

338.456 90  
F293  
XVI  
AR  
e.1

XVI CONGRESO INTERAMERICANO DE LA INDUSTRIA DE LA

CONSTRUCCION

SANTIAGO DE CHILE, 9 AL 11 DE NOVIEMBRE DE 1988

TEMA: "LA CONSTRUCCION FRENTE A LA ECONOMIA DE MERCADO"

SUBTEMA IV: "RECURSOS INTERNOS PARA LA CONSTRUCCION"

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION  
CENTRO DOCUMENTACION  
-265-

CAMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCION

22 FEB 198

SUBTEMA IV: "RECURSOS INTERNOS PARA LA CONSTRUCCION"

I N D I C E

<u>CONTENIDO</u>	<u>PAGINA</u>
<u>LA CONSTRUCCION Y EL MERCADO EN LATINOAMERICA</u>	
<u>MERICA</u>	1
ANALISIS DE LA TENDENCIA QUE SUFRE EL MERCADO DE LA CONSTRUCCION	4
MERCADO DE OBRAS PUBLICAS EN INFRAESTRUCTURA	8
SERVICIOS DE AGUA POTABLE	8
DESAGUES URBANOS	8
ENERGIA	10
SERVICIOS DE GAS	11
OBRAS VIALES	11
OBRAS FERROVIARIAS	11
FUENTES ENERGETICAS	13
OBRAS DE SANEAMIENTO	14
OBRAS FUTURAS	15
<u>LA PRIVATIZACION DE EMPRESAS DEL ESTADO</u>	16
MERCADO DE OBRAS PRIVADAS	16
MERCADO DE VIVIENDA	17
<u>RECURSOS INTERNOS PARA LA CONSTRUCCION</u>	
RECURSOS HUMANOS	21
POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA	22

<u>CONTENIDO</u>	<u>PAGINA</u>
RECURSOS TECNOLOGICOS	23
RECURSOS MATERIALES	24
INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	25
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	25
TEXTILES	25
CONFECCIONES	25
MADERAS	25
PRODUCTOS QUIMICOS	26
CAUCHO	26
PIEDRAS, VIDRIO Y CERAMICA	26
MATERIALES, EXCLUSIVE MAQUINARIA	27
VEHICULOS Y MAQUINARIA (EXCLUIDA LA ELECTRICA)	28
MAQUINA Y APARATOS ELECTRICOS Y A GAS	28
RECURSOS FINANCIEROS	29
FINANCIACION DEL PROGRAMA PROPUESTO	29
FINANCIACION PUBLICA	30
FINANCIACION PRIVADA	31
LIBERACION DE ENCAJES	32
PROYECTO CAPITAL SEMILLA	33
SINCERAMIENTO IMPOSITIVO Y REPATRIACION DE CAPITALES	35
SISTEMA DE AUTOFINANCIACION SOLIDARIA	37
FONDOS DE INVERSION DIRECTA (FIDUCIARIA)	38
FINANCIACION EXTERNA	38

## SUBTEMA IV RECURSOS INTERNOS PARA LA CONSTRUCCION

### ANEXOS

- 1 ACTIVIDAD DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN PAÍSES DE AMÉRICA LATINA.
- 2 LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN AMÉRICA LATINA.
- 3 DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL IMPUESTO A LOS COMBUSTIBLES.
- 4 INDUSTRIA DEL CEMENTO PORTLAND EN LA ARGENTINA.
- 5 VIVIENDAS SERVIDAS POR RED DE AGUA CORRIENTE.
- 6 VIVIENDAS SERVIDAS POR RED CLOACAL.
- 7 VIVIENDAS SERVIDAS POR RED ELÉCTRICA.
- 8 CENTRALES ELÉCTRICAS EN SERVICIO.
- 9 VIVIENDAS SERVIDAS POR RED DE GAS.
- 10 VIVIENDAS SERVIDAS POR GAS ENVASADO.
- 11 FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA - XXIV CONVENCION ANUAL DE LA CONSTRUCCION.
- 12 APORTES PARA LA ELABORACION DE UNA POLITICA HABITACIONAL.

XVI CONGRESO INTERAMERICANO

DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

REPUBLICA DE CHILE - 9 AL 11 DE NOVIEMBRE DE 1988

TEMA La Construcción Frente a la Economía de Mercado

Subtema IV Recursos Internos para la Construcción

ANTES DE ANALIZAR LOS RECURSOS INTERNOS PARA LA CONSTRUCCION DE ACUERDO CON EL SUBTEMA ENCOMENDADO A NUESTRA CAMARA, CORRESPONDE CONSIDERAR PREVIAMENTE LOS PRINCIPIOS EN QUE SE BASA EL PRESENTE TRABAJO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA ECONOMIA DE MERCADO EN LATINOAMERICA Y LA NECESIDAD DE PONDERAR LA TENDENCIA / DE LA DEMANDA PRODUCIDA EN EL MERCADO DE LA CONSTRUCCION DURANTE LOS ULTIMOS OCHO AÑOS, EN LA QUE NUESTRO PAIS PARTICIPA CON UNA GRAVE DECLINACION, SIMILAR A LA QUE HAN SUFRIDO NUMEROSOS / PAISES DE LA ZONA, TAL COMO LO DEMUESTRAN LOS INDICES DE CAPACIDAD OCIOSA DADOS EN LOS ANEXOS.

LA CONSTRUCCION Y EL MERCADO EN LATINOAMERICA

SI SE PARTE DEL PRINCIPIO QUE LA ECONOMIA DE MERCADO ESTA REGIDA POR LA LEY DE LA OFERTA Y LA DEMANDA, EN LA QUE LA ACTIVIDAD PRIVADA ES LA BASE FUNDAMENTAL DE DICHO ACCIONAR EN SANA Y LIBRE COMPETENCIA, ES LOGICO RECONOCER QUE LA CONFIANZA EN EL / ACCIONAR FUTURO SIN TRABAS NI CONTROLES ES EL MEDIO PRINCIPAL PARA ATRAER AL AHORRISTA PRIVADO A INVERSIONES PRODUCTIVAS (NO ESPECULATIVAS) QUE CONTRIBUYAN AL DESARROLLO CRECIENTE DE LAS / ACTIVIDADES ECONOMICAS NACIONALES ENTRE LAS QUE LA CONSTRUCCION FIGURA EN FORMA PREPONDERANTE.

EN TAL SENTIDO, EN EL CAMPO DE LA ECONOMIA DE MERCADO, LA // CONSTRUCCION HA DECLINADO, EN NUESTRO PAIS, PROGRESIVAMENTE A /

NIVELES CRITICOS EN RAZON DE UNA CRECIENTE ORIENTACION DEL AHO-  
RRISTA PRIVADO A INVERSIONES ESPECULATIVAS DE RAPIDOS RESULTA-  
DOS, FRENTE A LA INSEGURIDAD, QUE PRESENTAN LAS INVERSIONES PRO-  
DUCTIVAS A MEDIANO O LARGO PLAZO, GENERADA POR FACTORES NEGATI-  
VOS PRODUCIDOS EN GRAN MEDIDA POR EL ACCIONAR DEL ESTADO, TALES  
COMO:

INFLACION SIN CONTROL.

TASAS DE INTERES DESMEDIDAS QUE ATRAEN AL INVERSOR PRIVADO.  
BUROCRACIA IMPRODUCTIVA CRECIENTE SOSTENIDA POR UNA POLITICA  
IMPOSITIVA EN AUMENTO Y DE UN AHORRO FORZOSO, QUE RETIRA FON-  
DOS DEL MERCADO FINANCIERO PRIVADO, APLICABLES AL MEJORAMEN-  
TO, MODERNIZACION Y EXPANSION DE LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS  
PRODUCTIVA Y DE SERVICIOS QUE LE SON PROPIAS.

SITUACION DE EMPRESAS NACIONALES DE CAPITAL INTERNO DEBILITA-  
DAS FRENTE A LA COMPETENCIA DE AGRUPACIONES DESARROLLADAS EN  
EL AMBITO INTERNACIONAL, DE EXTRAZONA QUE A SEMEJANZA DE LAS  
EMPRESAS DEL ESTADO LLEGAN A MONOPOLIZAR INNECESARIAMENTE //  
CIERTAS PRODUCCIONES DE BIENES Y PRESTACIONES DE SERVICIOS,  
RESTANDO A LOS DESTINATARIOS LOS BENEFICIOS DE UNA SANA COM-  
PETENCIA EN UNA GENUINA ECONOMIA DE MERCADO QUE POSIBILITA  
LAS OFERTAS DEL MEJOR PRODUCTO AL MENOR COSTO, CON LAS GARA-  
NTIAS REQUERIDAS.

LAS TRABAS Y CONTROLES CRECIENTES HAN GENERADO UNA PERDIDA /  
DE CONFIANZA EN EL FUTURO, TANTO, SEA EN EL INVERSOR COMO EN EL  
EMPESARIO EN TODO LO QUE SIGNIFICA COMPROMETER RECURSOS Y TRA-  
BAJO, AÑORANDO EL LIBRE ACCIONAR DE TIEMPOS IDOS CUANDO NUESTRO  
PAIS CRECIO Y SE DESARROLLO ECONOMICAMENTE LLEGANDO A OCUPAR UN  
LUGAR DESCOLLANTE EN EL AMBITO INTERNACIONAL.

EL ESTADO SE EXPANDIO EN DISTINTOS CAMPOS DE LA ACTIVIDAD E-  
CONOMICA, PUES A MEDIDA QUE NUMEROSAS EMPRESAS PRIVADAS ENTRA-

BAN EN QUEBRANTO LAS TOMABA A SU CARGO PARA MANTENER LAS FUENTES DE TRABAJO, MEDIANTE SUBSIDIOS, PERO QUE ORIGINABAN UNA COMPETENCIA DESLEAL CON LO QUE ARRASTRABA A OTRAS EMPRESAS A SITUACIONES INSOSTENIBLES.

ASIMISMO EL ESTADO FUE TOMANDO A SU CARGO LA PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS IMPORTANTES COMO TELEFONOS - FERRORRILES - ENERGIA ELECTRICA, ETC. CUYAS SUCESIVAS MALAS ADMINISTRACIONES AUMENTARON LOS COSTOS Y DECLINARON LAS PRESTACIONES A NIVELES / QUE HOY DEMUESTRAN LA NECESIDAD DE UN GIRO RAPIDO A LAS PRIVATIZACIONES CON MIRAS A UNA ORGANIZACION POSITIVA, PARA SALVAR A / NUESTRO PAIS DE UNA QUIEBRA A CORTO PLAZO SIN POSIBILIDAD DE RECUPERO EN MUCHO TIEMPO. TAMBIEN EN ESTE AMBITO LA BUROCRACIA Y LA IMPRODUCTIVIDAD LABORAL Y DE DIRECCION, CONTRIBUYERON EN FORMA PREPONDERANTE A LA CAIDA DE LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS / PUBLICOS.

POR ULTIMO EL COSTO BUROCRATICO IMPRODUCTIVO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA CRECIO A EXPENSAS DE LOS RECURSOS PREVISTOS Y RECAUDADOS CON CARGO A LA EJECUCION DE OBRAS Y MANTENIMIENTO DE SERVICIOS CON UNA DESPREOCUPACION CON RESPECTO AL DESARROLLO ECONOMICO DE LA NACION Y DEL NIVEL DE VIDA DE LA CIUDADANIA, COMO ES EL CASO DE LOS FONDOS ESPECIFICOS PARA OBRAS VIALES, FERROVIARIAS Y ENERGETICAS QUE HACIENDA DESVIA MAS DEL 50% A RENTAS GENERALES CON EL DETERIORO CRECIENTE DE LOS SERVICIOS CORRESPONDIENTES (ANEXO 3).

ESTE ES EL AMBITO EN EL QUE SE DESENVUELVE LA INDUSTRIA DE / LA CONSTRUCCION TANTO SEA EN LAS POSIBILIDADES DE LA OBRA PUBLICA COMO LA PRIVADA POR LO QUE ANTES DE INICIAR EL ANALISIS DE / LOS RECURSOS INTERNOS PROPIAMENTE DICHOS PARA LA CONSTRUCCION, CORRESPONDE RECORDAR LA TENDENCIA DE LA ACTIVIDAD DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION EN LATINOAMERICA EN EL PERIODO 1980-1985

TAL COMO LO MANIFESTAMOS EN NUESTRO INFORME AL XV CONGRESO DE / LA FIIC EFECTUADO EN BUENOS AIRES DESDE EL 17 A 20 DE NOVIEMBRE DE 1986; SOBRE EL SUBTEMA: RECURSOS OCIOSOS DE LA EMPRESA; PAG. 4 Y 5:

"CON RESPECTO A LOS FACTORES INTERNOS QUE HACEN A LA EMPRE-"  
"SA, ESTOS ESTAN ASOCIADOS AL CAPITAL DE TRABAJO, A LOS EQUI-/"  
"POS INVOLUCRADOS, A LA PRODUCTIVIDAD Y EFICIENCIA DE SUS ACTI"  
"VOS, INCORPORACION Y UTILIZACION DE TECNOLOGIAS MODERNAS, EN-"  
"GLOBADO TODO ELLO DENTRO DE LA ESTRATEGIA EMPRESARIA QUE PRO-"  
"MUEVAN SUS DIRECTIVOS. DENTRO DEL AREA DE LOS FACTORES EXTER"  
"NOS, ES INDUDABLE QUE UNO DE LOS ASPECTOS A CONSIDERAR, TAL /"  
"VEZ UNO DE LOS MAS IMPORTANTES, ES EL NIVEL DE CAPACIDAD DE "  
"LOS CONSTRUCTORES EXTRARREGIONALES Y DE LOS CONSTRUCTORES LA-"  
"TINOAMERICANOS, COMO ASI TAMBIEN LA LEGISLACION Y REGLAS CON-"  
"TRACTUALES, NIVELES DE EXIGENCIAS TECNOLOGICAS REQUERIDOS EN"  
"LAS LICITACIONES INTERNACIONALES, ETC."

#### ANALISIS DE LA TENDENCIA QUE SUFRE EL MERCADO DE LA CONSTRUCCION

"A TRAVES DE ENCUESTAS EFECTUADAS A LAS DISTINTAS CÁMARAS /"  
"LATINOAMERICANAS, SE HAN RECOGIDO Y SE VUELCAN EL EL (ANEXO 2)"  
"DISTINTOS DATOS SOBRE NIVELES DE CAPACIDAD OCIOSA, VARIACION "  
"DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTORA LATINOAMERICANA, ETC., EN LOS UL"  
"TIMOS AÑOS Y EN CADA UNO DE LOS PAISES DE LA REGION, EN DONDE"  
"SE MARCA CON ELOCUENCIA LA DIFICIL SITUACION DE LA ACTIVIDAD "  
"CONSTRUCTORA REGIONAL, QUE SE PUEDE SINTETIZAR EN LAS SIGUIEN"  
"TES CIFRAS:"

	ANO	%
"NIVEL DE CAPACIDAD OCIOSA	1985	44,45"
"NIVEL DE CAIDA DE LA ACTIVIDAD	1985/1980	26,54"
"NIVEL DE ACTIVIDAD O. PUBLICAS	1985/1980	76,- "
"NIVEL DE ACTIVIDAD O. PRIVADAS	1985/1980	67,9 "

"ES INDUDABLE QUE LA CAUSA DE ESTA CRECIENTE CAPACIDAD OCIO-  
"SA DE LOS CONSTRUCTORES LATINOAMERICANOS ES LA DISMINUCION DE"  
"LOS NIVELES DE INVERSION EN CONSTRUCCIONES POR PARTE DE LOS /"  
"GOBIERNOS DE LA REGION LATINOAMERICANA, INCREMENTADA POR LA /"  
"CAIDA AUN MAYOR DE LA INVERSION PRIVADA POR LA FALTA DE MERCAD-"  
"DO, DE LA CARENCIA DE INCENTIVOS Y DE UNA PLANIFICACION ADE-/"  
"CUADA PLURIANUAL DE LA INVERSION QUE PERMITA A LOS CONSTRUCTO-"  
"RES LATINOAMERICANOS DEFINIR UN HORIZONTE DE TRABAJOS FUTUROS"  
"PARA SUS ORGANIZACIONES EMPRESARIAS".

"LOS INDICES HAN SIDO CALCULADOS EN FUNCION DE LA INCIDEN-/"  
"CIA POBLACIONAL EN CADA UNO DE LOS INDICADORES DE ACTIVIDAD "  
"O DE CAPACIDAD OCIOSA DE LOS 9 PAISES QUE HAN CONTESTADO EL /"  
"CUESTIONARIO DISTRIBUIDO POR LA CAC ENTRE LAS 18 ENTIDADES EM-"  
"PRESARIAS ADHERIDAS FIIC".

"SE HACE PRESENTE QUE LAS RESPUESTAS RECIBIDAS NO CUBREN EL"  
"TOTAL DE LOS PUNTOS SOLICITADOS, RAZON POR LA QUE SE HA CONSI-"  
"DERADO OPORTUNO CORRELACIONAR LOS INDICES DE CADA RUBRO CON /"  
"LA INCIDENCIA POBLACIONAL EXPRESADA POR EL FACTOR CORRESPON-/"  
"DIENTE A SU RELACION CON EL MONTO TOTAL DE LA POBLACION DE //"  
"LOS PAISES QUE COMPONEN LA FIIC".

DECIAMOS EN ABRIL DE 1934 QUE UN PLAN DE OBRA PUBLICA, JUNTO  
CON EL DE VIVIENDA, DEBE ATENDER NECESIDADES ECONOMICAS Y SOCIA  
LES POLITICAMENTE IMPOSTERGABLES, Y SERVIR DE BASE A LA REACTI-  
VACION DEL CONJUNTO DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA CONCOMITANTEMEN-  
TE CON LA UTILIZACION DE OTRAS PALANCAS IMPULSORAS (V.G. INCEN-  
TIVO A LAS EXPORTACIONES E INCREMENTO PROGRESIVO Y PAULATINO //  
DEL SALARIO REAL), ES NECESARIO REANALIZAR EL PROBLEMA DEL FI-/  
NANCIAMIENTO DE DICHO PLAN, EN SUS PERIODOS INICIALES, EN EL EN-  
TENDIMIENTO, QUE LUEGO DE 3 O 4 AÑOS EL MARCO MACROECONOMICO //  
HOY ANALIZADO PODRA, ES MAS, DEBERA, HABERSE MODIFICADO SUSTAN-  
CIALMENTE.

ELLO ES ASÍ POR CUANTO NO EXISTE SOLUCION VIABLE A LOS PROBLEMAS ECONOMICOS QUE HOY AQUEJAN AL PAIS, EN LA MEDIDA QUE NO SE LOGREN LOS SIGUIENTES OBJETIVOS EN EL MEDIANO PLAZO:

- A. INCREMENTAR SIGNIFICATIVAMENTE EL P.B.I. MEDIANTE UNA POLITICA SOSTENIDA INICIALMENTE POR UN MAYOR CONSUMO INTERNO BASADO EN UN CRECIMIENTO PROGRESIVO DEL SALARIO REAL, UN MAYOR NIVEL DE EXPORTACIONES Y UN PROGRAMA DE FRANCO ALIENTO A LA INVERSION PRODUCTIVA, PRIVADA Y PUBLICA, EN CONSTRUCCIONES Y BIENES DE CAPITAL.
- B. DISMINUCION SUSTANCIAL DEL GASTO PUBLICO, EN SU MAYOR PARTE IMPRODUCTIVO, ATRAVES DE LA RACIONALIZACION DE AQUEL Y LA PROGRESIVA TRANSFERENCIA AL SECTOR PRIVADO - EN PROPIEDAD U OPERACION - DE ENTES O EMPRESAS CUYAS FUNCIONES NO SON PROPIAS DEL ESTADO, LIBERANDOLO DE LAS INVERSIONES IMPRESCINDIBLES PARA UNA MAS EFICIENTE PRESTACION, LO QUE REDUNDARA SIGNIFICATIVAMENTE EN UN MEJORAMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD GLOBAL DE LA ECONOMIA POR MENOR INCIDENCIA DEL GASTO PUBLICO.

LA ACCION SE COMPLEMENTA CON UN INCREMENTO DE LA RECAUDACION IMPOSITIVA HOY DESARTICULADA, SIN MAYORES CARGAS PARA EL CONTRIBUYENTE SINO POR LA REDUCCION SIGNIFICATIVA DE LA EVASION Y EL ENSANCHAMIENTO Y GENERALIZACION DE LA BASE DE CONTRIBUCION.

- C. RECONSTRUCCION DEL MERCADO INTERNO DE CAPITALES, Y LOS CANALES DE FINANCIAMIENTO EXTERNO DEL PAIS CON FLUJOS POSITIVOS DE LA BALANZA DE PAGOS.

ES EVIDENTE QUE LA DECLINACION DE LA ACTIVIDAD, EN TODO EL AMBITO ECONOMICO, HA CONTRIBUIDO A REDUCIR O PARALIZAR LAS ACTIVIDADES FABRILES O EXTRACTIVAS PRODUCTORAS DE MATERIALES,

BIENES Y SERVICIOS INDISPENSABLES PARA LA CONSTRUCCION, CUYAS CAPACIDADES OCIOSAS ESTAN A DISPOSICION DE CUALQUIER FUTURA EXPANSION A NIVELES SIMILARES O CRECIENTES EN RELACION CON LOS QUE SE ALCANZARON HASTA EL AÑO 1980 COMO LO DEMUESTRA EL CUADRO DE LA EXPANSION FABRIL DE LA INDUSTRIA DEL CEMENTO PORTLAND Y DE LA TENDENCIA DECLINANTE DE SU PRODUCCION (ANEXO 4).

VISTA LA SITUACION SEÑALADA EN GENERAL SOBRE EL MERCADO LATINOAMERICANO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION PASAMOS A INFORMAR SOBRE LA SITUACION DE ESTA ACTIVIDAD EN NUESTRO PAIS, EN RELACION CON EL MERCADO PROPIO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION QUE OPERA COMO UN RECURSO FUNDAMENTAL EN CADA PROGRAMA DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE CUALQUIER COMUNIDAD.

## MERCADO DE OBRAS PUBLICAS EN INFRAESTRUCTURA

### SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y DESAGUES URBANOS

LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS REFLEJADA POR LA INFORMACION CENSAL DE POBLACION Y VIVIENDA DEMUESTRA QUE FALTA MUCHO POR HACER, EN ESPECIAL EN LO QUE SE REFIERE A GARANTIZAR LA SALUD DE LA POBLACION, PUES, FRENTE A LOS GRAVES PROBLEMAS DE CONTAMINACION DE LAS FUENTES NATURALES DE AGUA, (ANTIGUAMENTE POTABLES) POR LA PRESENCIA CRECIENTE DE EFLUENTES CON RESIDUOS ORGANICOS, MICROBIOLOGICOS Y QUIMICOS, IMPOSIBLE DE SER NEUTRALIZADOS POR LA ACCION DE LOS AGENTES NATURALES, ES FUNDAMENTAL LA PROGRAMACION DE UN PLAN DE OBRAS QUE CONTEMPLA LA EJECUCION INMEDIATA / DE AQUELLAS QUE NO ADMITEN DEMORA, POR LOS GRAVES PELIGROS QUE ENTRAÑA LA PASIVIDAD VIGENTE Y LA RECUPERACION DE UNA SERIE IMPORTANTE DE OTRAS PLANTAS DEPURADORAS DE LIQUIDOS CLOACALES QUE CONSTRUIDAS EN LOS ULTIMOS QUINCE AÑOS SE ENCUENTRAN FUERA DE SERVICIO POR UNA TOTAL FALTA DE MANTENIMIENTO E INADECUADA OPERACION DE LAS MISMAS V.GR. EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

AL RESPECTO SE RECUERDA QUE EN EL AÑO 1942 SE LANZO POR PARTE DE OBRAS SANITARIAS DE LA NACION EL PLAN DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE PARA POBLACIONES DE MAS DE 1000 HABITANTES. PLAN / QUE DENOTABA LA PREOCUPACION DEL ORGANISMO ESPECIALIZADO SOBRE LOS PROBLEMAS QUE YA SE HACIAN PRESENTES EN EL ASPECTO DE LA INSALUBRIDAD CRECIENTE.

POSTERIORMENTE, EN EL AÑO 1964 SE CREO EL ACTUALMENTE DENOMINADO SNPYS\* QUE CUBRE LAS NECESIDADES DE POBLACIONES DE MENOR EN VERGADURA (3.000 HABITANTES HASTA 30.000 HABITANTES) SUPLIENDO LA ACCION DE OBRAS SANITARIAS DE LA NACION EN AQUELLAS REGIONES DONDE SU ACCION NO ALCANZO A LLEGAR.

\* SERVICIO NACIONAL DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO

HOY EN DIA, AL SER PROVINCIALIZADOS, LOS SERVICIOS QUE ERAN ATENDIDOS DIRECTAMENTE POR OBRAS SANITARIAS DE LA NACION, SON LAS EMPRESAS PUBLICAS PROVINCIALES LAS QUE ENCARAN EN CADA UNO DE LOS ESTADOS ARGENTINOS LAS OBRAS Y SERVICIOS DE SANEAMIENTO QUEDANDO A CARGO DE O.S.N. SOLO LOS CORRESPONDIENTES A CAPITAL FEDERAL Y LA MAYOR PARTE DE LOS PARTIDOS DEL AGLOMERADO BONAERENSE.

EL ANEXO 5 QUE SE ACOMPAÑA MUESTRA LAS CIFRAS RESULTANTES / DEL CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA DEL AÑO 1980, RELATIVAS A LAS VIVIENDAS SERVIDAS POR RED DE AGUA CORRIENTE, RESUMIDAS POR JURISDICCION Y POR ZONAS URBANA O RURAL.

EN EL CASO DE LAS VIVIENDAS URBANAS SERVIDAS POR DICHA RED REPRESENTAN SOLO EL 59% DEL TOTAL DE VIVIENDAS OCUPADAS CENSADAS EN EL PAIS, MIENTRAS QUE TODO EL AGLOMERADO BONAERENSE, CON UN TOTAL DE 2.674.035 DE VIVIENDAS OCUPADAS CENSADAS, DA UN 67% DE VIVIENDAS SERVIDAS POR LA RED DE AGUA CORRIENTE, CUANDO DENTRO DE DICHAS CIFRAS ESTA LA CAPITAL FEDERAL CON UN 99% DE SERVICIO, ES DECIR, QUE LOS PARTIDOS DEL GRAN BUENOS AIRES, CON UN 50% DE SERVICIO DE LA RED, DEMUESTRAN CLARAMENTE LA URGENTE NECESIDAD DE ENCARAR RAPIDAMENTE LA AMPLIACION DE DICHAS OBRAS.

EN EL AMBITO DEL SERVICIO CLOACAL POR RED, SE REPITE EL MISMO PROBLEMA PERO AGUDIZADO, EN ESTE CASO, POR EL DESPLAZAMIENTO POBLACIONAL A LOS PARTIDOS DEL GRAN BUENOS AIRES CUYO CRECIMIENTO NO HA SIDO SEGUIDO POR LOS SERVICIOS SANITARIOS, COMO LO DEMUESTRA EL ANEXO 6, DE DONDE SURGE QUE DEL TOTAL DE VIVIENDAS / CENSADAS EN EL PAIS, SOLO EL 34% ES SERVIDA POR RED DE CLOACAS, DANDO PARA CAPITAL FEDERAL UN 98% Y PARA LOS PARTIDOS DEL GRAN BUENOS AIRES UN 30%, CIFRAS TODAS SUFICIENTEMENTE ILUSTRATIVAS QUE REFUERZAN LA POSICION QUE SOSTIENE ESTA CAMARA DESDE HACE / LARGO TIEMPO.

DEBE ADEMÁS INDICARSE QUE EN EL ORDEN NACIONAL LA COBERTURA ERA EN EL AÑO 1985 DE SOLO EL 53% EN AGUA Y DEL 27% EN CLOACAS, LO QUE CERTIFICA EL ATRASO QUE EL SANEAMIENTO HA ALCANZADO EN EL PAÍS.

## ENERGIA

EN EL CAMPO DE LA ENERGÍA SI BIEN SE CONSIDERA QUE EN EL MOMENTO ACTUAL, POR LA REDUCIDA DEMANDA, NO SE CREAN EN GENERAL / PROBLEMAS PRODUCIDOS POR DÉFICIT DE SERVICIOS, PUES EL PROGRAMA HIDROELECTRICO Y EL DÉFICIT DE CONSUMO VAN DANDO UN GIRO MUY IMPORTANTE EN CUANTO A LA GARANTÍA DE LA SATISFACCIÓN DEL SERVICIO PARA LOS PRÓXIMOS AÑOS SIEMPRE QUE EL DESARROLLO INDUSTRIAL FUTURO NO EXCEDA LAS PREVISIONES AL RESPECTO, QUE SE REALICEN / LOS MANTENIMIENTOS NECESARIOS EN TIEMPO Y FORMA CORRECTA PARA / GARANTIZAR EL SERVICIO COMPROMETIDO, Y QUE LA PUESTA EN SERVICIO DE LAS CENTRALES PROGRAMADAS Y EN EJECUCIÓN SE CUMPLA.

DEL ANÁLISIS DEL ANEXO 7 LA RELACION DE LAS VIVIENDAS SERVIDAS POR RED CON RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS CENSADAS EN TODO EL PAÍS DA UN DÉFICIT DEL 13% Y LAS VIVIENDAS SERVIDAS POR LA / RED EN LA ZONA URBANA CON RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS QUE GOZAN DE DICHO SERVICIO A UN DÉFICIT DEL 93% EN EL AÑO 1980, SEGUN DATOS DEL CENSO.

SE DA ASIMISMO EL ANEXO 8 COMPARATIVO DE LA POTENCIA INSTALADA, Y DE LA PRODUCCIÓN DE ENERGÍA GENERADA EN TODO EL PAÍS, POR LAS CENTRALES ELÉCTRICAS EN SERVICIO, DESDE EL AÑO 1970 A 1981 SEGUN LA FUENTE ENERGÉTICA, QUE MUESTRA EL IMPORTANTE CRECIMIENTO CORRESPONDIENTE A LA HIDROELECTRICA.

## SERVICIOS DE GAS

EN LO QUE SE REFIERE AL SERVICIO DE GAS A VIVIENDA POR RED COMO PUEDE VERSE EN EL ANEXO 9 ES MUY BAJO Y SI BIEN EL TOTAL DE VIVIENDAS QUE UTILIZAN GAS REPRESENTAN UN 88% DEL TOTAL DE VIVIENDAS CENSADAS EN 1980 EL APROVISIONAMIENTO POR RED APENAS ALCANZA AL 29% DE DICHO TOTAL ES DECIR QUE ES CASI 60% SERVIDO POR GAS ENVASADO LO QUE ES UN INDICE ELOCUENTE DEL DEFICIT DE SERVICIO YA QUE EL APROVISIONAMIENTO DE GAS ENVASADO ES DEFICIENTE Y EN ALGUNAS EPOCAS EN ZONAS URBANAS SE HACE EVIDENTE LA PRECARIEDAD DEL SERVICIO.

## OBRAS VIALES

ADEMÁS DE LA ESCASA EJECUCIÓN DE OBRAS NUEVAS, ES LAMENTABLE EL ABANDONO DE LA RED CAMINERA PAVIMENTADA, QUE SON 27.700 KM. DE CAMINOS DE LA RED NACIONAL Y 27.000 KM. DE LAS PROVINCIALES EJECUTADOS, DABAN PARA 1984 UNA LONGITUD DE RUTAS CON UN 44% EN MAL ESTADO Y UN 20% EN ESTADO REGULAR; SE ESTIMA QUE LA REPARACION DEL ACTUAL DETERIORO SIGNIFICA UNA RECONSTRUCCIÓN DE 4.000 KM. ANUALES CON UNA INVERSIÓN SUPERIOR A LOS 3.000 MILLONES DE DÓLARES PARA LA RED NACIONAL EQUIVALENTE A UN 4% DEL PBI CREANDO CON ELLO UN DÉFICIT CRECIENTE DE SERVICIO MUY DIFÍCIL DE RECUPERAR A MEDIANO PLAZO, DEFICIT QUE SE MULTIPLICARÁ CON EL CRECIMIENTO VEGETATIVO DE LA POBLACIÓN Y CON LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO REGIONAL, QUE SIEMPRE SE LO ENUNCIA PERO OMITIENDO LOS INSTRUMENTOS BÁSICOS DE TAL DESARROLLO COMO SON LAS COMUNICACIONES.

## OBRAS FERROVIARIAS

EL SERVICIO FERROVIARIO ES REALMENTE DEFICIENTE, DEBIÉNDOSE ENTRE OTRAS CAUSAS A LAS SIGUIENTES:

A) DETERIORO PROGRESIVO POR FALTA DE INVERSIONES SUFICIENTES PARA MANTENER EL SISTEMA, LO QUE AUMENTA AÑO A AÑO EL MONTO A INVERTIR PARA CONTAR CON LA RED ADECUADA, MATERIAL RODANTE Y TRACCION SUFICIENTES. DE CONTINUAR ASÍ EN TÉRMINO PRÓXIMO SERÁ TOTALMENTE INOPERABLE EL PRINCIPAL MEDIO DE TRANSPORTE TERRESTRE.

RED TOTAL: 34.500 KM.

NECESIDAD DE RENOVACIÓN POR AÑO: 1.000 KM. (POSIBILIDAD MÁXIMA TÉCNICA 500 KM.)

NECESIDAD DE CONSERVACIÓN MECANIZADA POR AÑO: 5.000 KM.

NECESIDAD DE CONSERVACIÓN NORMAL POR AÑO: 1.000 KM.

DICHAS CIFRAS SON IGUAL AL PRODUCIDO ANUALMENTE EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS.

B) FALTA DE SENSIBILIDAD PARA PERCIBIR LA IMPORTANCIA PRIORITARIA DEL FERROCARRIL DENTRO DEL TRANSPORTE Y SU TRASCENDENCIA EN LA ECONOMÍA NACIONAL, NO EFECTUANDO LAS INVERSIONES NECESARIAS PARA CREAR LAS CONDICIONES DE EFICIENCIA Y PODER CUMPLIR CON SU COMETIDO, CON ELLO LA EMPRESA SE HA DESCAPITALIZADO Y NO HA SABIDO DAR LA RESPUESTA MÁS ADECUADA A LA CRECIENTE COMPETENCIA QUE LE REPRESENTARA EL TRANSPORTE AUTOMOTOR.

C) ES POSIBLE QUE NO SE PUEDA LOGRAR UNA RÁPIDA PRIVATIZACIÓN EN EL CAMPO INTEGRAL DEL TRANSPORTE FERROVIARIO, PERO SI ES URGENTE Y POSIBLE QUE EN VISTA QUE UNA DE LAS CAUSAS FUNDAMENTALES DEL DETERIORO DE LOS SERVICIOS ES LA BUROCRACIA CENTRAL, QUE HA CRECIDO IRRACIONALMENTE, SE ENCARA UNA REESTRUC-

TURACIÓN QUE DEJE DE LADO EL CARÁCTER MONOPÓLICO CENTRALIZADO QUE TIENE EL SERVICIO DE TRANSPORTE FERROVIARIO QUE CUENTA NUESTRO PAIS.

D) EN LA ACTUALIDAD FERROCARRILES ARGENTINOS ESTÁ ENCARANDO OBRAS POR ADMINISTRACIÓN QUE TRADICIONALMENTE HUBIERAN SIDO OBJETO DE LICITACIÓN PÚBLICA.

POR EL PESO DE DICHAS OBRAS EN EL PRESUPUESTO DE TRABAJOS DE FERROCARRILES PUEDE DECIRSE QUE HAY UN DESPLAZAMIENTO DE LAS EMPRESAS PRIVADAS DEL SECTOR FERROVIARIO CON UNA CUADRUPLICACIÓN DE LOS COSTOS SIN UNA MEJORA DE LA CALIDAD DE OBRA O EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

#### FUENTES ENERGÉTICAS

LAS OBRAS ELECTROMECÁNICAS VIENEN SUFRIENDO DESDE HACE LARGO TIEMPO DE LA FALTA DE CONTINUIDAD POR EL REPETIDO INCUMPLIMIENTO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE OBRAS QUE FORMULAN LAS DISTINTAS EMPRESAS Y ORGANISMOS DEL ESTADO Y DE LA INEQUIDAD MANIFIESTA DE LAS BASES Y CONDICIONES CON LAS QUE LAS EMPRESAS CONTRATISTAS SE VEN OBLIGADAS A CONCURSAR.

SI BIEN DURANTE EL AÑO 1984 HA AUMENTADO EL NÚMERO DE INICIATIVAS -CONCURSOS Y LICITACIONES- A LAS QUE LAS EMPRESAS CONVOCADAS, CONCURRIERON, CON UN SENSIBLE COSTO DE TIEMPO Y DINERO, SUFRIERON LAS FRUSTRACIONES POR ANULACIÓN, O QUE EN CASO DE NO ANULACIÓN FALTA DE DEFINICIÓN O BIEN QUE, AUN DEFINIÉNDOSE, SEAN LLAMADAS NUEVAMENTE A CONCURSO SIN NOTIFICACIÓN A LOS ANTERIORES PROPONENTES.

RECIENTEMENTE SE HA DADO EL CASO DE LA APARICIÓN DE GRANDES EMPRENDIMIENTOS QUE SUPERAN LA CAPACIDAD DE REALIZACIÓN TRADI-

CIONAL DE LAS EMPRESAS ARGENTINAS. OTRORA ESTOS EMPRENDIMIENTOS APARECÍAN SUBDIVIDIDOS EN VARIOS PROYECTOS MENORES.

TODO LO QUE ANTECEDE, EN UN MARCO DE GENERAL DESINFORMACIÓN Y FALTA DE CONOCIMIENTO DE LAS MISMAS AUTORIDADES DE LAS EMPRESAS INTERESADAS.

LA SITUACIÓN NO ES MEJOR EN LOS CASOS DE OBRAS YA CONTRATADAS.

LA FALTA DE PAGO EN TIEMPO CONTRACTUAL; LA EXTENSIÓN DE PLAZOS DE PAGO DECIDIDA UNILATERALMENTE POR EL COMITENTE; LOS CAMBIOS DE DISEÑO INCONSULTOS PARA OBTENER SUPUESTAS ECONOMÍAS, SON SOLO UNA PARTE DE LOS INCONVENIENTES QUE HAN DEBIDO ENFRENTAR LOS ADJUDICATARIOS AL ASUMIR EL ROL DE CONTRATISTAS.

TODO LO SEÑALADO ES LA DEMOSTRACIÓN PRÁCTICA DE LA PROLONGADA FALTA DE ACTIVIDAD Y LA DECLINACIÓN DE LOS SERVICIOS COMPROMETIDOS POR LAS EMPRESAS DEL ESTADO, NO OBSTANTE QUE EL NIVEL DE TARIFAS Y PRECIOS QUE COBRAN HACE SUPONER QUE ESTÁN CUBIERTAS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL MANTENIMIENTO Y AMPLIACIÓN DE LA CAPACIDAD PRODUCTIVA.

#### OBRAS DE SANEAMIENTO

ACTUALMENTE LA FALTA DE RECURSOS HACE QUE EXISTA UNA PARALIZACIÓN CASI TOTAL DE LAS OBRAS DESTINADAS A CUBRIR LA DEMANDA CRECIENTE DE SERVICIOS.

SOLO POR INTERMEDIO DE ALGUNOS PRÉSTAMOS OTORGADOS POR EL BID O EL B.M. SE PODRÁN ENCARAR CIERTAS OBRAS QUE SERVIRÁN PARA PALIAR EL INNEGABLE DÉFICIT EN INFRAESTRUCTURAS.

ESTOS PRÉSTAMOS ATIENDEN NECESIDADES REGISTRADAS EN DISTINTAS PROVINCIAS, ADEMÁS DE LA CAPITAL FEDERAL Y ÁGLOMERADO BONAERENSE.

LA RECOMPOSICIÓN DE LAS TARIFAS EN EL ORDEN NACIONAL NO ES DE FÁCIL LOGRO POR LO QUE LA SOLVENCIA ECONÓMICA TANTO DE OSN COMO DE OTRAS EMPRESAS PROVINCIALES DE SERVICIOS SANITARIOS PASA ACTUALMENTE POR SU PUNTO MÁS BAJO DE LA HISTORIA DEL SANEAMIENTO EN EL PAÍS, LO QUE IMPIDE REALIZAR A TRAVÉS DE LAS MISMAS NINGÚN PLAN DE EXPANSIÓN ADECUADO.

### OBRAS FUTURAS

LAS GRANDES OBRAS (V.GR. CUARTA CLOACA MÁXIMA, ESTABLECIMIENTO DEPURADOR NORTE Y OTRAS) ESTÁN SUPEDITADAS A LA OBTENCIÓN DE CRÉDITOS EXTERNOS DE LARGO PLAZO.

EN CUANTO A LA RENOVACIÓN DE LA RED DE AGUA EXISTENTE, QUE EN ESTE MOMENTO ESTÁ OBSOLETA, EL ADMINISTRADOR GENERAL DECLARÓ QUE PARA SU RENOVACIÓN SE HA PREVISTO LA INCLUSIÓN DE UNA PARTIDA PRESUPUESTARIA DE 12 MILLONES DE AUSTRALES PARA EL PRESUPUESTO 86, CIFRA QUE ES IRRELEVANTE FRENTE A LA MAGNITUD DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

CON RESPECTO AL RESTO DEL PAÍS, EN LA MAYORÍA DE LAS PROVINCIAS, ESTÁN PARALIZADAS LAS OBRAS DE SANEAMIENTO POR FALTA DE FINANCIACIÓN Y LAS GRANDES OBRAS CARECEN DE FINANCIACIÓN GENUINA (V.GR. SANEAMIENTO BARILOCHE, PLANTA POTABILIZADORA PUNTA LARA, ETC.).

## LA PRIVATIZACIÓN DE EMPRESAS DEL ESTADO

HA SIDO UN TEMA QUE HA MERECIDO GRAN ATENCIÓN EN EL PRIMER SEMESTRE DEL CORRIENTE AÑO, LA IMPORTANCIA DE ESTA INICIATIVA RATIFICADA EN LAS SUCESIVAS MANIFESTACIONES SOSTENIDAS EN EL ÁMBITO OFICIAL, EN EL MARCO DE LA LEY DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EL DECRETO LLAMADO DE DESMONOPOLIZACIÓN. POR LA PRIMERA, QUE NO HA TENIDO MUCHOS CASOS DE APLICACIÓN, SE PUEDE PRESENTAR UN PROYECTO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA Y EL ESTADO DE APROBARLO, LO ADJUDICA O LLAMA A CONCURSO EN CASO DE HABER OTROS INTERESADOS. POR LA SEGUNDA SE TIENDE A DAR ÁREAS DE SERVICIOS A LA INICIATIVA PRIVADA EN EL CAMPO DE CUALQUIER EMPRESA DEL ESTADO.

ES CONOCIDA LA OPINIÓN OFICIAL AL RESPECTO EN EL SENTIDO DE DAR PRIORIDAD A LA PRIVATIZACIÓN DE ÁREAS EN FERROCARRILES.

SI BIEN LOS FONDOS DISPONIBLES PARA OBRAS EN 1988 Y 89 SON ESCASOS Y LOS QUE HAY YA HAN SIDO COMPROMETIDOS, EL ESTADO NACIONAL BAJO EL REGIMEN FEDERAL, ESPERA QUE LOS EMPRESARIOS PROPONGAN LA EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS POR CONCESIÓN. LAS MISMAS DEBEN SER RENTABLES SOBRE LA BASE DE TARIFA O VENTA DE PRODUCTOS, SALVO LOS CASOS QUE POR RAZONES ESPECIALES SE CONTEMPLE LA PROMOCIÓN DE UNA CONCESIÓN CON EL APOYO DE UN SUBSIDIO DIRECTO O INDIRECTO.

### MERCADO DE OBRAS PRIVADAS

ESTE MERCADO ESTÁ FORMADO POR NUMEROSOS COMPONENTES DE LA DEMANDA, ORIENTADA A SATISFACER EN FORMA DIRECTA O INDIRECTA TODAS LAS NECESIDADES HUMANAS CRECIENTES.

EN EFECTO, LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA: PLANTAS FABRILES, MERCADOS, SUPERMERCADOS Y DEPÓSITOS; EDIFICIOS PARA VIVIENDAS, OFICINAS, COMERCIO Y GALERÍAS, BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS; ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES Y UNIVERSITARIOS; INSTITUCIONES ASISTENCIALES, DE SALUD Y HOGARES; INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA, TÉCNICA Y LABORATORIOS; HOTELERÍA, HOSTERÍA Y PARADORES; CENTROS POLIDEPORTIVOS, ESTADIOS, CLUBES Y CLUBES DE CAMPO; SALAS DE ESPECTÁCULOS, TEMPLOS, CEMENTERIOS, CENTRALES Y REDES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES; ESTACIONES DE SERVICIO, ETC., TODAS SON OBRAS Y SERVICIOS QUE HASTA HACE 50 AÑOS ERAN ATENDIDOS, EN SU GRAN MAYORÍA, POR LA ACTIVIDAD PRIVADA, PREDOMINIO QUE FUE DECRECIENDO A MEDIDA QUE EL ESTADO TOMÓ A SU CARGO EN FORMA CRECIENTE MUCHAS DE DICHAS FUNCIONES MERCED A LA INTERVENCIÓN Y CONTROL DE LAS RESPECTIVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON LOS RESULTADOS YA CONOCIDOS Y SUFRIDOS POR LA POBLACIÓN, DEMOSTRADO POR LA PÉRDIDA PROGRESIVA DEL NIVEL DE VIDA.

UN CASO TÍPICO ES EL DE LA VIVIENDA Y SU DEFICIT CRECIENTE QUE NACIÓ CON LA LEY DE LOCACIONES URBANAS Y QUE MERECE UN PÁRRAFO APARTE.

### MERCADO DE VIVIENDA

ES CONOCIDA LA TESIS DE MUCHOS ECONOMISTAS QUE CONSIDERAN QUE LA FINANCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POR PARTE DEL ESTADO ES INFLACIONARIA Y POR LO TÁNTO ES UN PARÁMETRO QUE DEBE SER SACRIFICADO PARA CORREGIR DICHA TENDENCIA, EN CASOS COYUNTURALES, PEROCUANDO DICHA COYUNTURA DE INFLACIÓN DURA TANTOS AÑOS CON INDICES TAN ALTOS, ES LÓGICO CONSIDERAR QUE ESTAMOS FRENTE A UNA CRISIS ENDEMICA QUE NO SE CORRIGE CON EL SACRIFICIO INHUMANO Y PROLONGADO DE UN IMPORTANTE SECTOR DE POBLACIÓN, CARENTE DE VIVIENDA DIGNA INDISPENSABLE PARA CADA AGRUPAMIENTO FA-

MILIAR BÁSICO O INDIVIDUAL, CON UN DEFICIT PROXIMO A LAS 3.000.000 UNIDADES CENSO 1985, EQUIVALENTE A 11,7 MILLONES DE HABITANTES, ES DECIR, UN TERCIO DE LA POBLACIÓN, SIN CON ELLO, HABER INFLUÍDO EN LA TENDENCIA INFLACIONARIA, NI EN LA CORRECCIÓN DEL DEFICIT FISCAL, NI EN LA CARGA BUROCRÁTICA, NI EN UNA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS SERVICIOS NI EN SUS PRESTACIONES.

SE HA OLVIDADO DURANTE MUCHOS AÑOS QUE LA FALTA DE VIVIENDA DIGNA ES SIMBOLO DE SUBDESARROLLO, MIENTRAS QUE LA VIVIENDA EN EVOLUCIÓN ACORDE CON LAS NECESIDADES DE LA FAMILIA, EN CADA ÉPOCA, CIMENTA LAS ASPIRACIONES DE PROGRESO DEL INDIVIDUO QUE SE TRASMITE A TODOS LOS ORGANOS DE LA NACIÓN.

ADÉMÁS DE RECONOCER ESTA NECESIDAD SOCIAL, DEBIÓ TENERSE PRESENTE QUE LA EJECUCIÓN DE VIVIENDA CONSTITUYE UNA PARTE MUY IMPORTANTE DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y QUE ESTA, A SU VEZ, ES TAMBIÉN UN FACTOR MUY IMPORTANTE COMO MECANISMO MOTOR, GENERADOR DE OTRAS ACTIVIDADES, HECHO QUE EN CONJUNTO, GARANTIZA UN CRECIMIENTO ARMÓNICO Y SÓLIDO DE LA ECONOMÍA NACIONAL.

EL PROBLEMA ACTUAL DE LA FALTA DE VIVIENDA SE MUEVE ENTRE VARIOS PARÁMETROS, NO ARMÓNICOS, NI POSITIVOS, QUE VAN CREANDO UN DETERIORO PROGRESIVO EN LA SATISFACCIÓN DE ESTA NECESIDAD INMEDIATA Y PRIMARIA DEL HOMBRE QUE PUEDE LLEVAR A UNA CRISIS, DE DESENTENDIMIENTO SOCIAL, DE CARACTERÍSTICAS IMPREVISIBLES.

EL PRIMER PARÁMETRO NEGATIVO, ES EL DEFICIT ENDEMICO DE VIVIENDA QUE SE INICIA DURANTE LA ÚLTIMA GUERRA MUNDIAL CON LA ACELERADA INDUSTRIALIZACIÓN DE NUESTRO PAIS Y EL CONSIGUIENTE DESPLAZAMIENTO DE LA MANO DE OBRA A LOS CENTROS POBLADOS.

LA RUPTURA DEL EQUILIBRIO OFERTA Y DEMANDA EN EL CAMPO DE LA LOCACION DE VIVIENDAS, ORIENTÓ EL LANZAMIENTO DE MEDIDAS UNI-

LATERALES DE EMERGENCIA, TALES COMO EL CONGELAMIENTO DE LOS ALQUILERES SIN UN REAJUSTE ACORDE CON LOS AUMENTOS DE LOS SALARIOS O DE LOS OTROS COMPONENTES DEL COSTO DE VIDA.

ESTE ENCARRE UNILATERAL DEL PROBLEMA HABITACIONAL, FUE ACOMPAÑADO DE OTRA MEDIDA QUE NO CONTRIBUYÓ A LA SOLUCIÓN DEL DEFICIT DE VIVIENDA, COMO EL COMPLEMENTAR CON CRÉDITOS A LOS INQUILINOS EN CONDICIONES DE COMPRAR A BAJO PRECIO, LA VIVIENDA QUE OCUPABA EN LUGAR DE INCITARLO A LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NUEVA UNIDAD.

AL RESPECTO ES MUY ILUSTRATIVA PARA LA POLITICA FUTURA EL ANÁLISIS DE LOS CENSOS DE VIVIENDA DE LOS AÑOS 1947 Y 1960, REALIZADOS POR EL INDEC LOS QUE SI BIEN NO SIGUEN UN CRITERIO CONCORDANTE EN CUANTO A CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y SU APLICACIÓN, SIRVEN PARA SACAR UNA CONCLUSIÓN A TÍTULO DE EJEMPLO.

EN EFECTO, EL CENSO DE 1947 MUESTRA QUE SOBRE 3.500.000 DE VIVIENDAS, EL 63% ESTABAN OCUPADAS EN ALQUILER, MIENTRAS QUE TRECE AÑOS DESPUES, EL DE 1960, SEÑALA QUE DE 4.400.000 VIVIENDAS, EL 27% ERAN ALQUILADAS, ES DECIR QUE DE HABERSE FACILITADO, AL MILLÓN DE INQUILINOS COMPRADORES DE LAS VIVIENDAS QUE OCUPABAN, CRÉDITOS PARA LA EJECUCIÓN DE NUEVAS UNIDADES SE HUBIERA CONTADO CON 1.000.000 MÁS DE VIVIENDAS EN UN PLAZO DE 13 AÑOS.

ADEMÁS EL DINERO DEVALUADO, ENTREGADO A LOS PROPIETARIOS, NO PUEDE SER INCENTIVO PARA SU INVERSIÓN EN NUEVAS VIVIENDAS, ANTECEDENTE QUE AUN PERDURA EN EL PENSAMIENTO DEL AHORRISTA CUANDO DEBE, ELEGIR, EN QUE INVERTIR, CIRCUNSTANCIA QUE SUMADA A LA OBSESIVA DECLARACIÓN DE NO ACORDAR CRÉDITOS PARA LA EJECUCIÓN DE PLANES OFICIALES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA A ENTIDADES CON FINES DE LUCRO, CONFIGURÓ OTRO PARÁMETRO NEGATIVO QUE RESTA RECURSOS COMPLEMENTARIOS PRIVADOS MUY IMPORTANTES PARA LA EJECUCIÓN DE DICHS PLANES.

COMO HECHO POSITIVO CORRESPONDE SEÑALAR LA LEY 19929 QUE CREÓ EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FONAVI), FONDO QUE SI BIEN NO ERA SUFICIENTE PARA CUBRIR EL CRECIMIENTO VEGETATIVO, PUDO SI GENERAR EN CAMBIO EL CAPITAL SEMILLA, EL QUE AMPLIADO CON LOS REINTEGROS ACTUALIZADOS Y CON NUEVOS RECURSOS, BIEN ADMINISTRADOS CON UN PROGRAMA DISTRIBUTIVO ECUANIME, PUEDE DAR LA BASE DEFINITIVA DE UNA SOLUCIÓN PERMANENTE DEL PROBLEMA HABITACIONAL, EN NUESTRO PAÍS, PUES DICHA LEY EN EL ART.2º PREVIO LA INTEGRACIÓN DEL FONDO CON LOS SIGUIENTES RECURSOS:

- A) LOS RECURSOS QUE A TAL FIN HAN DESTINADO LAS LEYES 19.876 Y 19.980.
- B) LOS RECURSOS PROVENIENTES DE DONACIONES Y LEGADOS QUE EFECTÚEN LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS, PRIVADAS O PÚBLICAS, NACIONALES, PROVINCIALES O MUNICIPALES EN FAVOR DEL FONDO.
- C) LOS RECURSOS PROVENIENTES DE CUALQUIER RÉGIMEN DE APORTES QUE SE DICTE EN EL FUTURO.
- D) LOS RECURSOS PROVENIENTES DE SANCIONES ECONÓMICAS O CONVENIOS RESARCITORIOS QUE SE APLIQUEN O SE CELEBREN CON LAS PERSONAS COMPRENDIDAS EN EL RÉGIMEN DE LA PRESENTE LEY.
- E) LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA RECUPERACIÓN DE LAS INVERSIONES EFECTUADAS, SUS INTERESES Y REAJUSTES.
- F) UN APORTE DEL 2,5% SOBRE LAS REMUNERACIONES A CARGO DEL EMPLEADOR.

LA FALTA DE APLICACIÓN DE REAJUSTES Y REINTEGROS ESTABLECIDOS EN EL INCISO E) IMPIDIÓ LA INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SEMILLA COMO BASE FUNDAMENTAL PARA EL CRECIMIENTO DE LOS RECURSOS EN EL CURSO

DEL TIEMPO DE DURACIÓN DEL SISTEMA, CON LOS RESULTADOS NEGATIVOS YA SEÑALADOS.

## RECURSOS INTERNOS PARA LA CONSTRUCCION

### RECURSOS HUMANOS

EL PAIS CUENTA CON LOS RECURSOS HUMANOS SUFICIENTES PARA CUMPLIMENTAR SUS NECESIDADES EN VIAS A LA EJECUCION DE LOS PLANES DE VIVIENDAS QUE VAYAN INCLUSIVE DISMINUYENDO EL DEFICIT ACTUAL, COMO TAMBIEN DE LOS NECESARIOS PARA CUBRIR EL GRAVE DEFICIT DE MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE Y DE LA NECESARIA A EJECUTAR DENTRO DE PLANES COHERENTES.

A NIVEL UNIVERSITARIO ES NOTORIO EL EXODO DE PROFESIONALES POR FALTA DE ESTÍMULOS PARA QUEDARSE EN EL PAÍS, COMO TAMBIEN LA ENORME CANTIDAD QUE TRABAJAN EN ACTIVIDADES AJENAS A SU ESPECIALIDAD, CON UN ALTO COSTO PARA EL PAIS POR HABERLES OTORGADO UNA FORMACIÓN QUE SE PIERDE A TRAVÉS DE SU EMIGRACIÓN O DE SU MALA UTILIZACIÓN.

A NIVEL PROFESIONAL MEDIO SUCEDE EXACTAMENTE LO MISMO.

POR ÚLTIMO A NIVEL OPERATIVO TAMBIÉN SE CUENTA CON RECURSOS HUMANOS SUFICIENTES, HOY DESOCUPADOS, SUBOCUPADOS, CUENTAPROPISTAS O DEDICADOS A ACTIVIDADES NO PRODUCTIVAS, QUE A SU VEZ ES NECESARIO SUBSIDIARLOS A TRAVÉS DE ORGANISMOS OFICIALES COSTOSOS, QUE CARGAN CON IMPUESTOS SOBRE TODA LA POBLACIÓN ACTIVA. A ESTE RESPECTO CABE RESALTAR LA INQUIETUD Y CONCRECIÓN EN CUANTO A LA FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN DE PERSONAL OBRERO DE ESTA INDUSTRIA DESDE HACE AÑOS POR PARTE DE LA CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN, A TRAVÉS DE SU CENTRO DE CAPACITACIÓN CESAR M. POLLEDO,

DE DONDE HAN SALIDO YA MILES DE OBREROS ESPECIALIZADOS, PERSONAL DE SUPERVISIÓN Y TÉCNICOS. LA ESPECIALIZACIÓN COMPRENDE A ALBAÑILES, PLOMEROS, ELECTRICISTAS, CARPINTEROS DE OBRA, COLCADORES DE AZULEJOS, CAPATACES, ETC..

ASIMISMO SE ASISTE CON BECAS RENTADAS A ESTUDIANTES DE LA ESPECIALIDAD.

PARA TENER UNA IDEA DE LOS RECURSOS HUMANOS DISPONIBLES BASTA OBSERVAR LOS INDICES DE NIVELES DE ACTIVIDAD DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN PAISES DE LATINOAMÉRICA EN LOS QUE NUESTRO PAIS MUESTRA UNA CAÍDA DEL 53% EN OBRAS PÚBLICAS Y UN 45% EN OBRAS PRIVADAS PARA EL AÑO 1985 CON RESPECTO A 1980, INDICES QUE DAN LA DECLINACIÓN DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA EN LA CONSTRUCCIÓN QUE EL CENSO 1980 AÑO BASE 100 DABA LA SIGUIENTE COMPOSICIÓN.

### POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA

TOTAL	1.003.175
EMPLEADOS U OBREROS, TOTAL	600.764
EMPLEADOS U OBREROS SECTOR PÚBLICO	75.275
EMPLEADOS U OBREROS SECTOR PRIVADO	525.139
EMPLEADOS U OBREROS SERVICIO DOMÉSTICO	346
PERSONAL POR CUENTA PROPIA	337.494
PATRONES O SOCIOS	29.560
FAMILIARES SIN REMUNERACIÓN FIJA	35.357

SI BIEN EL CUENTAPROPISMO CON EL 33%, ERA ELEVADO, SE ESTIMA QUE EN EL AÑO 1985 DEBÍA SER AUN SUPERIOR PORQUE LA MAYORÍA DE LAS OBRAS PRIVADAS QUE SE REALIZABAN CORRESPONDÍAN A MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y AMPLIACIONES, TAREAS NO EJECUTADAS POR EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

EN ESTE MOMENTO SE NOTA UNA MAYOR ACTIVIDAD CON RESPECTO A 1980 PERO SE ESTA MUY LEJOS DE LOS AÑOS PICO EN LOS QUE LA PUJA POR EL PERSONAL ERA NOTORIA.

### RECURSOS TECNOLOGICOS

-CONTAMOS CON NUMEROSOS RECURSOS TECNOLOGICOS PARA CUMPLIMENTAR LOS PLANES DE CONSTRUCCION QUE EL PAIS NECESITA, AUNQUE EN DETERMINADOS SECTORES ES EVIDENTE QUE PODRIA AVANZARSE EN UNA TECNOLOGIA MAS MODERNA, PERO PARA QUE ELLO SUCEDA ES INDISPENSABLE CONTAR CON PLANES DE OBRAS ESTABLES Y CONTINUOS EN EL TIEMPO. HA SUCEDIDO YA EN EPOCAS PASADAS QUE, ANTE ANUNCIOS DE IMPLEMENTACION DE ESOS PLANES, MUCHAS EMPRESAS SE EQUIPARON E INCLUSIVE INSTALARON FABRICAS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PREFABRICADAS, CON RESULTADOS TOTALMENTE NEGATIVOS FRENTE AL ABANDONO DE LOS PLANES PROPUESTOS. SE HACE NECESARIO CREAR LA CONFIANZA INDISPENSABLE PARA QUE LAS EMPRESAS VUELVAN A PENSAR EN REEQUIPARSE, MAXIME POR LA SITUACION ECONOMICA POR LA QUE ATRAVIESAN. EN EL CURSO DEL TIEMPO SE HAN IDO DESPRENDIENDO DE LOS EQUIPOS QUE NO SE PRESENTABAN COMO INDISPENSABLES.

NO OBSTANTE ELLO EN EL SECTOR VIVIENDAS SE HA AVANZADO EN LA PREFABRICACION Y RACIONALIZACION, PERO PARA QUE CONTINUE EL AVANCE Y SE REFLEJE EN UNA ECONOMIA DE LA CONSTRUCCION ES NECESARIO, COMO QUEDA DICHO, QUE SE CUENTE CON UNA CONTINUIDAD EN LA EJECUCION DE LOS PLANES.

EXISTEN ASIMISMO SUFICIENTES FABRICAS QUE PRODUCEN DIVERSOS ELEMENTOS STANDARIZADOS PARA LA CONSTRUCCION, Y PARA SU MODERNIZACION Y REEQUIPAMIENTO NECESITAN TAMBIEN UN MERCADO DE DEMANDA ESTABLE Y CONTINUO PARA QUE SE TRADUZCA EN REALES ECONOMIAS.

EN SÍNTESIS, EL PAÍS CUENTA CON TECNOLOGÍA QUE PUEDE MEJORARSE, PERO PARA QUE ELLO SUCEDA ES NECESARIO CONTAR CON PLANES QUE ASEGUREN UNA CONTINUIDAD EN EL TIEMPO.

### RECURSOS MATERIALES

EN LA CONSTRUCCIÓN EN GENERAL SE UTILIZAN MAQUINARIAS Y EQUIPOS DE FABRICACIÓN NACIONAL, SALVO CASOS DE OBRAS ESPECIALES EN LAS QUE DEBA RECURRIRSE POR EXCEPCIÓN AL EQUIPAMIENTO IMPORTADO. EN LA PRÁCTICA ADEMÁS SE HA GENERALIZADO LA COSTUMBRE DEL AGRUPAMIENTO DE EMPRESAS PARA ENCARAR OBRAS DE DETERMINADA ENVERGADURA LOQUE REDUNDA EN UN MEJOR APROVECHAMIENTO DE LOS EQUIPOS Y MAQUINARIAS EXISTENTES. PARA UN MÁS EFICIENTE EQUIPAMIENTO ES INDISPENSABLE CONTAR CON CONTINUIDAD EN LOS TRABAJOS, QUE PERMITAN UNA RAZONABLE AMORTIZACIÓN DEL MISMO Y EVITEN EL PROBLEMA DE LA CAPACIDAD OCIOSA DE DICHS BIENES Y DE LAS EMPRESAS, QUE REDUNDA EN ENCARECIMIENTO DE LAS OBRAS Y PÉRDIDAS ECONÓMICAS QUE LAS EMPRESAS NO ESTÁN EN CONDICIONES DE SOPORTAR.

CON REFERENCIA A LA PROVISIÓN DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN EL PAÍS CUENTA, EN TODO SU TERRITORIO, CON UNA CAPACIDAD DE PRODUCCIÓN QUE PUEDE ABASTECER LOS PLANES Y PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN, TANTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA COMO DE VIVIENDAS, NECESARIOS PARA SU ARMÓNICO DESARROLLO. LA ACTUAL SITUACIÓN DE PARALIZACIÓN LAMENTABLEMENTE HA LLEVADO AL CIERRE DE DETERMINADAS INDUSTRIAS Y A CONTAR CON UNA CAPACIDAD OCIOSA MUY IMPORTANTE EN OTRAS, CON GRAVE RIESGO PARA EL FUTURO DE NO REVERTIRSE LA SITUACIÓN. LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, PUEDE AFIRMARSE, QUE PUEDE DESARROLLARSE Y CONSTITUIRSE EN UN MUY IMPORTANTE FACTOR DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA, SIN NECESIDAD DE IMPORTAR NINGUNO DE SUS INSUMOS, SALVO CASOS MUY ESPECIALES, Y POR LO TANTO SIN EL

USO DE DIVISAS TAN NECESARIAS PARA EL PAIS, TAL COMO PUEDE OBSERVARSE EN EL SIGUIENTE LISTADO DE BIENES DE PRODUCCIÓN NACIONAL QUE CUENTAN NUESTRAS EMPRESAS DEDICADAS A LA CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN DE SERVICIOS.

### INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

- MINERALES METALIFEROS, EXTRACCIÓN.
- PIEDRA CALIZA, CANTERAS CON Y SIN ELABORACIÓN DE CAL.
- PIEDRAS, MÁRMOL, ARENA Y DEMÁS MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN, EXTRACCIÓN, INCLUSO ELABORACIÓN EN DIVERSAS FORMAS.
- DIVERSOS MINERALES NO MENCIONADOS ESPECIALMENTE, EXTRACCIÓN.

### INDUSTRIAS MANUFACTURERAS

#### TEXTILES:

- TRENZAS, SOGAS, CABOS, PIOLA Y PIOLÍN.

#### CONFECCIONES:

- BOLSAS DE ARPILLERA,
- BOLSAS DE ARPILLERA, REPARACIÓN.
- TAPICERÍAS, CORTINAS, ETC.
- TOLDOS, CARPAS.

#### MADERA:

- CORCHO.
- INSTALACIONES PARA COMERCIOS, OFICINAS, ETC. (MOSTRADORES, ESTANTERÍAS, VITRINAS Y ANALOGOS).
- MADERAS, ASERRADO Y PREPARACIÓN, (ASERRADEROS Y CORRALONES).

- MADERAS COMPENSADAS Y PLACAS PARA CARPINTERÍA.
- MADERAS EXTRACCIÓN Y CORTE, INCLUYENDO ALGUNAS FORMAS DE ASERRADO (OBRAJES).
- TORNEADOS, ELABORACIÓN EN DIVERSAS FORMAS (CARPINTERÍA).
- MADERAS.
- PARQUETS.
- PUERTAS Y VENTANAS, MARCOS, ETC.

#### PRODUCTOS QUIMICOS:

- CERAS PARA LUSTRAR.
- COLORES, PINTURAS Y BARNICES
- GASES COMPRIMIDOS Y LICUADOS
- PREPARACIÓN PARA LIMPIAR Y PULIR.

#### CAUCHO:

- CUBIERTAS Y CÁMARAS PARA AUTOMOTORES.
- VARIOS, BURLETES, PISOS, ETC.

#### PIEDRAS, VIDRIO Y CERAMICA:

- ALFARERIA Y CERÁMICA.
- ARTÍCULOS DE CEMENTO Y FIBROCEMENTO; TANQUES PILETAS, MACE-TAS, ETC.
- CAL, ELABORACIÓN, MOLIENDA E HIDRATACIÓN.
- CEMENTO PORTLAND Y BLANCO.
- DIVERSOS MINERALES Y PIEDRAS, MOLIENDA Y OTRAS OPERACIONES.
- ESCULTURAS, MOLDURAS Y OTROS ARTÍCULOS DE YESO.
- ESPEJOS, INCLUSO BISELADO, TALLADO Y OTRAS OPERACIONES.
- LADRILLOS DE MAQUINA Y OTROS, REFRACTARIOS O NO.
- LADRILLOS PRODUCIDOS EN HORNOS Y POLVO DE LADRILLOS.

- MÁRMOL, GRANITO Y OTRAS PIEDRAS, CORTE, TALLADO, ETC.
- MOSAICOS.
- OTROS ARTÍCULOS DE PIEDRA, TIERRA, VIDRIO, ETC.
- VIDRIOS Y CRISTALERÍAS, EN DIVERSAS FORMAS.
- VITRAUX D' ART.

### METALES, EXCLUSIVE MAQUINARIA

- ALAMBRE, TREFILACIÓN, GALVANIZACIÓN Y OTRAS OPERACIONES.
- ARTÍCULOS DE HOJALATA, HIERRO, ZINC, ETC., INCLUSO LA FABRICACIÓN DE ENVASES ELABORADOS EN ESTABLECIMIENTOS LLAMADOS HOJALATERÍAS, MECÁNICAS O NO, PLOMERÍAS, ETC.
- BULONES, TORNILLOS, REMACHES, CLAVOS.
- CAJAS FUERTES, MUEBLES METÁLICOS, ETC.
- CAÑOS DE HIERRO Y ACERO.
- COBRE, BRONCE Y OTROS METALES NO FERROSOS, ELABORACIÓN Y REPARACIÓN DE DIVERSOS ARTÍCULOS EFECTUADOS EN TALLERES LLAMADOS BRONCERÍAS.
- COBRE Y BRONCE Y OTROS METALES NO FERROSOS, FUNDICIÓN Y ELABORACIÓN EN DIVERSAS FORMAS.
- COCINAS Y OTROS ARTEFACTOS ANÁLOGOS, EXCLUYENDO LOS ELÉCTRICOS.
- HERRAJES Y GUARNICIONES PARA PUERTAS, VENTANAS, MUEBLES, ETC.
- HIERRO, ACERO Y OTROS METALES, FUNDICIÓN Y ELABORACIÓN EN FORMAS Y ARTÍCULOS DIVERSOS.
- HIERRO, GALVANIZACIÓN.
- HIERRO TRABAJADO EN DIVERSAS FORMAS EN TALLERES LLAMADOS HERRERÍAS.
- NIQUELADO, CROMADO, PLATEADO Y OTRAS OPERACIONES SIMILARES SOBRE METALES.
- PLOMO, ESTAÑO Y OTROS METALES NO FERROSOS, CON EXCLUSIÓN DE COBRE Y BRONCE, FUNDICIÓN Y ELABORACIÓN EN FORMAS DIVERSAS.

- PLOMO, ESTAÑO Y OTROS METALES NO FERROSOS, FUNDICIÓN DE SUS MINERALES.
- PUERTAS, VENTANAS, CELOSÍAS Y OTROS ARTÍCULOS PARA CONSTRUCCIÓN.
- TRABAJOS EFECTUADOS EN TALLERES MECÁNICOS, INCLUSO PRODUCCIÓN DE ALGUNOS ARTÍCULOS O REPUESTOS (NO COMPRENDE TALLERES MECÁNICOS DE AUTOMÓVILES).

#### VEHICULOS Y MAQUINARIA (EXCLUIDA LA ELECTRICA)

- ASCENSORES.
- AUTOMÓVILES Y CAMIONES, ARMADO Y FABRICACIÓN DE CARROCERÍAS.
- MÁQUINAS Y MOTORES PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN (ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y VIAL), CONSTRUCCIÓN ARMADO Y REPARACIÓN, INCLUSO LA FABRICACIÓN DE REPUESTOS.
- MAQUINARIAS Y EQUIPOS PARA USOS FABRILES.

#### MAQUINAS Y APARATOS ELECTRICOS Y A GAS

- ACUMULADORES.
- ARTÍCULOS Y APARATOS DIVERSOS PARA ELECTRICIDAD.
- INSTALACIONES ELÉCTRICAS, INCLUSO REPARACIONES.
- LÁMPARAS Y TUBOS PARA ELECTRICIDAD.
- INSTALACIONES DE GAS.
- CALDERAS, QUEMADORES Y MÁQUINAS DIVERSAS A GAS, CALEFACCIÓN.

## RECURSOS FINANCIEROS

INVERSAMENTE A LA SITUACIÓN CREADA CON RESPECTO AL EXCESO DE RECURSOS MATERIALES DISPONIBLES POR LA PRONUNCIADA INACTIVIDAD DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA CAPACIDAD PRODUCTIVA DE LAS INDUSTRIAS AFINES; LA FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS Y EN PARTICULAR DE LA VIVIENDA PRESENTAN UNA ESCASA DISPONIBILIDAD DE FONDOS, PORQUE EL AHORRISTA PRIVADO SE HA RETIRADO DE CUALQUIER PLAN DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA VENTA O ALQUILER, LOS POTENCIALES ADQUIRENTES PARA USO PROPIO NO ESTÁN EN CONDICIONES DE COMPROMETERSE EN UN PROGRAMA DE COMPRA SALVO QUE CUENTEN CON UN APOYO FINANCIERO ACCESIBLE, SITUACIÓN QUE ESTA CÁMARA ANALIZÓ EXHAUSTIVAMENTE A FINES DEL AÑO PASADO, CUYOS RESULTADOS LOS VOLCÓ EN EL TRABAJO TITULADO "APORTES PARA LA ELABORACIÓN DE UNA POLÍTICA HABITACIONAL" QUE PRESENTÓ EN EL IX CONGRESO INTERAMERICANO DE VIVIENDA REALIZADO EN SAN JOSÉ DE COSTA RICA EN LOS PRIMEROS DÍAS DE NOVIEMBRE DE 1987 EN CUYO CAPÍTULO FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA PROPUESTO EXPONE LA SITUACIÓN ACTUAL QUE SE DESARROLLA A CONTINUACIÓN:

### FINANCIACION DEL PROGRAMA PROPUESTO

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO, EL 35% DE LA INVERSIÓN TOTAL PROGRAMADA DEBERÍA SER ATENDIDA CON FINANCIAMIENTO PÚBLICO, ESTO ES, 1.564 MILLONES DE AUSTRALES QUE REPRESENTAN EL 2% DEL PBI ESTIMADO. EL SECTOR PRIVADO DEBERÍA FINANCIAR EL 65% RES-TANTE, ES DECIR 2.838 MILLONES DE AUSTRALES, MONTO EQUIVALENTE AL 4% DEL PBI.

LAS PROPORCIONES ASI ESTABLECIDAS COINCIDEN CON LAS ESTADÍSTICAS QUE SEÑALAN QUE, EN EL LARGO PERIODO QUE ABARCA DESDE 1950 A LA ACTUALIDAD, EL SECTOR PÚBLICO SE HA OCUPADO DE FINAN-

CIAR EN PROMEDIO, EL 30% DE LA INVERSIÓN DE VIVIENDAS, MIENTRAS QUE EL RESTO, 70% FUE FINANCIADO POR EL SECTOR PRIVADO.

EL FINANCIAMIENTO DE ESTAS VIVIENDAS NO ESTÁ ASOCIADO A UN DETERMINADO REGIMEN DE PROPIEDAD Y SERA NECESARIO ESTIMULAR LA SOLUCION DEL DEFICIT TAMBIÉN MEDIANTE LA LOCACIÓN Y EL COMODATO.

### FINANCIACION PUBLICA

PARA QUE EL PLAN DE VIVIENDAS SE LLEVE A CABO, ES NECESARIO QUE EL SECTOR PÚBLICO ASEGURE LA FINANCIACIÓN Y SI ES PERTINENTE SUBSIDIE EL EQUIVALENTE A 112,200 UNIDADES, SUMA DE LAS VIVIENDAS CATEGORÍAS A Y B SEÑALADAS EN EL PUNTO 1.2.4.. ESTA CIFRA SIGNIFICA EL 1,5% DEL PARQUE ESTIMADO EN 1985.

LA FINANCIACIÓN PÚBLICA DE LA VIVIENDA ESTÁ DEFINIDA EN EL PROGRAMA FISCAL Y SE INSTRUMENTA A TRAVÉS DEL FONAVI, BANCO HIPOTECARIO, MINISTERIO DE SALUD Y ACCIÓN SOCIAL Y ENTRE OTROS, LOS CRÉDITOS EXTERNOS.

SEGÚN DESTACA EL TRABAJO, REVISTE VITAL IMPORTANCIA LA ESTABILIDAD DE LOS FONDOS PÚBLICOS TOTALES ASIGNADOS A VIVIENDA, YA QUE ESTÁ PROBADA LA MAYOR SENSIBILIDAD DE ESTA ACTIVIDAD A LOS CAMBIOS DE POLÍTICAS GUBERNAMENTALES.

PARA QUE LAS EMPRESAS INVESTIGUEN Y DESARROLLEN INSUMOS ALTERNATIVOS Y PROGRAMEN EN EL MEDIANO PLAZO, A LOS EFECTOS DE APROVECHAR TODAS LAS ECONOMIAS QUE EL MANTENIMIENTO DE NIVELES DE PRODUCCIÓN SOSTENIDOS PUEDEN ALCANZAR Y ASÍ REDUCIR LOS COSTOS POR UNIDAD HABITACIONAL, LA ADOPCIÓN DE UNA TASA DE INVERSIÓN MÍNIMA ADQUIERE UN ROL DE IMPORTANCIA.

ESTA TASA MÍNIMA DEBERÍA SER LA QUE SE PROPONE (2% DEL PBI) PARA EL FINANCIAMIENTO PÚBLICO.

## FINANCIACION PRIVADA

LA FINANCIACIÓN PRIVADA DEBE COMPLEMENTAR LAS METAS PROPUESTAS, LO QUE EQUIVALDRÍA A 2.838 MILLONES DE AUSTRALES, IMPLICANDO UN MONTO EQUIVALENTE A 4% DEL PBI ESTIMADO. NO PUEDE HABER SOLUCIÓN AL PROBLEMA HABITACIONAL SI EL FINANCIAMIENTO PRIVADO NO RECUPERA EL ROL DINAMICO QUE HISTORICAMENTE LE CORRESPONDIÓ.

CON ESTE PROPÓSITO SE PRESENTAN UNA SERIE DE PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS ENTRE SÍ, QUE INTENTA COLABORAR EN LA ASIGNACIÓN PRIVADA DE LOS RECURSOS, GESTANDO LAS CONDICIONES QUE HAGAN REALIDAD LA FORMACIÓN DE UN CRECIENTE MERCADO DE CRÉDITO PARA LA VIVIENDA.

ESTAS PROPUESTAS DE FINANCIAMIENTO PRIVADO SOLO PUEDEN TENER ÉXITO SI, ADEMÁS DE LOS BENEFICIOS DE DISTINTA INDOLE QUE SE OFRECEN, SE PRESENTAN EN UN MARCO ECONÓMICO FUTURO RACIONAL QUE PERMITA RECREAR LA CONFIANZA DE LOS INVERSORES.

ESTE ES UN REQUISITO INDISPENSABLE. SU AUSENCIA CONDENA DE ANTEMANO AL FRACASO CUALQUIER INICIATIVA QUE SE PROPONGA.

ES ADEMÁS IMPRESCINDIBLE LA SEGURIDAD DE QUE LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS SERÁN RESPETADAS POR LAS LEYES Y LOS JUECES. SI LA EJECUCIÓN DE UNA SENTENCIA PUEDE SER SUSPENDIDA POR RAZONES HUMANITARIAS Y SOCIALES, EL POSIBLE INVERSOR CONSIDERARÁ INSEGURA LA OPERACIÓN Y ELEGIRÁ OTRAS OPCIONES. TAMBIÉN AQUI LA INSTRUMENTACIÓN DE UN SISTEMA DE SEGUROS PUEDE SER LA SOLUCIÓN AL LEGÍTIMO CONFLICTO DE DERECHOS.

SE EXPONEN A CONTINUACIÓN, LAS DIVERSAS MEDIDAS INSTRUMENTALES QUE SE CONSIDERAN OPORTUNAS, SIN QUE SU ENUMERACIÓN TENGA CARÁCTER DE EXHAUSTIVA, YA QUE, POR EL CONTRARIO, SE CONSIDERA EL CAMPO PROPICIO PARA EL APORTE DE NUEVAS IDEAS Y PROPUESTAS.

### LIBERACION DE ENCAJES

LA CÁMARA, SI BIEN RECONOCE QUE PUEDE TENER EFECTO INFLACIONARIO, PROPONE RECREAR EL USO DE UN INSTRUMENTO TRADICIONAL DE FINANCIACIÓN, COMO ES LA LIBERACIÓN DE ENCAJES BANCARIOS CUYO DESTINO SEA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

EL SISTEMA FINANCIERO ARGENTINO ES UN SISTEMA MIXTO DONDE COEXISTEN ELEVADOS ENCAJES Y REDESCUENTOS. EL ESTABLECIMIENTO DE MUY ALTOS ENCAJES, QUE RESTRINGEN LA CAPACIDAD DE CRÉDITO, FUE UNA EXIGENCIA DE LA POLITICA ANTIINFLACIONARIA DEL PLAN AUSTRAL. SIN EMBARGO INFLUYÓ NEGATIVAMENTE EN LA EVOLUCIÓN DEL BCRA AUMENTANDO EL DÉFICIT CUASIFISCAL. DISMINUIR ENCAJES, QUE TIENEN COSTO FISCAL, Y COMPENSAR LA EXPANSIÓN RESULTANTE CON CAÍDA DE REDESCUENTOS, QUE SIGNIFICAN SUBSIDIO, RESULTA UNA ACTITUD MÁS RACIONAL QUE TRATAR DE SOLUCIONAR LA RESTRICCIÓN CREDITICIA CON REDESCUENTOS DISCRIMINATORIOS Y DIFICILES, UNA VEZ QUE ESTÁN CONCEDIDOS, DE ELIMINAR.

EN UN PROCESO DE REMONETIZACIÓN, COMO EL QUE SE VERIFICA A PARTIR DEL PLAN AUSTRAL, Y EN UN CONTEXTO DE AUMENTO EN LA OFERTA AGREGADA DE BIENES, COMO EL QUE SE PRETENDE ALCANZAR, EL EFECTO DE LAS MODIFICACIONES DE LA CANTIDAD DE DINERO, EN LOS PRECIOS, QUEDA AMORTIGUADO.

POR ELLO SE PROPONE DISMINUIR LOS COEFICIENTES DE RESERVA, DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS PARA AUMENTAR LA CAPACIDAD PRESTABLE ASOCIADA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

## PROYECTO CAPITAL SEMILLA

COMO RESULTADO DE LA VISITA QUE NOS HICIERA, A FINES DEL AÑO 1971, EL EX PRESIDENTE DEL BANCO NACIONAL DE LA HABITACIÓN DE BRASIL, DOCTOR MARIO TRINDADES, INVITADO POR ESTA CÁMARA, NOS DEJÓ LA INQUIETUD DE LLEGAR A CONSTITUIR EL CAPITAL SEMILLA QUE APORTARA LOS MEDIOS FINANCIEROS INDISPENSABLES PARA PONER EN MARCHA UN PLAN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, QUE CUMPLA LA CONDICIÓN DE CONTINUIDAD Y DE CRECIMIENTO AUTOSOSTENIDO EN FUNCIÓN DE LAS MOTIVACIONES TOMADAS COMO BASE, RECURRIENDO COMO PUNTO DE PARTIDA A LOS SIGUIENTES PRINCIPIOS:

- A) DESTINAR A TAL FIN ASIGNACIONES EN EL PRESUPUESTO NACIONAL.
- B) RECAUDAR FONDOS ESPECÍFICOS POR MEDIO DE UN NUEVO PRESUPUESTO. EN ESTE CASO, HABRÁ QUE DETERMINAR CUAL ES EL OBJETO A GRAVAR O LA ACTIVIDAD GRAVABLE. TIENE MUCHA IMPORTANCIA, A LOS EFECTOS, DE QUE TAL IMPOSICIÓN NO RESULTE EN DETRIMENTO DE OTRAS ACTIVIDADES, QUE SUS COSTOS PUEDAN ADMITIR TAL CARGA SIN DETERIORAR SECTORES ECONÓMICOS DE GRAVITACIÓN O PROVOCAR AUMENTOS APRECIABLES EN EL COSTO DE VIDA.
- C) RECURRIR COMO EN BRASIL A LA CREACIÓN DEL FONDO DE DESEMPLEO.

A PARTIR DE ESE MOMENTO LA CÁMARA INSISTIÓ ANTE LOS PODERES PÚBLICOS PARA LOGRAR LA CONSTITUCIÓN DE UN FONDO BÁSICO HECHO QUE SE CONCRETÓ UN AÑO DESPUÉS CON EL DICTADO DE LA LEY Nº 19929 DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FONAVI), LA QUE SI BIEN NO CUMPLIÓ EL PENSAMIENTO TOTAL DE LA CÁMARA, CONTEMPLABA EN SU ARTÍCULO 2º LOS RECURSOS NECESARIOS PARA CUMPLIR LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR. LAMENTABLEMENTE EL PROCESO INFLACIONARIO DESMEDIDO Y LA OMISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INCISO E) ART.2º "LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA RECUPERACIÓN DE LAS

INVERSIONES EFECTUADAS, SUS INTERESES Y REAJUSTES" Y EL DESTINO CASI EXCLUSIVO A SECTORES DE POBLACIÓN DE MENORES RECURSOS COMPLETARÁ EL CUADRO REGRESIVO QUE IMPIDIÓ LA CONCRECIÓN DEL CAPITAL SEMILLA BASE DE LA PROPUESTA DE LA CÁMARA.

EN VISTA DE LOS MAGROS RESULTADOS OBTENIDOS EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS, LA XXIV CONVENCION ANUAL DE LA CONSTRUCCION EFECTUADA EN MAR DEL PLATA EN SETIEMBRE DE 1976 HIZO PÚBLICA LA RESOLUCION "FINANCIACION DE VIVIENDA" CUYO TEXTO CORRE POR ANEXO Nº 11 QUE RECOMIENDA UNA SERIE DE PUNTOS CON MIRAS A SOSTENER Y ACRECENTAR "FONDOS DE FINANCIACION DE VIVIENDA" A VALOR CONSTANTE PARA FINANCIAR PERMANENTEMENTE IGUAL O MAYOR CANTIDAD DE VIVIENDAS.

ASIMISMO SE CONSIDERA DE INTERÉS UNA PROPUESTA PRESENTADA POR LA CÁMARA CON FECHA 7/5/80 ANTE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA QUE COADYUVE A CANALIZAR LOS RECURSOS DEL FONAVI EN UN PROGRAMA QUE FACILITE EL ACCESO A LA VIVIENDA A PERSONAS DE INGRESOS MEDIOS POR ESTAR EN CONDICIONES DE REINTEGRAR LOS PRÉSTAMOS ACTUALIZADOS, Y POR LO TANTO A SOSTENER Y ACRECENTAR LOS FONDOS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA ANEXO Nº 12.

POR ÚLTIMO, EN EL TRABAJO "APORTES PARA LA ELABORACIÓN DE UNA POLÍTICA HABITACIONAL" PRESENTADO EN EL CONGRESO INTERAMERICANO DE LA VIVIENDA REALIZADO EN SAN JOSE DE COSTA RICA EN NOVIEMBRE DE 1987 SE PRESENTÓ EL TEMA SOBRE CAPITAL SEMILLA QUE DEMUESTRA NUESTRA CONSTANTE PREOCUPACIÓN POR CONTAR CON DICHO RECURSO FINANCIERO QUE PERMITA LA EJECUCIÓN DE VIVIENDA CON MIRAS A LA REDUCCIÓN DEL DEFICIT ACTUAL EN FORMA CRECIENTE.

EL PROYECTO CAPITAL SEMILLA PROPONE CANALIZAR UNA LIMITADA CANTIDAD DE RECURSOS PÚBLICOS PARA SOLUCIONAR EL GRAVE PROBLE-

MA QUE SIGNIFICA LA DESAPARICIÓN DEL CRÉDITO A LARGO PLAZO, QUE SE PRODUCE TANTO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL AHORRISTA (CUANDO LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS SUPERA EL RENDIMIENTO DE LA TASA DE INTERES), DE LOS PRESTATARIOS (CUANDO EL COSTO DEL CRÉDITO SUPERA EL INGRESO SUPERADO) Y DE LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS (CUANDO NO SE CONCRETA EL REPAGO Y CUANDO SE PRODUCEN CAIDAS DE DEPÓSITOS).

LOS ATRIBUTOS MÁS IMPORTANTES SON LOS SIGUIENTES:

- TIENDE A MAXIMIZAR LA UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS PÚBLICOS, YA QUE CON UN PEQUEÑO SACRIFICIO PRESENTE PERMITE ESTRUCTURAR UNA METODOLOGÍA DE LARGO PLAZO, ACORDE CON LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA.

- CREA LAS CONDICIONES CONSTITUTIVAS PARA FOMENTAR LA FINANCIACIÓN A LARGO PLAZO EN BASE A RECURSOS PRIVADOS, PERMITIENDO MULTIPLICAR EL ACCESO A LA VIVIENDA A DEMANDANTES CON INSUFICIENTE CAPACIDAD DE AHORRO.

- ES EQUILIBRADO EN TÉRMINOS MONETARIOS.

- ASEGURA UN SEGMENTO DE DEMANDA ESTABLE, QUE INCIDIRÁ FAVORABLEMENTE EN LA REDUCCION DE COSTOS, AL ALENTAR LA PROGRAMACIÓN A MEDIANO PLAZO.

- PUEDE ACTUAR COMO UN ESTABILIZADOR ANTICICLICO EN EL AREA DE LA VIVIENDA, EXPANDIENDO LOS PRESTAMOS EN SITUACIONES DEPRESIVAS Y CONTRAYÉNDOLOS CUANDO LA ACTIVIDAD SE HALLE EN PLENO EMPLEO.

### SINCERAMIENTO IMPOSITIVO Y REPATRIACION DE CAPITALES

CONSTITUYEN FUENTES ADICIONALES DE FINANCIAMIENTO QUE AYUDA-

RIAN A LA RECONSTRUCCIÓN DEL MERCADO DE CAPITALES PERO DEBEN UTILIZARSE A TRAVÉS DE UNA ASIGNACIÓN PRIVADA DE LOS RECURSOS, CORTANDO LA TRANSFERENCIA CONTINUA DE FONDOS DESDE EL SECTOR PRIVADO HACIA EL ESTADO.

AMBAS PROPUESTAS PLANTEAN LA ASIGNACIÓN INMEDIATA DE LOS FONDOS QUE SE OBTENGAN A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DE RECONOCIDO EFECTO MULTIPLICADOR, LO QUE PRODUCIRÁ, A SU VEZ, UN EFECTO FISCAL MEDIANO A TRAVÉS DE LA GENERACIÓN DE UNA MAYOR BASE IMPONIBLE FUTURA. SE ANTEPONE ESTE OBJETIVO AL QUE PREDOMINÓ EN LAS ANTERIORES MEDIDAS DE REGULARIZACIÓN IMPOSITIVA QUE PERSEGUÍAN ÚNICAMENTE UN RENDIMIENTO FISCAL INMEDIATO, DESTINANDO LOS RECURSOS OBTENIDOS A SUFRAGAR EL GASTO PÚBLICO IMPRODUCTIVO.

LOS FONDOS QUE SE OBTUVIESEN POR EL SINCERAMIENTO IMPOSITIVO, QUE SE MATERIALIZARÍA MEDIANTE LA SUSCRIPCIÓN DE LOS MÓDULOS HABITACIONALES DE LIBERACIÓN IMPOSITIVA, TENDRÍAN COMO DESTINO OBLIGATORIO EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA VENTA O ALQUILER. CON ESTO SE ATIENDE TAMBIÉN UNA INDUDABLE NECESIDAD DE CARÁCTER SOCIAL.

LA POSIBILIDAD DE REPATRIAR CAPITALES SE JUSTIFICA EN LA NECESIDAD DE REVERTIR EL PROCESO DE FUGA DEL AHORRO INTERNO Y EN EL RECONOCIMIENTO DE QUE MUCHOS DE LOS QUE POSEEN ACTIVOS FINANCIEROS EN EL EXTERIOR SIGUEN TENIENDO LA ACTIVIDAD PRINCIPAL EN EL PAÍS.

LA REPATRIACIÓN ESTÁ CONCEBIDA MEDIANTE LA SUSCRIPCIÓN DE BONOS QUE PODRÁN SER MANTENIDOS EN CARTERA -CON RENTA Y CAPITAL EXENTOS DE IMPUESTOS- O UTILIZADOS PARA OBTENER CRÉDITO EN EL SISTEMA BANCARIO HASTA EL 30% DE SU VALOR MEDIANTE LA CAUCIÓN DE LOS BONOS.

LOS FONDOS OBTENIDOS, LUEGO DE SEPARAR EL PORCENTAJE PARA HACER FRENTE LOS DESCUENTOS POR CAUCIÓN DE BONOS DEBERÁN UTILIZARSE OBLIGATORIAMENTE PARA CONCEDER CRÉDITOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA VENTA O ALQUILER.

LA TRANSFORMACIÓN A AUSTRALES DE LOS FONDOS EN MONEDA EXTRANJERA QUE RESULTEN REPATRIADOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DE LOS BONOS, SE EFECTUARÁ A UNA PARIDAD QUE NO PRODUZCA PÉRDIDAS DE CAMBIO A QUIENES SE ACOJAN AL SISTEMA.

### SISTEMA DE AUTOFINANCIACION SOLIDARIA

DIRIGIDOS A SECTORES CON CAPACIDAD DE AHORRO PERO QUE NO DISPONEN DE ADECUADOS CANALES DE FINANCIACIÓN, LOS SISTEMAS DE AUTOFINANCIAMIENTO ELUDEN EL ALTO COSTO DE CREDITO, GENERANDO UN SISTEMA AUTÓNOMO RESPECTO DE LOS RECURSOS DEL ESTADO, QUE NO SE SUJETA A LAS RESTRICCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO, Y GENERA UNA DEMANDA ADICIONAL, PRIVILEGIANDO EL AHORRO INDIVIDUAL Y A LA ACTIVIDAD PRIVADA. APLICADOS EN OTROS BIENES INDUSTRIALES, HAN DEMOSTRADO SER IDONEOS PARA MOTORIZAR LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y COMERCIAL. ALGUNOS DE SUS PRINCIPIOS PUEDEN APLICARSE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, MODIFICANDO SUS PROCEDIMIENTOS.

SIN PERJUICIO DEL EXHAUSTIVO TRATAMIENTO QUE SOBRE ESTE TEMA SE DESARROLLA EN EL TRABAJO, SE DETALLAN ACA LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS:

- SUJETOS PARTICIPANTES: EMPRESAS PROMOTORAS Y ADMINISTRADORAS, CONSORCIO DE COMPRADORES, AGENTES RECAUDADORES, COMPAÑÍAS ASEGURADORES, EMPRESAS CONSTRUCTORAS, DIRECTOR DE OBRA.

= PROCEDIMIENTOS: ASIGNACIÓN DE LAS VIVIENDAS POR SORTEO Y

LICITACIÓN, AJUSTE DE LAS CUOTAS SEGÚN ÍNDICE DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN, EXISTENCIA DE FONDO DE RESERVA PARA CUBRIR DEFICITS FINANCIEROS.

### FONDOS DE INVERSIÓN DIRECTA (FIDUCIARIA)

ES OTRO CANAL DE FINANCIACIÓN, SIN ANTECEDENTES EN EL PAÍS, DESTINADO A SER PROMOVIDO Y ADMINISTRADO POR LA ACTIVIDAD PRIVADA.

EL SISTEMA CONSISTE BASICAMENTE EN LA CAPTACIÓN DE FONDOS DE INVERSORES MEDIANTE LA EMISIÓN DE TÍTULOS -VALORES NEGOCIABLES EN BOLSA,- CON UNA DEFINICIÓN PRECISA SOBRE EL OBJETO DE APLICACION DE LOS RECURSOS.

INTERVIENEN EN EL SISTEMA, UNA ENTIDAD FINANCIERA, UNA SOCIEDAD GERENTE, LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Y EL INVERSOR, QUE ES EL TENEDOR DE LOS TÍTULOS-VALORES, AUNQUE NO NECESARIAMENTE EL DESTINATARIO DE LAS VIVIENDAS.

PARA EL INVERSOR, EL SISTEMA OFRECE UN ADECUADO EQUILIBRIO ENTRE LIQUIDEZ, SEGURIDAD Y RENTABILIDAD.

### FINANCIACIÓN EXTERNA

COMO SE INDICÓ OPORTUNAMENTE, LA ACTIVIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS TIENE LA POSIBILIDAD DE SER RECEPTORA DE CRÉDITOS EXTERNOS OTORGADOS POR LAS PRINCIPALES INSTITUCIONES INTERNACIONALES. AL RESPECTO ES IMPORTANTE APOYAR A LA SECRETARÍA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO AMBIENTAL EN LAS GESTIONES ANTE EL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO Y BANCO MUNDIAL PARA LA OBTENCIÓN DE CRÉDITOS PARA LA FINANCIACIÓN DE OBRAS RELACIONADAS

CON LA ACTIVIDAD COMO, POR EJEMPLO DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO,

EL ACCESO A ESTA FUENTE DE FINANCIACIÓN PERMITIRÁ CONTAR CON RECURSOS GENUINOS ADICIONALES PARA EL CRECIMIENTO Y ADEMÁS, ALIVIAR AL SECTOR EXTERNO DE LA ECONOMÍA, EN UNA SITUACIÓN CONYUNTURAL DONDE LA RESTRICCIÓN RELEVANTE SE ENCUENTRA EN LA ESCASEZ DE DIVISAS, ASIMISMO, EL PLAZO Y COSTO DE LOS CRÉDITOS DE ESTA NATURALEZA, ASEGURA UNA RENTABILIDAD ECONÓMICA-SOCIAL QUE SE EXPANDIRÁ POR TODO EL SISTEMA PRODUCTOR.

ACTIVIDAD DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION EN PAISES DE LA AMERICA LATINA

ANEXO 1

PAISES	Argentina		Brasil		Chile		Colombia		Dominicana		Ecuador		México		Perú		Venezuela				
	Año	%	Año	%	Año	%	Año	%	Año	%	Año	%	Año	%	Año	%	Año	%			
C U A N T I T A T I V O S	a) Capacidad Ociosa	80 10	80 23,7	83 45,-	85 35,-					80 32,-			80 26,5	83 48,2	85 41,4	80 34,-	80 14,7	85 69,3			
	b) Personal Técnico									80 100,-		100,-	80 100,-	81 128,7	85 96,5	80 100,-	82 156,-	85 69,-			
	c) Personal Obrero			80 100,-	85 619,-	80 100,-	85 88,-			80 100,-	85 88,9	80 100,-	81 142,6	85 96,1	80 100,-	81 122,4	85 99,5	80 100,-	85 26,3		
	d) Nivel de Actividad en Obras Públicas	80 100,-	85 47,-			80 100,-	85 140,-	80 100,-	82 115,5	85 112,4	80 100,-	85 124,-				80 100,-	81 162,-	85 33,7	80 100,-	85 53,-	
	e) Nivel de Actividad en Obras Privadas		100,-	80 100,-	85 60,-	80 100,-	85 60	80 100,-	85 157,6	80 100,-	85 80,6					80 100,-	81 130,-	85 51,-	80 100,-	85 26,-	
	f) Consumo Cemento Portland	80 100,-	85 64	80 100,-	85 77,-	80 100,-	85 94,9	80 100,-	84 124,3	85 123,6	80 100,-	85 95,9	80 100,-	82 117,3	85 117,-	80 100,-	82 111,5	85 80,-	80 100,-	85 70,9	
	g) Consumo Hierro de Construcción	80 100,-	85 41			80 100,-	85 62,-	80 100,-	84 100,-	85 121,5	80 100,-	85 97,-	80 100,-	81 112,5	85 82,2	80 100,-	81 149,3	85 149,3	80 100,-	85 44,9	
	h) Participación de la Inversión en Constr. en el PBI	80 6,6	85 3,0	80 5,3	82 5,4	80 8,9	85 8,7	80 3,35	84 3,78	80 6,8	85 6,1			80 12,4	82 13,6	85 8,8	80 7,2	81 7,6	85 4,5	80 15,-	85 7,4
	i) Participación de la Inversión en Obras Públicas Tipo Social o Total Inver. en Constr.					80 16,3	85 21,7	80 26,8	84 33,4								80 11,-	81 10,6	82 10,3	80 52,7	85 65,4
	j) Inversión en Constr. en Obras Públicas en el PBI	80 100,-	85 47,-			80 100,-	85 94,4	80 100,-	81 118,7	84 112,6	80 100,-	85 96,2			80 100,-	82 117,6	85 77,7	80 100,-	82 159,-	85 62,4	80 100,-

MACROECONOMICOS

**LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION EN LATINOAMERICA**  
**Por Países Informantes de Zona y Por Población Comprendida**

ANEXO 2

	Población		Capacidad Ociosa Año 1985				Variación de la Actividad Período 1985/1980												
	Canti- dad Millón h	Base Zona %	Factor Poblacional		Por País %	Por Pobla- ción %	Caída de la Actividad				Obras Públicas				Obras Privadas				
			Base				Factor Pobl. Res- pues- tas	1980 %	1985 %	Por País %	Por Pobla- ción %	Factor Poblacional		Por País %	Por Po- bla- ción %	Factor Poblacional		Por País %	Por Po- bla- ción %
			Zona	Res- pues- tas	Zona	Res- Pues- tas						Zona	Res- pues- tas			Zona	Res- pues- tas		
Argentina	30,1	8,1	0,081	0,107	70,-	7,49	0,107	90,-	30,-	66,7	7,14	0,081	0,267	47,-	12,5	0,081	0,122	55,-	6,7
Brasil	132,7	35,7	0,357	0,470	35,-	16,45	0,470	76,3	65,-	14,8	6,96					0,357	0,540	60,-	32,4
Colombia	28,1	7,6										0,076	0,250	112,4	28,1	0,076	0,115	157,-	18,-
Chile	11,9	3,2										0,032	0,105	140,-	14,7	0,032	0,048	60,-	2,9
Dominicana	6,1	1,7	0,017	0,022	43,-	0,95	0,022	68,-	57,-	16,2	0,36	0,017	0,056	124,-	6,9	0,017	0,026	80,6	2,1
Ecuador	9,1	2,4																	
México	77,-	20,7	0,207	0,272	41,4	11,26	0,272	73,5	58,6	20,3	5,52								
Perú	19,2	5,2	0,052	0,069	60,-	4,14	0,069	66,-	40,-	39,4	2,72	0,052	0,171	33,7	5,8	0,052	0,079	51,-	4,-
Venezuela	16,9	4,6	0,046	0,060	69,3	4,16	0,060	85,3	30,7	64,-	3,84	0,046	0,151	53,-	8,-	0,046	0,070	26,-	1,8
Total Respuestas	331,1	89,2	0,760	1,-	53,1	44,45	0,760			36,9	26,54	0,304	1,-	81,7	76,0	0,661	1,-	70,-	67,9
Total Zona	371,3	100,-	1,-				1,-					1,-				1,-			

El número de habitantes se ha tomado del informe CEPAL N° 431 del 1/6/86 que incluye a los países que componen la FIIC.- (Anexo 11)  
 La Base 1 de zona del Factor Poblacional es equivalente al porcentaje del total de la población de la zona o del total de la población de los países que han respondido a cada concepto.  
 La capacidad ociosa y la variación de la actividad por país, multiplicadas por los factores poblacionales correspondientes dan las incidencias parciales y las totales de cada concepto, en función del peso poblacional de cada país.-

## DISTRIBUCION PORCENTUAL DEL IMPUESTO A LOS COMBUSTIBLES °

PERIODO	RENTAS GENERALES %	FF.CC. F.N.P.T. %	FONDOS VIAJES %	FONDO NACIONAL ENERGIA %	TOTAL %
1967	-	-	65	35	100
1970	16	-	64	20	100
1971	44	-	42	14	100
1972	48	1	37	14	100
1973	35	8	41	16	100
1974	42	8	35	15	100
1975	43	6	35	16	100
1976	49	4	32	15	100
1977	56	4	27	13	100
1978	40	9	36	15	100
1979	31	11	41	17	100
1980	38	15	31	16	100
1981	57	8	23	12	100
1986	55,7	7,4	24	12	100

FF.CC.: FERROCARRILES

FNPT : FONDO PLAN NACIONAL DE TRANSPORTE

- ° : DEL ANALISIS DE LA RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS COMBUSTIBLES CALCULADOS A VALORES CORRIENTES, PUBLICADO EN "BASES PARA LA REACTIVACION DE LA VIABILIDAD ARGENTINA" 5 DE OCTUBRE DE 1983.

INDUSTRIA DELCEMENTO PORTLAND EN LA ARGENTINAANEXO 4

AÑO	CAPACIDAD 1.000 TN	PRODUCCION 1.000 TN	CAPACIDAD OCIOSA %
1960	3,186	2,614	17,95
1961	3,967	2,876	27,50
1962	3,977	2,920	26,58
1963	4,523	2,494	44,86
1964	4,892	2,878	41,17
1965	4,937	3,272	33,72
1966	4,989	3,451	30,83
1967	4,989	3,520	29,44
1968	4,989	4,175	16,32
1969	5,131	4,306	16,08
1970	7,353	4,743	35,50
1971	8,095	5,533	31,65
1972	8,105	5,445	32,82
1973	8,150	5,181	36,43
1974	8,550	5,392	36,94
1975	8,650	5,464	36,83
1976	8,650	5,712	33,97
1977	8,650	6,002	30,61
1978	8,650	6,316	26,98
1979	8,650	6,667	24,67
1980	10,326	7,133	30,92
1981	10,264	6,651	35,20
1982	11,159	5,624	49,60
1983	11,624	5,609	51,75
1984	11,699	5,230	55,30
1985	11,699	4,695	59,90
1986	11,699	5,557	52,50
1987	11,699	6,087	47,97

JURISDICCION	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS SERVIDAS POR RED AGUA CORRIENTE		
		TOTAL	URBANA	RURAL
	CANTIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD
CAPITAL FEDERAL	918.758	910.774	910.774	
GRAN BUENOS AIRES	1.755.277	871.497	870.773	153
RESTO DE BUENOS AIRES	1.110.705	578.617	568.703	9.914
CATANARCA	42.868	27.175	19.983	7.192
CORDOBA	610.111	399.152	374.958	24.194
CORRIENTES	140.198	66.236	62.020	4.216
CHACO	150.616	51.034	48.990	2.044
CHUBUT	62.710	50.465	46.873	3.592
ENTRE RIOS	219.880	133.938	125.425	8.513
FORMOSA	61.373	23.042	21.414	1.628
JUJUY	86.266	61.061	54.290	6.771
LA PAMPA	36.705	20.517	15.168	5.349
LA RIOJA	34.853	25.878	19.728	6.150
MENDOZA	274.527	195.966	179.905	16.061
MISIONES	129.028	29.819	28.331	1.488
NEUQUEN	52.909	39.645	36.477	3.168
RIO NEGRO	92.741	59.768	55.928	3.840
SALTA	137.318	97.064	88.708	8.356
SAN JUAN	99.191	72.293	66.373	5.920
SAN LUIS	50.911	33.555	30.293	3.262
SANTA FE	663.778	374.275	368.124	6.151
SANTA CRUZ	26.449	21.936	20.581	1.355
SANTIAGO DEL ESTERO	122.631	48.438	45.137	3.301
TUCUMAN	198.289	132.308	122.526	9.782
TIERRA DEL FUEGO	5.761	4.586	4.404	182
TOTAL	7.103.853	4.329.039	4.185.886	143.153

JURISDICCION	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS SERVIDAS POR RED CLOACAL		
		TOTAL	URBANA	RURAL
	CANTIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD
CAPITAL FEDERAL	918.758	910.364	901.364	-
GRAN BUENOS AIRES	1.755.277	490.627	490.627	-
RESTO DE BUENOS AIRES	1.110.705	362.727	362.727	300
CATAMARCA	42.868	5.714	5.637	77
CORDOBA	610.111	88.943	88.943	-
CORRIENTES	140.198	21.721	21.650	71
CHACO	150.616	10.198	10.198	-
CHUBUT	62.710	20.566	20.254	312
ENTRE RIOS	219.880	52.364	52.364	-
FORMOSA	61.373	5.915	5.915	-
JUJUY	86.266	17.978	17.910	68
LA PAMPA	36.705	8.546	8.546	-
LA RIOJA	34.853	4.092	4.092	-
MENDOZA	274.527	87.827	87.717	110
MISIONES	129.028	4.376	4.376	-
NEUQUEN	52.909	12.069	11.741	328
RIO NEGRO	92.741	18.537	18.537	-
SALTA	137.318	46.646	46.620	26
SAN JUAN	99.191	13.459	13.459	-
SAN LUIS	50.911	9.387	9.387	-
SANTA FE	663.778	170.235	170.186	49
SANTA CRUZ	26.449	6.707	6.313	394
SANTIAGO DEL ESTERO	122.631	12.754	12.754	-
TUCUMAN	198.289	37.497	37.497	-
TIERRA DEL FUEGO	5.761	2.842	2.842	-
TOTAL	7.103.853	2.413.091	2.411.356	1.755

JURISDICCION	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS SERVIDAS POR RED ELECTRICA		
		TOTAL	URBANA	RURAL
	CANTIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD
CAPITAL FEDERAL	918.978	917.979	917.979	-
GRAN BUENOS AIRES	1.755.277	1.704.436	1.697.678	6.758
RESTO DE BUENOS AIRES	1.110.705	973.408	872.709	100.699
CATAMARCA	42.868	25.688	19.723	5.945
CORDOBA	610.111	513.014	459.945	53.069
CORRIENTES	140.198	81.172	73.362	7.810
CHACO	150.616	80.175	72.586	7.589
CHUBUT	62.710	51.499	46.347	5.152
ENTRE RIOS	219.880	152.244	129.979	22.265
FORMOSA	61.373	27.618	24.556	3.062
JUJUY	86.266	59.836	51.009	8.827
LA PAMPA	56.705	44.787	34.633	10.154
LA RIOJA	34.853	24.778	18.507	6.271
MENDOZA	274.527	247.683	189.000	58.683
MISIONES	129.028	58.864	48.846	10.018
NEUQUEN	52.900	42.975	37.913	5.062
RIO NEGRO	92.741	72.833	59.728	13.105
SALTA	137.318	88.602	82.036	6.566
SAN JUAN	99.191	84.645	69.553	15.092
SAN LUIS	50.911	36.272	32.212	4.060
SANTA FE	663.778	582.700	520.981	61.719
SANTA CRUZ	26.449	23.549	21.766	1.783
SANTIAGO DEL ESTERO	122.631	56.365	50.708	5.657
TUCUMAN	198.289	142.847	126.722	16.125
TIERRA DEL FUEGO	5.761	5.147	4.882	265
TOTAL	7.103.853	6.099.116	5.663.360	435.756

## CENTRALES ELECTRICAS EN SERVICIO

ANEXOS

AÑOS	CENTRALES ELECTRICAS EN SERVICIO				
	VAPOR	TURBINA A GAS	HIDRO- ELECTRICA	DIESEL	NUCLEAR
1970					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.133.600	393.360	584.214	749.929	
PRODUCCION (MWH)	13.333.200	554.796	1.492.011	1.427.219	
1971					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.249.600	575.242	687.177	771.063	
PRODUCCION (MWH)	14.663.432	942.905	1.481.032	1.561.280	
1972					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.430.700	712.542	690.513	775.946	
PRODUCCION (MWH)	16.394.219	1.066.075	1.437.530	1.508.359	
1973					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.500.700	920.242	1.307.662	767.923	
PRODUCCION (MWH)	16.225.825	1.177.743	2.895.104	1.311.788	
1974					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.506.700	1.111.042	1.507.610	752.583	
PRODUCCION (MWH)	14.589.914	1.151.179	4.938.849	1.325.734	
1975					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.459.200	1.226.442	1.506.434	746.651	
PRODUCCION (MWH)	14.056.310	1.626.034	5.122.056	1.246.092	
1976					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.769.400	1.253.914	1.720.654	768.036	370.000
PRODUCCION (MWH)	14.307.891	2.131.578	4.949.786	1.257.582	2.571.654
1977					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.767.650	1.277.364	1.919.584	772.693	370.000
PRODUCCION (MWH)	15.801.159	2.739.516	5.692.362	1.329.558	1.637.464
1978					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.821.400	1.366.794	2.919.802	771.027	370.000
PRODUCCION (MWH)	15.283.938	1.892.561	7.653.595	1.152.708	2.895.507
1979					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.813.100	1.467.914	3.144.992	774.732	370.000
PRODUCCION (MWH)	16.241.227	2.328.345	10.563.890	1.195.428	2.691.719
1980					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.817.500	1.514.464	3.601.251	782.698	370.000
PRODUCCION (MWH)	15.392.380	1.870.380	15.057.160	1.010.668	2.340.147
1981					
POTENCIA INSTALADA (KW)	3.973.800	1.694.500	4.155.700	782.000	370.000
PRODUCCION (MWH)	15.584.000	1.326.200	14.581.200	886.000	2.815.800

JURISDICCION	TOTAL DE	VIVIENDAS SERVIDAS POR RED DE GAS		
	VIVIENDAS	TOTAL	URBANA	RURAL
	CANTIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD
CAPITAL FEDERAL	918,758	858,841	858,841	-
GRAN BUENOS AIRES	1,755,277	601,610	601,462	148
RESTO DE BUENOS AIRES	1,110,705	250,533	248,312	2,221
CATAMARCA	42,868	-	-	-
CORDOBA	610,111	63,430	63,018	412
CORRIENTES	140,198	-	-	-
CHACO	150,616	-	-	-
CHUBUT	62,710	33,274	32,158	1,116
ENTRE RIOS	219,880	-	-	-
FORMOSA	61,373	-	-	-
JUJUY	86,266	5,854	5,545	309
LA PAMPA	56,705	19	11	8
LA RIOJA	34,853	-	-	-
MENDOZA	274,527	58,033	57,861	172
MISIONES	129,028	-	-	-
NEUQUEN	52,909	20,612	20,511	101
RIO NEGRO	92,741	30,336	29,172	1,164
SALTA	137,318	19,817	19,768	49
SAN JUAN	99,191	6,618	6,589	29
SAN LUIS	50,911	-	-	-
SANTA FE	663,778	83,141	82,413	728
SANTA CRUZ	26,449	17,875	17,513	362
SANTIAGO DEL ESTERO	122,631	7,366	7,240	126
TUCUMAN	198,289	18,535	18,229	306
TIERRA DEL FUEGO	5,761	3,737	3,497	240
<b>TOTAL</b>	<b>7,103,853</b>	<b>2,079,631</b>	<b>2,072,140</b>	<b>7,491</b>

JURISDICCION	TOTAL DE	VIVIENDAS SERVIDAS POR GAS ENVASADO		
	VIVIENDAS	TOTAL	URBANA	RURAL
	CANTIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD
CAPITAL FEDERAL	918.758	53.611	53.611	-
GRAN BUENOS AIRES	1.755.277	1.101.668	1.092.042	9.626
RESTO DE BUENOS AIRES	1.110.705	782.454	632.525	149.929
CATAMARCA	42.868	24.204	19.036	5.168
CORDOBA	610.111	486.824	403.806	83.018
CORRIENTES	140.198	81.140	70.624	10.516
CHACO	150.616	88.169	76.615	11.554
CHUBUT	62.710	14.623	12.718	1.905
ENTRE RIOS	219.880	163.918	133.605	30.313
FORMOSA	61.373	30.911	25.898	5.013
JUJUY	86.266	49.001	43.302	5.699
LA PAMPA	56.705	48.003	33.985	14.018
LA RIOJA	34.853	23.736	18.370	5.366
MENDOZA	274.527	199.469	138.845	66.624
SAN JUAN	129.028	57.592	49.581	8.011
NEUQUEN	52.909	22.031	17.523	4.508
RIO NEGRO	92.741	41.086	28.508	12.578
SALTA	137.318	66.774	60.097	6.677
SAN JUAN	99.191	78.630	61.687	16.943
SAN LUIS	50.911	38.976	32.573	6.403
SANTA FE	663.778	527.126	443.663	83.463
SANTA CRUZ	26.449	3.545	2.926	619
SANTIAGO DEL ESTERO	122.631	53.881	43.399	10.482
TUCUMAN	198.289	130.728	107.412	23.316
TIERRA DEL FUEGO	5.761	1.291	1.155	136
<b>TOTAL</b>	<b>7.103.853</b>	<b>4.169.391</b>	<b>3.597.506</b>	<b>571.885</b>

**XXIVª CONVENCION ANUAL DE LA CONSTRUCCION  
MAR DEL PLATA - PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
10-14 DE SETIEMBRE DE 1976**

**TEMA: FINANCIACION DE VIVIENDA**

**VISTO:**

Los antecedentes señalados en el anexo "C" de estas conclusiones;

Que la intervención del Sector Privado en la construcción de viviendas, que durante muchos años tuvo a su cargo la ejecución de la mayor parte de éstas ha desaparecido del mercado por las anormales e inapropiadas condiciones de plaza;

Que ella se debió casi exclusivamente a la falta de apoyo financiero, a través de Bancos y Entidades Financieras autorizadas, por causa de haberse eliminado todo incentivo para la captación de recursos genuinos;

Que la acción oficial se realizó en forma muy parcializada mediante la utilización de recursos del Estado y el monopolio de los Fondos del Fonavi y se orientó exclusivamente a una irracional forma de distribución de la vivienda;

Que la recuperación de los fondos empleados por el Sector Público se realiza en forma inadecuada y conduce a una constante descapitalización del sector, y

**CONSIDERANDO:**

Que es necesario revertir el proceso dando al Sector Privado nuevamente la posibilidad de volver a realizar viviendas para uso propio, venta o para alquiler sin representar una carga para el erario público;

Que hay numerosas empresas que están en condiciones de operar en la construcción de vivienda con el aporte del ahorro y capital privado y con el apoyo financiero de la Banca Oficial o Privada;

Que la construcción de vivienda por medio de la actividad privada contribuirá a reducir en medida importante el déficit habitacional, siempre que se la apoye financieramente en la medida necesaria;

Que es necesario distribuir equitativamente los fondos y recursos financieros que se recauden para la construcción de viviendas, ya sea para uso propio, venta o para alquiler, concurriendo en forma proporcional a las necesidades de cada sector;

Que determinados sectores de la población al que va orientada la vivienda está en condiciones de reintegrar parte o la totalidad de los préstamos a valores reajustados, contribuyendo con ello a sostener y acrecentar "fondos de financiación de vivienda", a valor constante, con lo que se logrará financiar permanentemente igual o mayor cantidad de viviendas.

Por ello, la:

**XXIVª CONVENCION ANUAL DE LA CONSTRUCCION**

**RESUELVE:**

Recomendar a la Cámara Argentina de la Construcción que proponga a las autoridades:

1º) La creación de un sistema de captación de recursos destinados:

- Al financiamiento de la construcción de viviendas cualquiera sea su destino (propia, para venta y para locación).
- Al financiamiento de los adquirentes en los casos de viviendas destinadas a la venta; y que garantice las siguientes cualidades:

1º) Prohibición absoluta de utilizar esos recursos para otros destinos.

2º) Valor constante a través del tiempo.

3º) Que los recursos referidos se obtengan de las siguientes fuentes:

- Fondos del FONAVI.
- Parte del Fondo de Desempleo ampliado a todas las actividades.
- De los aportes para Obras Sociales.
- Cédulas Hipotecarias.
- Ahorro público.

3º) Que proponga el dictado de una ley que imponga con carácter general un sistema de Fondo de Desempleo que sustituya las disposiciones actuales que se refieren a la indemnización por preaviso y despido. Las cuentas de ahorro de cada afiliado deberán ser indexadas de modo de asegurar un valor actualizado del ahorro a la fecha del retiro de los fondos, reglamentando así mismo la modalidad en que podrán efectuarse éstos.

4º) Que proponga la implementación de ordenamientos jurídicos tendientes a incentivar, mediante un adecuado sistema de desgravación, la captación del ahorro público realizado por personas físicas y jurídicas, destinado a préstamos para construcción de viviendas cualquiera sea su destino (propia, venta o locación) y para los adquirentes de las viviendas destinadas a la venta.

5º) Que proponga la implementación de un sistema de préstamos para los adquirentes de viviendas que, de acuerdo a la capacidad económica de cada uno de ellos, utilice porcentajes distintos de "fondos perdidos" la modalidad de subsidio y de "fondos a reintegrar" con indexación y con un interés adecuado.

6º) Que proponga la implementación de disposiciones que reglen el funcionamiento de las secciones hipotecarias de los Bancos Públicos y Privados, tendientes a reducir el monto de los intereses, comisiones y otros gastos y prohibiendo la inserción de determinadas cláusulas en los contratos hipotecarios, tendiendo así a disminuir el costo del crédito.

7º) Que proponga la implementación de disposiciones tendientes a incentivar la actividad inmobiliaria, otorgando el beneficio de la desgravación impositiva a quienes hagan inversiones para la construcción de viviendas cualquiera sea su tipo o destino (propia, para venta o para alquiler).

8º) Que proponga la implementación de disposiciones tendientes a incentivar la construcción de viviendas para alquiler, otorgando el beneficio de la desgravación de la renta y la exención en el pago de impuestos durante un plazo a establecer y que se contará desde la habilitación.

**XXIVª CONVENCION ANUAL DE LA CONSTRUCCION  
MAR DEL PLATA - PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
10-14 DE SETIEMBRE DE 1976**

**TEMA: CREDITO PARA TECNIFICACION  
MEDIDAS DE APOYO A LA TECNIFICACION DE LA  
CONSTRUCCION**

**VISTO:**

Que el aumento de la productividad y el acortamiento de plazos están íntimamente ligados con la disminución de los costos, y

## Para facilitar el acceso a la vivienda de los sectores de ingresos medios se elevó una propuesta

Con motivo de la solicitud de colaboración formulada a la Cámara Argentina de la Construcción por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, para elaborar propuestas que coadyuven a canalizar los recursos del FONAVI en un programa que facilite el acceso a la vivienda a personas de ingresos medios, la institución empresaria se dirigió al titular de la referida cartera, a la vez Presidente del Banco Hipotecario Nacional, Ing. Carlos Alberto Cane-do Peró; para hacerle llegar su opinión al respecto.

Seguidamente, se transcribe la referida propuesta:

### 1. OBJETIVO

En nuestro país un vasto sector de la población, correspondiente al espectro de la clase media (profesionales, empleados públicos, pequeños comerciantes, etc.) se han visto imposibilitados de acceder a la vivienda propia. Marginados de los planes oficiales de financiamiento (como los que impulsó el Ministerio de Bienestar Social hasta fecha reciente), su nivel de ingresos le impide acceder a otros sistemas. Ello se ha debido a diversos factores limitantes tales como:

a) el costo de la vivienda, que no parece fácil de reducir en el corto plazo. Inciden en este pronóstico no sólo la evolución de los materiales de la construcción sino también la evolución de las cargas sociales, cuya gravitación es equivalente en la estructura de costos del sector, a la de los propios salarios.

b) el elevado monto de las cuotas. Un factor determinante del nivel que alcanzan las cuotas hipotecarias es la incertidumbre a la que está sujeto el intermediario financiero, que al prestar los fondos al adquirente de una vivienda, desconoce la tasa de interés real de largo plazo (recuérdense los vaivenes que ella tuvo en los últimos 24 meses), lo que lo lleva, a efectos de no sufrir quebrantos, a cubrirse con una tasa de interés real elevada y limitar el número de créditos a largo plazo.

El cuadro I ilustra el efecto de una reducción en la tasa de interés y un alargamiento de los plazos sobre el monto de las cuotas.

Es obvio que las medidas que se implementen para lograr atenuar el efecto de esta limitación tendrán un efecto importante sobre la demanda de viviendas, cuya

elasticidad se estima elevada, es por ello que la Cámara Argentina de la Construcción considera necesario poner el énfasis de la solución en este aspecto.

### 2. Alternativa propuesta

En la propuesta que a continuación se analiza, el tomador del crédito pagará en forma permanente la tasa de inflación mensual a la que se le adicionará una componente en concepto de tasa de interés real, la que se fijará al suscribir el contrato. El intermediario financiero, por su parte, percibirá la tasa testigo incrementada en un porcentaje también prefijado, con lo cual disminuirá sensiblemente su incertidumbre. Para atender la diferencia entre ambos montos se propone la constitución de un fondo o seguro, tal que cuando la tasa de interés exceda aquel valor que se comprometió a pagar el tomador (por ejemplo el 6% anual, de acuerdo con los cálculos ilustrados en el cuadro II), el exceso sea abonado a las entidades financieras por el fondo, en tanto que cuando se produjera la situación inversa, los tomadores del crédito deberán abonar la diferencia al fondo. La masa inicial de recursos para constituir el seguro será integrado por una parte de los recursos del FONAVI.

Cabe destacar que el sistema reduce también la incertidumbre del cliente o tomador del préstamo quien sabe, a priori, que si bien no se beneficiará con tasas de in-

terés real negativa, tampoco estará expuesto a tasas fuertemente positivas, lo que le permite asumir con mayor certeza la decisión de endeudarse.

En la actualidad, el costo de los préstamos hipotecarios implica para el tomador del crédito una tasa de alrededor del 12% sobre la variación anual del Índice de Precios Mayoristas, lo que origina una cuota por préstamo de 10 millones y a 10 años de 143.471 (cuadro I).

Se propone definir como tasa real anual normal (t.r.a.n.) de largo plazo a la que surge de las fórmulas que se desarrollan a continuación. En primer lugar se determina la tasa real norma mensual (t.r.m.), de acuerdo a:

$$t.r.m.: \frac{t + a - \pi}{1 + \pi}$$

donde t: tasa testigo elaborada por el B.C.R.A. (mensual)

$\pi$ : tasa de inflación (mensual)

a: coeficiente a reconocer por encima de la tasa testigo

t.r.m.: tasa real mensual.

Todos los coeficientes se expresan en tanto por uno.

En segundo término se calcula la t.r.a.n.

$$t.r.a.n.: (1 - t.r.m.)^{12} - 1$$

Si se analiza la información mensual desde junio de 1977 a enero de 1980, suponiendo a: 0.008, el valor medio de la tasa real mensual es de 0.0045 (en tanto por uno), o sea aproximadamente el 0.0553 anual. Por ello se considera razonable garantizar inicialmente una tasa real (t.r.a.n.) máxima del 6% anual, lo que permitiría prestar a 25 años con una cuota mensual de \$ 64.430 (ver cuadros I y II).

En la medida que la tasa real de mercado que deben pagar los

CUADRO N° I

Tasa de interés anual indexada	Plazo en años		
	10	15	25
0	83.333	55.555	33.333
6	111.021	84.386	64.430
12	143.471	120.017	105.322

pere la t.r.a.n., la diferencia será, como se dijo, financiada por el seguro; caso de ser menor deberán ser ellos quienes integren al fondo. El valor de  $\alpha$  será fijado por el FONAVI con acuerdo de las entidades tomadores al sistema financiero sus unidades financieras; en caso de producirse un drenaje acelerado de recursos se podrá elevar la t.r.a.n. para los nuevos préstamos, encareciéndolos con el consiguiente desaliento en la demanda, y viceversa. De todas maneras, el tratamiento que se dé al coeficiente deberá adecuarse a paritas de largo plazo, atendiendo al serio problema económico-social que se busca paliar.

Los fondos ociosos del monto del FONAVI asignado a este programa se colocarán en el sistema financiero a la tasa testigo con el objeto de no producir estrangulamientos de liquidez y facilitar la estabilidad de la tasa real anual normal de largo plazo.

### 3. Efectos esperados

La propuesta tiende a estabilizar el sistema financiero y a favorecer una mayor liquidez. Al disminuir la incertidumbre respecto al comportamiento y oscilaciones de la tasa real de interés, permitirá utilizar fondos originados en colocaciones de corto y mediano plazo para otorgar préstamos de largo plazo.

En el contexto del sistema actual el FONAVI implica una desviación de fondos del consumo al no consumo. Sus recursos se aplican al financiamiento de planes de viviendas para sectores de bajos ingresos o se colocan en el sistema financiero en el cual se diluyen en operaciones ajenas a su fin anual (por ejemplo US\$ 200 millones) para asignarlo al programa propuesto en este documento deberá tener un fuerte impacto permitiendo reducir sustancialmente la tasa de interés real aplicada y ampliando sensiblemente el mercado de préstamos para viviendas.

Ello ocurrirá tanto por ser el segmento del mercado al cual se dirigen estos préstamos una parte reducida del total de préstamos del sistema cuando que el destino del seguro es financiar el efecto de una diferencia de tasas reales y no afectarlo directamente a la construcción o compra de viviendas ni al pago del reintegro de capital implícito en la cuota.

El programa será aplicable a la compra de viviendas nuevas y usadas pues se entienda que si se ex-

cluyera a estas últimas, la presión de la demanda elevaría el precio de aquellas distorsionando la relación normal de precios que debe existir entre ambas clases de unidades. Por ello, la distribución de fondos a asignar entre ambos mercados debe ser de similar proporción.

La tarea de construcción de las nuevas unidades quedará reservada al mercado y obviamente, no presupone la creación de empresas "ad hoc" en el sector oficial.

Se estima que el programa permitirá la expansión del sector construcciones exigiendo un aprovechamiento integral tanto de la capacidad productiva propia como la de los principales proveedores de materiales.

A título de ejemplo y para tener una idea aproximada del efecto del programa, una asignación de 200 millones de dólares anuales, suponiendo un valor del t.r.a.n. del 7% permitirá que las entidades financieras otorguen préstamos por un monto aproximado de 1.000 millones anuales. Si a ello se agrega un aporte del beneficiario del crédito (estimado en el 30% del total) la demanda podrá alcanzar el equivalente a 1.300 millones de dólares. De ellos se estima que 650 millones deberán canalizarse a viviendas nuevas (implicando un incremento del orden de 20.000 unidades) y otro tanto a la compra de usadas. Si se computa el efecto del desplazamiento producido por quienes vendiendo su unidad usada deseen acceder a una nueva, el monto global de viviendas requeridas por la implantación de este sistema oscilaría entre 35.000 y 40.000.

Dado que la asignación de fondos no es por "única vez" sino que en los años siguientes se dispon-

drá de una proporción creciente de los recursos del FONAVI, disminuirá la incertidumbre en el sector de empresas constructoras y proveedoras de materiales respecto del futuro nivel de actividad, lo que favorecerá no sólo la expansión de la capacidad productiva, sino la adopción de nuevas tecnologías que a la postre aceleren la reducción del costo de las nuevas unidades.

No debe esperarse que el programa presione excesivamente el mercado financiero. En primer lugar, como ya se dijo, los préstamos a los que dará lugar son un pequeño porcentaje (alrededor del 2%) del stock total y algo más del 3% del flujo. En segundo lugar la t.r.a.n. aunque accesible será positiva, evitando la demanda especulativa propia de la existencia de tasas negativas y subsidiadas. Por último, en caso de producirse un exceso de demanda, el FONAVI tendrá el arbitrio de subir el valor de la tasa garantizada.

Los recursos necesarios para cubrir las necesidades inducidas por el programa surgirán, como se dijo, del FONAVI por un monto anual de 240 millones de dólares. El remanente necesario hasta completar los 1.000 millones a los que se hizo mención en párrafos anteriores será provisto por el ahorro de la comunidad que, en un contexto de tasa de interés real positiva, se considera desempeñará un papel de creciente importancia en la futura evolución de la economía.

Quedamos a vuestra disposición para analizar en forma conjunta y si así lo estiman conveniente, alternativas de aplicación, tasas diferenciales, subsidios, etc., vale decir, variantes que pueden ayudar al sistema propuesto.

## Auditoría de Certificaciones

MAYORES COSTOS

CURVAS DE INVERSIONES

RSG Administración de Contratos S. R. L.

PARANA 480 - 7º P. Of. 2 - CAPITAL - T. E. 40-6170

70-4296 (Radio Hamada Cód. 5650) 31-0056/9

CUADRO II

Cálculo de la Tasa Real Normal Mensual para  $\alpha : 0,008$

Tasa testigo a 30 días (Prom. mensual expresado en tanto por uno)		Tasa test. 30 días (Col. 1) incrementada en $\alpha = 0,008$	Incremento mensual del Índice de precios Mayoristas Nivel Gral.		Tasa real "normal"	
Mes	Valor		Mes	Valor	Mes	Valor
JUN. - 77	0,0615 (1)	0,0695	MAY. - 77	0,0530	JUN. - 77	0,0118
JUL. - 77	0,0653 (1)	0,0733	JUN. - 77	0,0660	JUL. - 77	0,0268
AGO. - 77	0,0731 (1)	0,0811	JUL. - 77	0,0570	AGO. - 77	0,0228
SET. - 77	0,0795 (1)	0,0875	AGO. - 77	0,1260	SET. - 77	0,0342
OCT. - 77	0,0919 (1)	0,0999	SET. - 77	0,0730	OCT. - 77	0,0251
NOV. - 77	0,1031 (1)	0,1111	OCT. - 77	0,1350	NOV. - 77	0,0211
DIC. - 77	0,1066 (1)	0,1146	NOV. - 77	0,0790	DIC. - 77	0,0320
ENE. - 78	0,1043 (1)	0,1120	DIC. - 77	0,0420	ENE. - 78	0,0672
FEB. - 78	0,0334 (1)	0,0914	ENE. - 78	0,1020	FEB. - 78	0,0096
MAR. - 78	0,0704 (1)	0,0784	FEB. - 78	0,0530	MAR. - 78	0,0241
ABR. - 78	0,0643 (1)	0,0723	MAR. - 78	0,0900	ABR. - 78	0,0162
MAY. - 78	0,0688	0,0768	ABR. - 78	0,0910	MAY. - 78	0,0130
JUN. - 78	0,0724	0,0804	MAY. - 78	0,0900	JUN. - 78	0,0088
JUL. - 78	0,0684	0,0764	JUN. - 78	0,0480	JUL. - 78	0,0271
AGO. - 78	0,0685	0,0765	JUL. - 78	0,0860	AGO. - 78	0,0262
SET. - 78	0,0620	0,0700	SET. - 78	0,0670	SET. - 78	0,0147
OCT. - 78	0,0658	0,0738	OCT. - 78	0,1000	OCT. - 78	0,0364
NOV. - 78	0,0680	0,0760	NOV. - 78	0,0850	NOV. - 78	0,0218
DIC. - 78	0,0697	0,0777	DIC. - 78	0,0640	DIC. - 78	0,0067
ENE. - 79	0,0686	0,0766	ENE. - 79	0,1000	ENE. - 79	0,0118
FEB. - 79	0,0646	0,0726	FEB. - 79	0,0800	FEB. - 79	0,0249
MAR. - 79	0,0641	0,0721	MAR. - 79	0,0810	ABR. - 79	0,0079
ABR. - 79	0,0645	0,0725	ABR. - 79	0,0650	MAY. - 79	0,0074
MAY. - 79	0,0649	0,0729	MAY. - 79	0,0900	JUN. - 79	0,0143
JUN. - 79	0,0664	0,0744	JUN. - 79	0,1050	JUL. - 79	0,0250
JUL. - 79	0,0694	0,0774	JUL. - 79	0,0750	AGO. - 79	0,0060
AGO. - 79	0,0735	0,0815	AGO. - 79	0,1470	SET. - 79	0,0569
SET. - 79	0,0737	0,0817	SET. - 79	0,0530	OCT. - 79	0,0262
OCT. - 79	0,0726	0,0806	OCT. - 79	0,0120	NOV. - 79	0,0572
NOV. - 79	0,0619	0,0699	NOV. - 79	0,0340	DIC. - 79	0,0316
DIC. - 79	0,0587	0,0667	DIC. - 79	0,0240	ENE. - 80	0,0411
ENE. - 80	0,0581	0,0661			Promedio	0,0045

(1) Debido a que no existía la tasa testigo se utilizó como "proxi" la tasa de interés pasiva publicada por F.I.E.L. en Indicadores de Coyuntura.

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Banco Central de la República Argentina e INDEC.

En nuestro convencimiento que con esta propuesta se puede obtener un principio de solución en el grave problema que representa la falta de viviendas en el sector medio de la población.



Autor.: Federación Interamericana...

Título: Congreso... XVI

Nº top.: 265