

# Es necesario medidas que alienten el trabajo formal

## ¿Cómo ha sido el año para la institución?

Este año ha sido, sin duda, un año complejo no sólo para CAVERA, sino para el país. Nosotros le damos relevante importancia a la situación socio-económica de la población, pues desde que no nos ocupa solamente el desempeño de las empresas y profesionales que son nuestras socias, sino también y muy particularmente el estado del déficit habitacional y su directa vinculación con la pobreza y la indigencia, no podemos sino alarmarnos de los índices conocidos al respecto. Así, nuestro principal desafío fue triple: intentar mantener la esperanza en un contexto de desaliento generalizado, profundizar las tareas de capacitación y estudio para estar preparados ante la reactivación que deberá llegar y denunciar las situaciones de iniquidad y subdesarrollo proponiendo en todos los foros posibles las soluciones que estimamos pertinentes.

## ¿Qué queda por delante como "pendiente"?

Mucho indudablemente. El sector clama por medidas que al tiempo que promuevan el trabajo formal y el progreso profesional y empresario, coadyuven a disminuir el déficit habitacional y a mejorar la calidad de las viviendas. Por ejemplo, para comprar una vivienda hoy se necesita una cantidad de ingresos familiares que - medida en cantidad de sueldos promedio - es una de las más alta de la historia; aquí se impone la promoción y fomento del crédito hipotecario para paliar en alguna medida esa enorme brecha entre precio e ingresos. La vivienda en locación exige la derogación inmediata de la actual ley de alquileres que, como lo previno CAVERA oportunamente, ha agravado el déficit ante la abrumadora escasez de oferta de unidades para alquilar, con su consecuente aumento de los cánones locativos. Y para la construcción de más y nuevas unidades -tanto destinadas a la venta como a la locación- se sigue requiriendo una marcada disminución de la elevada presión fiscal y específicas normas de fomento.

## ¿Cómo cree que está la Argentina en materia de infraestructura y vivienda?

Un país, como la Argentina, que hace décadas que no crece y que paralelamente aumenta progresivamente sus índices de pobreza e indigencia, carecerá obviamente de la infraestructura necesaria (en todos los órdenes: salud, transporte, comunicaciones, etc.) y de la cantidad y calidad de viviendas que requiere el crecimiento vegetativo -fácilmente apreciable en el último censo- las migraciones internas, el deterioro y obsolescencia de las unidades existentes y además, el cambio de paradigma en las relaciones de trabajo con la instalación de la virtualidad y la desaparición de tradicionales actividades y empresas.

## ¿Qué medidas cree que se deberían tomar o se han tomado para fomentar las mejoras en este sector?

Algunas medidas ya las he mencionado antes: para la compra de viviendas, la instalación del crédito hipotecario actualizado con un índice directamente vinculado con los salarios para evitar que una futura -y lamentablemente posible inflación considerando los antecedentes de nuestro país- impida el pago de las cuotas a las familias que adquieran propiedades para habitar. Para el alquiler se impone la derogación de todas las leyes que atenten contra la colocación de unidades en el mercado (y que conllevaron a un aumento desmesurado de los valores locativos) y analizar un régimen de fomento para los casos de evidente vulnerabilidad. Y tanto para la vivienda a ser vendida o alquilada, disminuir la carga impositiva, nacional, provincial y municipal, descartando costos indirectos pero relevantes vinculados con la aprobación, previa o definitiva, de los proyectos, con la inscripción y una serie de requisitos administrativos, siempre cambiantes y cada vez más onerosos que no agregan seguridad jurídica para nadie, pero si nuevos costos y trámites. En el caso de las viviendas que tienen al Estado como comitente se impone corregir rápidamente la mora en el pago de los certificados de obra y de las redeterminaciones de precios que, en contextos de alta inflación como la actual, corroen directa y profundamente la ecuación económica-financiera de los contratos.

## Teniendo en cuenta que CAVERA está compuesta por empresas / profesionales ¿Cuál es la opinión mayoritaria de cara a lo que viene?

En nuestras habituales reuniones del Consejo Directivo y de socios de CAVERA siempre analizamos las estadísticas del sector, incluyendo las vinculadas con la opinión y expectativas de los actores involucrados. Pues bien, desde hace meses se mantiene la opinión mayoritaria de que la situación actual no variará o que, de hacerlo, no será para mejorar. Esa perspectiva es similar a la que se refleja en el seno de nuestra cámara.

## ¿Cómo cree que está la Argentina en materia de equipamiento para estas obras?

Creemos que está razonablemente bien. Las empresas de sector tienen aun capacidad ociosa para afrontar un aumento ordenado de demanda de sus productos y servicios. Ahora bien, si las futuras y eventuales obras de infraestructura y vivienda estuvieran asociadas a un plan realmente ambicioso por su volumen, desde ya que quienes provean los insumos necesarios deberán contemplar lo necesario para que el abastecimiento sea armónico con los requerimientos de una demanda -dicho también eventualmente- creciente. Por ello, un razonable plan de vivienda e infraestructura no puede prescindir de considerar la manera en que será atendido el problema de un crecimiento que exceda la actual capacidad instalada.

## ¿Cuánto incide la política y la economía en los proyectos de obra pública?

La incidencia es lineal y directa. Mientras la obra pública en general y la de viviendas en particular, no deje de ser una decisión de cada gobierno y no se transforme en una política de Estado que trascienda en lo nuclear a los gobernantes de turno, los proyectos y las obras en marcha continuarán sufriendo los avatares de la pura coyuntura, incluyendo los presupuestarios. Me permito un ejemplo: si la "macro" es el contexto general, esto es: las aguas donde todos debemos navegar, la "micro" la forman cada persona y empresa,

entiéndase: las embarcaciones que surcan esos mares. Las personas y las empresas están movidas por objetivos que deberían consagrarse en un ámbito de tranquilidad, paz, seguridad, bienestar y previsibilidad; cuando se carece de estos requisitos los objetivos cambian por imperio de la realidad y pasa a priorizarse la supervivencia sobre todo lo demás, entonces la idea de progreso, de avance, de previsión queda a la espera de que la "macro" se calme y la tormenta amengüe. Mientras no se consagre un escenario de racionalidad económica será difícil -sino imposible- que los problemas sectoriales, por ejemplo el de la vivienda, alcancen su definitiva solución.

## ¿Qué relación tienen con otras cámaras y asociaciones? ¿Qué posibilidades hay de trabajar en forma conjunta?

CAVERA mantiene su inalterable e histórica conducta de considerar que los problemas del sector son tan graves y serios que requieren el aporte de todos quienes estén involucrados e interesados en su solución. Por ejemplo CAVERA es socia fundadora y principal de FAEC - Federación Argentina de Entidades de la Construcción- que junto a CAMARCO son las dos únicas entidades paritarias de todos los gremios de la construcción: obreros (UOCRA), empleados (UECARA) y colocadores (SOCAMLYP). Actualmente integramos el Consejo de Políticas de Infraestructura (CPI) en la sede de CAMARCO y mantenemos permanentes contacto y cambio de opiniones con múltiples entidades colegas sobre temas que puedan ser comunes, por ejemplo, lo referido al crédito hipotecario a la legislación sobre alquileres, etc. y participado en reuniones conjuntas o documentos de trabajo con la AEV, la CEDU, el CUCICBA y otros. Relacionado con nuestro programa MELIUS y la tarea de capacitación, hemos desarrollado actividades conjuntas con algunos Colegios de Arquitectos del interior del país y celebrados acuerdos de complementación con el área docente de la UOCRA.

De esa manera participamos permanentemente con todas las entidades que nos acompañan en cada una de las tareas que son del interés y del quehacer de CAVERA.