

ASOCIACIONES

CRISIS DE
CRECIMIENTO

El Gobierno Nacional, conciente del déficit habitacional y del formidable poder de reactivación económica que posee la construcción, vinculó ambos datos y desarrolló un programa que, al mismo tiempo contribuyera a elevar el estándar socioeconómico de millares de familias argentinas y pusiera en marcha la capacidad ociosa del sector, creando rápidamente y sin necesidad de prolongados períodos de espera, miles de puestos de trabajo y la reactivación de la actividad de todos los fabricantes y proveedores de bienes y servicios vinculados a la construcción en general y en particular con la de viviendas.

Será útil un breve repaso. El 21 de julio de 2004 se suscribió entre el Ministerio de Planificación y la mayoría de los gobernadores de las provincias del país, el llamado ACUERDO MARCO PROGRAMA FEDERAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS, en virtud del cual la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se comprometió a otorgar a las jurisdicciones un financiamiento no reintegrable de \$ 3.875.000.000,00 para la construcción de 120.000 viviendas. En el seminario realizado por CAVERA y la Revista Vivienda el 1° de junio de 2005, el Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, Arq. Luis Bontempo informó que a esa fecha ya estaban licitadas el 85% de las viviendas del programa,

la mitad de los contratos firmados y un tercio de las obras ya iniciadas (ver Revista Vivienda, N° 516, pág. 46) y el programa fue consolidándose en el tiempo, mediante la terminación de las licitaciones, nuevos contratos y nuevas obras iniciadas.

Ahora bien, CAVERA ha insistido siempre en destacar que la problemática de la vivienda no puede ser analizada ni encarada como un compartimiento estanco, sobre todo cuando se intenta introducir en el mercado un número significativo de unidades, sin importar para el caso, si su financiación, construcción y adjudicación es pública o privada.

En particular, en lo referido a la construcción de miles de viviendas en un período acotado y simultáneo, siempre sostuvo que es imprescindible tener en consideración las posibilidades de los sectores vinculados con esa construcción, especialmente el "stock" de terrenos aptos, la mano de obra y los materiales y el comportamiento del marco general de la economía para prever el curso de la inflación -si existiera- y su incidencia en contratos que, por su naturaleza, están destinados a ser ejecutados en un lapso suficiente prolongado.

Los problemas vinculados con la escasez de terrenos, fueron inteligentemente solucionados mediante la introducción de un subprograma que permitió a las empresas oferentes en las licitaciones convocadas, proponer un terreno apto. Los otros aspectos potencialmente conflictivos, aquellos que tienen que ver con los valores y calidad de la mano de obra, la disponibilidad y precios de los materiales y la incidencia de ambos factores en el precio de la obra -fijado al licitar pero perceptible a lo largo de toda la ejecución- están mostrando la conveniencia de ser considerados urgentemente, si se quiere evitar que las obras ingresen en un riesgoso terreno de dificultades.

Ya en enero de este año, CAVERA había comenzado a advertir sobre lo insidioso de estas circunstancias, cuando denunció como factores de riesgo los dos siguientes: I) que se puede producir la falta de algunos insumos básicos o el encarecimiento desmedido de otros y II) que una inflación levemente superior al 1% mensual constante produce un peligroso efecto acumulado difícil de sostener (ver Revista Vivienda, N° 522, pág. 119).

Si sumamos ahora la verificación de caída en la productividad de la mano de obra, asociada a un incremento de sus valores, junto a decisiones jurisprudenciales recientes que aumentan la responsabilidad empresarial por vía del ensanche de la noción de la solidaridad y de la inconstitucionalidad de aspectos esenciales del régimen de accidentes de trabajo, el panorama se presenta como la antesala de una típica crisis de crecimiento, que al mismo tiempo que requiere beneplácito en cuanto es crecimiento, exige atención en cuanto será crisis 

