 kg  
30 m/min  
Gas  
650 m<sup>3</sup>/h  
2,05 m  
2,5 m  
8,1 m



Te acompañamos todo el camino



Administración  
Reconquista 336 - Piso 3 - C.A.B.A.  
Tel: (54 11) 5757 7055  
www.repas.com.ar

Venta, Post Venta y Repuestos  
Ruta Panamericana 28,450 (colectora oeste)  
B1611 - Don Torcuato - Buenos Aires  
Tel. (54 11) 7090-5280/5286/5287/5284/5285  
dortorcuato@repas.com.ar

CAVERA | RICARDO ANDINO, PRESIDENTE

## "No debe considerarse a las viviendas en forma aislada, sin atender a los requerimientos de salud, trabajo, educación y medios de transporte"

ción estaría indicando que el déficit habitacional argentino puede calcularse en más de 3,5 millones de unidades, computando los distintos tipos de déficit admitidos: 2,2 millones de viviendas deficitarias; 0,2 millones de hacinamiento crítico y 1,1 millón de hacinamiento semicrítico. Eso desde lo puramente estadístico y, como dije, sujeto a validación por el censo.

### ¿Y desde lo conceptual?

Desde CAVERA venimos sosteniendo que el problema requiere que no se consideren a las viviendas en forma aislada, esto es, separadas de todo lo que constituye un urbanismo razonable y sustentable, sin atender a los requerimientos de salud, de trabajo, de educación y de medios de transporte que, según las encuestas, son las razones que explican en gran medida, la urbanización del país y el abandono de

la ruralidad y las consiguientes migraciones internas.

### ¿Han tenido desde la Cámara un espacio de intercambio con alguno de los tres poderes del Estado para acercar propuestas e ideas?

Desde su surgimiento, CAVERA ha participado en innumerables intercambios de ideas, propuestas y ha hecho hasta denuncias cuando lo consideró necesario. Recientemente, y solo a título de ejemplo, le hemos remitidos al Poder Ejecutivo Nacional, vía el ministerio competente, un plan para construir 100.000 viviendas. Además, a las reparticiones con jurisdicción sobre vivienda de la Provincia de Buenos Aires le hemos cursado varias notas denunciando la falta de representatividad de los índices utilizados para redeterminar los precios de los contratos de obra y cursamos al Poder Legislativo Nacional una carta formal adjuntando nuestros estudios y conclusiones vinculados a la legislación sobre la locación de inmuebles urbanos y proponiendo diversas medidas para regularizar el mercado. En todos los casos, estamos a la espera de respuestas.

### DERECHO Y VIVIENDA

Ricardo Andino afirma que se propuso inventariar y analizar el marco normativo general vigente "adentrándome en las normas constitucionales, en los pactos internacionales y en la legislación civil aplicable –los derechos reales y la locación, por

ejemplo– de la legislación en materia de derecho a la vivienda para ahondar en los motivos que podían explicar por qué tanto derecho produjo tan pocos resultados".

El resumen forma parte de un capítulo completo de su libro titulado "Derecho y vivienda", donde analiza la ineficacia de las leyes y donde, más allá de hacer un inventario puramente normativo, explora un fenómeno propio de la sociología del derecho.

"Espero que sea una contribución útil", anhela, y también destaca que hará falta algo más: "Una praxis continua e ininterrumpida en sintonía con la ley para consagrar efectivamente resultados mensurables".

Dicho de otra manera: "El derecho puede ser una condición necesaria, pero no es una condición suficiente y, por ello, no debemos pedirle al derecho que por sí solo concentre todas las soluciones que el problema exige, ni desentendernos de hacer todo lo demás que haga falta al respecto", aclara.

### QUÉ ES Y CÓMO SE DESARROLLA EL PROGRAMA MELIUS

El Programa MELIUS lo han instituido hace algunos años con el propósito no ya de difundir las actividades puramente gremiales o institucionales de la cámara, sino de servir de vehículo para profundizar los estudios sobre la problemática habitacional y para dar alguna organización a la tarea de capacitación profesional en la que se empeñan.

"Esta actividad docente ha sido aceptada con amplio beneplácito por un

número cada vez más creciente de profesionales que se sirven de ella para sus necesidades de actualización y capacitación en todo lo referido a la vivienda. Hemos dictado cursos sobre la temática de los seguros en obra, sobre la legislación que rige las licitaciones, sobre la sustentabilidad, la industrialización, las patologías y organizado ponencias puntuales sobre determinados productos empresarios y su utilización", sostiene Ricardo Andino, presidente de CAVERA.

Por otra parte, "la literatura especializada que producen nuestros directivos y asesores, por ejemplo, 'La financiación de la vivienda para la clase media', cuya autoría es de nuestro director ejecutivo, Eduardo Sprovieri, juntamente con quien fue nuestro asesor económico, el recordado Tomás Bulat, y mi propio libro sobre derecho y vivienda, se inscriben en los objetivos del Programa MELIUS", finaliza.

### CURSOS

Al cierre de la presente edición comenzaba un nuevo curso de CAVERA. Se trata de "Cursos de Sistema BIM", llevado adelante por la Arq. Alicia Bosi. El mismo estará vigente durante el mes en curso y en septiembre. "En este curso del Sistema BIM – Módulo I -, se aprenderán las herramientas básicas del software Autodesk Revit, que permitirá obtener conocimientos conceptuales y prácticos del programa, sin ser necesario tener conocimientos previos", aseguran.

**BRIDGESTONE**

Neumáticos para: Minería, Canteras, Obras Viales, Grúas, Servicios Portuarios, Siderúrgicos, Petroleros, Forestales.

- Comercialización de Neumáticos Bridgestone Japón
- Soporte técnico integral, asesoramiento y servicio post-venta.
- Importación directa por Zona Franca.
- Investigación de las condiciones de operación y trabajo.

Stock permanente