

CÁMARA DE LA VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO URBANO (CAVERA) | DR. RICARDO D. ANDINO, PRESIDENTE

“Estamos a la espera de que se resuelvan aspectos esenciales para la vivienda social”

Para conocer el análisis del estado de construcción de viviendas del país, qué está sucediendo con los fondos nacionales y qué medidas podrían traer mejoras al sector, El Constructor dialogó con el Dr. Ricardo Andino, presidente de la Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano (CAVERA)

SOL RENA

Entre sus propuestas principales, la Cámara destaca las bondades del crédito hipotecario ya que “un crédito con garantía hipotecaria no se desacopla de los saldos adeudados a lo largo de un tiempo. Por ello, tiene menor riesgo y menor interés que un crédito ordinario que carezca de tal garantía real”.

¿Qué proponen desde CAVERA en lo vinculado al crédito hipotecario? ¿Por qué es importante implementar cambios?

En toda política de vivienda que apunte a que la tenencia sea en propiedad, el crédito hipotecario es imprescindible.

En primer lugar, hay que considerar el precio de venta: se trata sin duda del bien de mayor valor susceptible de ser adquirido por una familia —salvo escasísimas excepciones— y, por ello, fuera del alcance de los recursos corrientes de la enorme mayoría de la población. En consecuencia, tan elevado precio sólo puede ser sufragado en un plazo extenso que requiere de cuotas adecuadas. El costo de cualquier crédito contempla principalmente el riesgo de mora (no saldar la deuda) para fijar la tasa de interés y en esto la garantía de pago es sustancial, pues un crédito con garantía hipotecaria grava un inmueble cuyo valor no se desacopla de los saldos adeudados a lo largo de un tiempo. Por ello, tiene menor riesgo y menor interés que un crédito ordinario que carezca de tal garantía real.

Otro aspecto a considerar sobre los créditos hipotecarios es lo referido al método de ajuste de la deuda afianzada. Este es un problema especialmente relevante en países que padecen de alta inflación durante lapsos prolongados, entre los cuales, lamentablemente, destaca la Argentina. La inflación atenta directamente en la relación del costo del dinero en el tiempo y las posibilidades de pago de los deudores hipotecarios. Este desfase provoca la enorme preocupación de las familias endeudadas o la desaparición de la oferta de crédito hipotecario. En la actualidad estamos asistiendo a la verificación de ambos fenómenos a la vez, lo que explica, entre otras razones, la profundidad del déficit habitacional.

Hay otro aspecto destacable de las bondades del crédito hipotecario que es,

“El sector de la vivienda, pública o privada no ha podido nunca desprenderse del universo más abarcativo de la macroeconomía”

básicamente, financiero. La titulización (o securitización) es un proceso que permite multiplicar los efectos de un flujo de fondos —como una cartera hipotecaria— y posibilita así obtener nuevos recursos para aplicar, en el caso, a una expansiva política de vivienda. El requisito sine qua non es la existencia de créditos hipotecarios “titulizables”. Así, la falta de estos créditos atenta no sólo con la posibilidad de adquirir viviendas para millones de personas, sino también con la posibilidad de agregar más fondos al sistema, lo cual tornaría más abundante la oferta crediticia y bajaría la tasa de interés.

Por todo ello desde CAVERA siempre hemos propiciado y reclamando medidas que instauren el crédito hipotecario como herramienta esencial y permanente de toda política de vivienda, pública o privada, destinada a disminuir el enorme déficit habitacional argentino. Estamos abocados y atentos al desarrollo de la macroeconomía con las autoridades del sector en explorar alternativas viables para consagrar este objetivo.

ESTADO DE LA VIVIENDA SOCIAL

En lo vinculado a los hogares construidos desde el Estado, Ricardo opina que: “en estos momentos es sumamente difícil ponderar la situación actual de las obras financiadas con recursos públicos, incluso resulta aventurado pronosticar su futuro. Ya nos han anticipado que ciertas obras que no tengan determinado grado de avance no serán continuadas en lo inmediato y serán objeto de propuestas de los Estados comitentes para encontrar una fórmula de sumar a la actividad privada en su financiación y reanudación. Esa fórmula no ha sido aún presentada”.

También destacó que ciertas autoridades han anticipado su decisión de revisar determinados fondos específicos, “algunos de los cuales están directamente vinculados con la vivienda, como por ejemplo, el fideicomiso del plan PROCREAR. Otro fon-



do, el de Integración Socio Urbana (FISU), mediante el decreto 193/2024, ya vio reducida su participación al 1% del impuesto PAIS. Por ello, estamos a la espera de que se resuelvan tres aspectos esenciales para la vivienda social: cuáles de los fondos, fideicomisos y recursos existentes mantendrán su vigencia y cuáles serán suprimidos o modificados, qué presupuesto se asignará a cada uno de ellos y, finalmente, cuál será la participación del Estado —sea Nacional, Provincial o Municipal— en las futuras políticas, planes o programas que se aplicarán en reemplazo de cualquier otro anterior que pueda derogarse o discontinuarse”.

En lo referido al déficit habitacional, Andino indica que “no consigue bajarse desde hace décadas de 4 millones de viviendas que requieren construirse o refaccionarse para ser dignas o adecuadas según lo requiere la Constitución Nacional y los pactos internacionales a los que la Argentina ha adherido”.

Analizó que los períodos de mayor ventura para la cuestión habitacional coincidieron con los de mayor estabilidad y crecimiento económico del país y sus habitantes. Esto fue acompañado de un crédito hipotecario accesible y disponible, la facilitación y el fomento de la actividad privada en el tema y de políticas, programas y planes claramente diseñados en cuanto a las competencias de los actores, los fondos afectados y los procedimientos aplicables. Observó que no lograron mantenerse en el tiempo, ni lograr el nivel de eficacia necesario para solucionar los problemas que venían a erradicar: “Ocurre que el sector de la vivienda, pública o privada, cualquiera sea el grupo socio-económico que la requiere, no ha podido nunca desprenderse del universo más abarcativo de la macroeconomía”.

Concluyó que para conocer las respuestas a estos interrogantes, Cavera le ha solicitado una nueva audiencia al Secretario del área, Arq. Héctor Lostrí.

CONSTRUCCIÓN PRIVADA

La construcción privada de viviendas también está afectada, sobre este punto Andino detalló que no es por la insuficiencia o falta de pago de los fondos públicos, ya que no depende de estos para su desarrollo y agregó: “Las causas de los problemas están, entonces, en otro lugar. Los costos de construcción están aumentando ininterrumpidamente desde hace meses y algunos rubros por encima de la inflación, amén de que algunos insumos están escaseando afectados por inconvenientes en la importación. Como contrapartida, el mercado está sufriendo una merma general de sus ingresos y está movido a dos actitudes muchas veces simultáneas: privilegiar otros gastos y/o esperar el desarrollo de la macroeconomía, en especial del dólar estadounidense”.

Alertó que: “La enorme mayoría de compradores potenciales no puede adquirir una vivienda sino cuenta con apoyo financiero y aquí la escasez o falta absoluta de crédito hipotecario aparece nuevamente como causa relevante del déficit habitacional”.

REGIONES DEL PAÍS Y DESARROLLO URBANO

Respecto a las pocas certezas del sector, el presidente de Cavera remarca: “Si bien las provincias y ciertos municipios deciden qué obras ejecutarán en sus respectivas jurisdicciones, lo cierto es que los fondos suelen ser de origen nacional, llámense FONAVI, PROCREAR, FISU, etc. y por ello no es difícil comprender el penoso estado de la situación habitacional en todos los rincones del país. Sumado a esto, transitamos un incierto panorama futuro mientras no se aclaren desde los poderes públicos las disponibilidades de los recursos a aplicar; luego las prioridades, las competencias y responsabilidades jurisdiccionales. En definitiva, falta una verdadera política de vivienda, creativa, ambiciosa y

CÁMARA DE LA VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO URBANO (CAVERA) | DR. RICARDO D. ANDINO, PRESIDENTE

viable en la cual se involucren todos los sectores interesados, públicos y privados cuyo participación resultará necesaria para consagrar en hechos todo aquello que se imagine, proyecte, acuerde o legisle”.

Afirmó que la Cámara está comprometida a practicar todos los aportes de ideas y su experiencia de 50 años y “así lo ha hecho saber a todas las autoridades del sector con quienes nos hemos reunido”.

¿Cuáles son las principales preocupaciones de la Cámara? ¿En qué proyectos o novedades están trabajando?

Por todo lo anterior, hoy en CAVERA tratamos de defender de la mejor manera posible los intereses y derechos de nuestros asociados, principalmente propiciando que se construya la mayor cantidad de viviendas posibles, para su venta o alquiler, por el sector público, privado o por ambos en conjunto, atendiendo incluso a aquellos que no pueden acceder a ninguna forma de tenencia, con particular atención al nivel socioeconómico que requiere de vivienda.

Por sobre todo, continuamos prestando especial importancia a la capacitación de los profesionales y técnicos del sector. Desde hace años, nuestros cursos y charlas temáticas han sido recibidos con beneplácito por parte de aquellos que a lo largo de todo el país –incluso desde el extranjero–, nos siguen acompañando en tal tarea. Nuestras empresas fabricantes y proveedoras asociadas nos han honrado presentando sus nuevos productos y tecnologías

mediante nuestra red y tenemos celebrado un convenio de colaboración con el Instituto de Capacitación de la UOCRA. Además, CAVERA es socia principal de la Federación Argentina de Entidades de la Construcción y es, junto a CAMARCO, una de las dos entidades empresarias miembro de la comisión paritaria reconocida por el Ministro de Trabajo.

Continuamos bregando porque se ataque seria y definitivamente el déficit habitacional argentino, ya no solo para cumplir el mandato constitucional que así lo exige, sino también porque habríamos contribuido significativamente a sacar a muchos habitantes de nuestro país de una injusta situación de hacinamiento y pobreza, dotándolos del bienestar, el orgullo y la dignidad de tener un techo para sus familias.

DIÁLOGO DE CAVERA CON EL SECRETARIO DE VIVIENDA

Al cierre de la presente edición, la Mesa Directiva de CAVERA integrada por su presidente Dr. Ricardo Andino, su vicepresidente Arq. Daniel Raspagliesi, su Secretario Arq. José Vidal y su tesorero Dn. Pascual Mammoliti, fue recibida por el Secretario de Vivienda de la Nación, Héctor Lostri, acompañado por el Subsecretario del área, Marcelo Busellini.

Durante la reunión CAVERA tuvo oportunidad de plantear sus principales inquietudes, en particular las referidas a la profundidad del déficit habitacional, a las políticas que desde el Estado piensan

desarrollarse para solucionarlo o al menos paliarlo, con énfasis en la promoción de nuevas viviendas y en la reinstalación del crédito hipotecario como herramienta apta para permitir la compra de viviendas y para ser titulizada y potenciar un mercado de capitales, facilitando la emisión de cédulas hipotecarias u otros títulos. CAVERA planteó asimismo la necesidad de atender a quienes carecen de vivienda pero no están en condiciones de acceder a ella mediante la compra, como también la urgencia de regularizar los pagos de las obras en marcha, revisando la manifiesta irrepresentatividad de los índices actualmente utilizados para la redeterminación de los precios de obra.

La reunión fue sumamente amena y ambas partes pudieron expresar con franqueza sus problemas y sus limitaciones.

El Secretario Lostri se explayó sobre todos estos temas. En el marco del SISU hay 985 convenios vigentes, los cuales van a ser transferidos, mediante un procedimiento administrativo a los municipios. El presupuesto actual de la Secretaría corresponde al prorrogado del 2023 con actualización de Ley en el 1er trimestre y luego se verá.

En continuidad con los principales temas, respecto del FONAVI, el Secretario aclara que es una transferencia directa de Hacienda a las Provincias y que el Organismo no posee incumbencia en la distribución de fondos, pero tienen conocimiento que se usan para gastos discrecionales, en su mayoría.

Con referencia al Programa Procrear, con avances de obra mayor al 80%, continuarán los trabajos y para las menores al 60% se las van a entregar a las empresas que las están desarrollando, para que comercialicen las obras.

El Arq. Lostri expresó que las viviendas hoy se venden a Tasa Negativa y casi al costo de la obra, por lo expuesto es intención de la Secretaría invertir en otros programas o subsidiar a la demanda.

Por otro lado respecto del Programa Casa Propia, es un esquema 100% financiado sin ningún tipo de recupero en la actualidad. Al igual que para el Programa Procrear, Casa Propia adoptará el mismo criterio: más del 80% de avance, la obra continúa, menos del 60% se van a ceder a Entidades Intermedias.

En lo vinculado al crédito hipotecario, cédulas hipotecarias, programas de ahorro, etcétera, se verán más adelante cuando la macroeconomía lo permita.

Se pondrá en oferta lotes con servicios del estado en Centros Urbanos para que privados ejecuten viviendas, se proveerán listados de posibles compradores precalificados por la SDUVyH.

También se encuentra en estudio con la UOCRA la capitalización del fondo de desempleo con destino a vivienda.

Otra novedad será la de subsidiar la Tasa de Cercanía, para evitar traslados a los trabajos. Por último con los fondos que se asistían en forma directa a las Provincias, por ejemplo Buenos Aires, dieron a entender que no van a tener continuidad.

COMUNICACIÓN VIAL EN TIEMPO REAL

SIGNOS DE MENSAJE VARIABLE

REPUBLICA ARGENTINA
AB 184 UR

NO USE EL CELULAR

Salta 285, CABA | Buenos Aires, Argentina
Tel: (+54 11) 4373-9500 | ventas@multiled.com.ar