

338.45690
F293
XVII
C.2



CAMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

XVII CONGRESO INTERAMERICANO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

TEGUCIGALPA, 21 al 23 de Noviembre de 1990

TEMA: " LA CONSTRUCCION ANTE EL SIGLO XXI "

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
Centro Documentación

Buenos Aires, Mayo de 1990

CASA CENTRAL
BUENOS AIRES
AV PASEO COLON 823
TEL. 361-5036-5845-5939
TELEX 17838 - LACO
DIRECCION TELECOM "CADELACO"

DELEGACIONES
BUENOS AIRES
CALLE 7 N° 1076
LA PLATA

BAHIA BLANCA
ZELARRAYAN 744/46
BAHIA BLANCA

MAR DEL PLATA
CATAMARCA 2474
PISO - OFICINA "A"
MAR DEL PLATA

OLAVARRIA
BELGRANO 3110
OLAVARRIA

CATAMARCA
A 1051
CA

AV. POETA LUGONES 340
CORDOBA

CORRIENTES
AVENIDA ESPAÑA 1030
CORRIENTES

CHACO
ANT. ARGENTINA 26 6° P
RESISTENCIA

CHUBUT
J. A. ROCA 453
TRELEW

COMOD. RIVADAVIA
25 DE MAYO 964 - OF. 9
COM. RIVADAVIA

ENTRE RIOS
CORDOBA 538
PARANA

FORMOSA
SALTA N° 283
FORMOSA

JUJUY
SAN MARTIN 907 - 2° P. "B"
SAN SALVADOR DE JUJUY

LA RIOJA
PELAGIO B LUNA 444
LA RIOJA

MENDOZA
AVENIDA COLON N° 272
MENDOZA

SAN RAFAEL
CORRIENTES 52 - 1° P
SAN RAFAEL

MISIONES
RIVADAVIA N° 222/24
EDIFICIO "MERCURIO"
PISO 1° - OFICINA 1 Y 2

EDUCACION
9 DE JULIO 67 - PISO 3°
NEUQUEN

RIO NEGRO
BUENOS AIRES 230 - 1° P.
VIEDMA

SALTA
ALVARADO 521
PISO 1° - OFICINA "B"
SALTA

SAN JUAN
SARMIENTO 201 SUR ESC. I
SAN JUAN

PROVINCIA
DE SANTA FE
CORDOBA 1951
ROSARIO

CIUDAD DE SANTA FE
CORRIENTES N° 2645
SANTA FE

ROSARIO
CORDOBA 1951
ROSARIO

STGO. DEL ESTERO
LA RIOJA 26
SANTIAGO DEL ESTERO

TUCUMAN
SAN MARTIN 623 - 8° P. - OF. "D"
TUCUMAN

TERRIT. NACIONAL
DE LA TIERRA DEL
FUEGO, ANTARTIDA
E ISLAS DEL
ATLANTICO SUD
LEOPOLDO LUGONES 237
USHUAIA

DELEG. SANTA CRUZ
RIO NEGRO 128
RIO GALLEGOS



XVII CONGRESO INTERAMERICANO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

"LA CONSTRUCCION ANTE EL SIGLO XXI"

SUBTEMA I: "LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS ANTE LOS REGIMENES INFLACIONARIOS, ANTE LOS SISTEMAS DE CORRECCION Y ANTE LOS REGIMENES ESTABLES".

S I N T E S I S

Nuestro trabajo describe en qué medida en lo que va del siglo, en Argentina la construcción perdió peso relativo simultáneamente con la consolidación del proceso inflacionario y - especialmente - cuando su ritmo se acentuó hasta llegar a la reciente hiperinflación.

Ello, sin dejar de registrar que en plazos breves o medianos coexistieron tasas de inflación altas para la época, con buenos niveles de actividad de la construcción.

Hasta años previos a la iniciación de la Segunda Guerra Mundial, el régimen imperante fue esencialmente estable, tanto en lo económico como en lo jurídico.

Fue durante ese lapso que la Argentina se capitalizó, en buena medida bajo la forma de infraestructura física.

Los capitales provinieron de ahorristas e inversores grandes y pequeños, instituciones e individuos, nacionales y extranjeros. A todos ellos les sedujo una Argentina previsible, en cuya economía predominaba el sector privado, limitándose el Estado a desempeñar funciones básicas que aquel sector no podía o no debía asumir.

Un destino predilecto de esos capitales fue la inversión real, que se materializó en buena medida en construcciones privadas y públicas productivas, frecuentemente financiadas por concesionarios privados.

En ocasiones, las obras públicas constituyeron el instrumento utilizado para paliar los efectos recesivos inducidos en el país por crisis económicas mundiales, como la de 1930.

La Segunda Guerra y los problemas derivados de ella dieron pie a una mayor intervención del Estado en la economía del país. Esa actitud intervencionista no cesó al terminar la conflagración. Por el contrario, se consolidó y acentuó a partir de ese momento.

//..

ESTADO ARGENTINO

Simultáneamente con el arribo de esa nueva concepción del Estado, apareció y se radicó la inflación en Argentina.

A partir de entonces el país cambió el régimen esencialmente privatista y estable con el que se capitalizó durante los primeros 40 años del siglo, por otro régimen esencialmente estatista e inflacionario con el que la República se descapitalizó.

Durante las cuatro décadas siguientes, la distribución de la riqueza preexistente primero y el incremento desmesurado del endeudamiento externo después, facilitaron a sucesivos gobiernos -salvo pocas y efímeras excepciones- adoptar políticas sistemáticamente contrarias a la racionalidad económica.

No quedó prácticamente área económica en la que el Estado no interviniese, con el propósito declarado de proteger a algún sector.

Ahora se aprecia que el resultado fue inflación crónica y empobrecimiento.

Ya a mediados de la década del 70 el sistema muestra signos palmarios de agotamiento, evidenciado por el sostenido descenso del ingreso per cápita. Poco después comienza una persistente declinación de la participación de nuestra actividad en el producto nacional.

El síntoma más evidente del fracaso del régimen intervencionista lo constituye la hiperinflación desatada a mediados del año último, incubada durante décadas.

La hiperinflación paralizó prácticamente a nuestra industria. Entre otras razones -fundamentalmente de índole financiera- porque los sistemas contractuales de corrección de precios ya no sirven, a pesar de las enmiendas.

Resumiendo este relato de la experiencia de los empresarios constructores argentinos podemos afirmar que, en el largo plazo, inflación ha sido sinónimo de empobrecimiento y ha ido de la mano con la concepción paternalista e intervencionista del Estado.

Con la asunción del nuevo gobierno y sobre la base de sus anuncios y del sentido general que señalan las medidas que lleva adoptadas, los constructores argentinos albergamos la esperanza de que se abandone aquella concepción del Estado y se reingrese a un régimen estable y de crecimiento.

En cuanto a los sistemas de corrección de precios, creemos que son indispensables para el mantenimiento de la equidad de los contratos.

//..



. También creemos que -como lo impone la legislación argentina aplicable a las obras públicas nacionales desde 1947- el mantenimiento de esa equidad debe prevalecer sobre cualquier rigidez del sistema contractual pactado, que implique una distorsión significativa en el reconocimiento de variaciones de precios.



CONCLUSIONES

- 1 - El nivel de actividad de la industria de la construcción en Argentina ha sido sumamente sensible a las variaciones del ingreso per cápita.
- 2 - En el largo plazo, la inflación crónica ha deteriorado el ingreso per cápita y -por lo dicho- la participación de la construcción en el producto nacional.
- 3 - La inflación crónica y el empobrecimiento general y de nuestro sector han ido de la mano de una concepción intervencionista y paternalista del Estado, generadora de incertidumbre jurídica.
- 4 - Consecuentemente, para que se dé un crecimiento sostenido del que pueda participar nuestro sector, es preciso abandonar esa concepción del Estado.
- 5 - Es urgente concretar ese cambio, especialmente ante las falencias actuales, los mayores requerimientos previsibles para el siglo XXI y el tiempo que llevará recuperar la confianza perdida. En Argentina se está tomando conciencia de esa urgencia.
- 6 - En cuanto a los sistemas de corrección, creemos que son indispensables para la construcción. También, que el mantenimiento de la equidad de los ajustes debe prevalecer sobre las mecánicas pactadas en los contratos para calcular esos ajustes.



XVII CONGRESO INTERAMERICANO DE LA INDUSTRIA DE LA

CONSTRUCCION

TEGUCIGALPA, 21 al 23 de Noviembre de 1990

TEMA: "LA CONSTRUCCION ANTE EL SIGLO XXI"

**SUBTEMA I: " LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS ANTE LOS
REGIMENES INFLACIONARIOS, ANTE LOS
SISTEMAS DE CORRECCION Y ANTE LOS
REGIMENES ESTABLES " .**

CAMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCION



SUBTEMA I : "LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS ANTE LOS REGIMENES INFLACIONARIOS,
ANTE LOS SISTEMAS DE CORRECCION Y ANTE LOS REGIMENES ESTABLES"

C O N T E N I D O

| <u>Punto</u> | | <u>Página</u> |
|--------------|--|---------------|
| 1. | <u>LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS ANTE LOS REGIMENES ESTABLES Y LOS REGIMENES INFLACIONARIOS</u> | |
| 1.1. | <u>Generalidades</u> | 1 |
| 1.2. | <u>Un régimen estable. Desde 1900 hasta 1939</u> | 2 |
| 1.3. | <u>Un régimen inflacionario. Origen y consolidación. Desde 1940 hasta 1979</u> | 3 |
| 1.4. | <u>Hacia la hiperinflación. Desde 1980 hasta 1989</u> | 7 |
| 1.5. | <u>La situación al primer cuatrimestre de 1990</u> | 7 |
| 2. | <u>LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS ANTE LOS SISTEMAS DE CORRECCION</u> | |
| 2.1. | <u>Generalidades</u> | 9 |
| 2.2. | <u>Los sistemas de corrección en el ámbito de las obras públicas. Aparición y Evolución</u> | 10 |
| 2.2.1. | La ley 12.910 publicada en 1947. La equidad como postulado básico | 10 |
| 2.2.2. | Los costos concurrentes | 11 |
| 2.2.3. | Distorsiones significativas pueden justificar el cambio de régimen | 11 |
| 2.2.4. | Las Comisiones Liquidadoras Ley 12.910 | 12 |
| 2.2.5. | Las vías de apelación a disposición de los contratistas | 12 |
| 2.2.6. | Los resultados de la aplicación práctica del sistema | 13 |
| 2.2.7. | La hiperinflación y los sistemas de corrección | 13 |
| 2.3. | <u>Los sistemas de corrección en el ámbito de las obras privadas</u> | 14 |
| 2.3.1. | Situación anterior a 1967 | 14 |
| 2.3.2. | Situación posterior a 1967 | 17 |
| 3. | <u>ANEXO ESTADISTICO</u> Gráficos 1 y 2. Planillas 1 y 2 | |
| 4. | <u>BIBLIOGRAFIA CONSULTADA</u> | |



1 - LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS ANTE LOS REGIMENES ESTABLES Y LOS REGIMENES INFLACIONARIOS

1.1. Generalidades

Los argentinos tenemos el poco envidiable privilegio de ser, probablemente, quienes podamos invocar mayor experiencia nacional en materia de inflación intensa y sostenida.

Tanto como para fijar un hito, puede afirmarse que nuestra inflación con características de proceso sostenido y de intensidad tendencialmente creciente de aumento generalizado de precios -tal como intentaremos describirlo a lo largo de este trabajo- se inició hace unos cincuenta años, al comenzar la Segunda Guerra Mundial.

Por lo tanto muy difícilmente uno de nosotros -empresarios activos hoy- puede basarse en sus propias experiencias para referirse a un régimen estable que feneció hace medio siglo.

Nuestras propias y limitadas vivencias sobre la estabilidad económica corresponden a intentos estabilizadores menos remotos, en mayor o menor medida exitosos, pero siempre breves.

Por ello, nuestras referencias al régimen estable que precedió a 1939 están basadas casi exclusivamente en la literatura especializada relativa a esa época y en el mudo pero elocuente testimonio constituido por el impresionante conjunto de obras que nos legaron nuestros mayores.

Hemos tratado de limitar las consideraciones numéricas al mínimo indispensable para ilustrar nuestras interpretaciones y opiniones con alguna referencia empírica cuyo valor es más de naturaleza cualitativa que cuantitativa.

A tal fin volcamos en los Gráficos N°s. 1 y 2 incorporados al texto, la evolución quinquenal de algunas variables a lo largo de lo que va del siglo. Quien precise mayores detalles numéricos podrá encontrarlos en la recopilación agregada al final del trabajo.

Desarrollaremos nuestra descripción refiriéndonos por separado a las siguientes épocas:

- Entre 1900 y 1939
- Entre 1940 y 1979
- Entre 1980 y 1989
- Al primer cuatrimestre de 1990.

Algunas otras referencias se podrán encontrar en los puntos destinados a describir los sistemas de corrección de precios.

//..



1.2. Un régimen estable. Desde 1900 hasta 1939

Este período se caracterizó por la básica estabilidad del signo monetario argentino y, salvo excepciones, de sus precios internos.

La pujanza productiva y exportadora del país permitió que ello sucediera a pesar de dos grandes crisis mundiales: la de la Gran Guerra Mundial y la del primer lustro de los años 30.

Con excepción de los quinquenios correspondientes a esas crisis, los indicadores graficados muestran cómo creció el producto per cápita, a pesar de las grandes corrientes inmigratorias que contribuyeron a aumentar sensiblemente la población.

La actividad de la industria de la construcción aumentó porcentualmente más de 4 veces lo que el ingreso por habitante. Las tasas acumulativas medias anuales de todo el período fueron del orden del 3,4 y 0,8 por ciento respectivamente.

Durante las dos grandes crisis, ambos indicadores muestran una profunda recesión. Baste señalar que durante el lustro 1915/1919, el producto bruto en construcciones decayó a razón de casi un 27 por ciento anual acumulativo respecto del quinquenio anterior, mientras que para el producto por habitante esa razón fue de aproximadamente el 3 por ciento.

Una situación similar aunque atenuada se dió entre los años 30 y 34: la construcción se contrajo menos en relación con la caída del ingreso per capita. Las tasas acumulativas medias anuales del quinquenio fueron respectivamente del orden del 4 y 2 por ciento.

Atemperó los efectos de la depresión del 30, la decisión del gobierno de activar con ese propósito las obras públicas. De esa época data, por ejemplo, la Ley de Vialidad. Esta aseguró fondos específicos destinados a la construcción y mantenimiento de una red vial de la que el país entonces carecía.

Esta ley es un ejemplo, además, de la confianza en la estabilidad de precios entonces imperante: el impuesto a los combustibles pensado para dotar de fondos a Vialidad se estableció en una suma fija por litro.

Esa misma confianza en el país y en la estabilidad de los precios internos incentivó el ahorro voluntario: se consideraba satisfactoriamente retributiva una tasa pasiva de interés del 5 % anual o inferior.

Muchos particulares prefirieron invertir sus ahorros directamente, construyendo pequeñas casas de renta en previsión para su vejez.

No era entonces necesario para ese sector de la población un sistema previsional oficial y obligatorio. Títulos de capitalización y ahorro o seguros dotales a 25 años gozaban del favor del público.

Esta abundancia de capitales privados genuinos -en buena medida a largo plazo- financió igualmente la construcción de grandes edificios de renta de muy buena calidad que aún hoy adornan las grandes ciudades del país.

Otro tipo de inversiones privadas -a las que casi siempre está ligada la construcción- accedió a créditos a tasa fija y razonable: la Justicia calificaba de usura a las operaciones financieras cuyo interés superase el 8 % anual.

Este marco de estabilidad y confianza generó corrientes inversoras provenientes del exterior, que se destinaron a dotar al país de obras de infraestructura pública productiva, por medio de concesiones.

Mediante esta figura contractual se continuó extendiendo la red ferroviaria, se construyeron puertos, silos, redes de gas, teléfono, centrales eléctricas y sus redes de distribución, líneas de subterráneos.

En este contexto, no es de extrañar que en determinados años de esta época la participación de la inversión en el producto superase a la del consumo.

Durante estas cuatro décadas, mientras que creció el producto por habitante, porcentualmente más aumentó el producto de la construcción. Cuando se dió la situación simétrica -aún sin inflación de precios- fue debido a las dos grandes crisis mundiales insertas en el período.

A pesar de ellas el país creció, ubicándose entre los más pujantes del mundo.

Se acumuló riqueza, mucha de ella bajo la forma de infraestructura física. El país ganó merecidamente la confianza de inversores del exterior.

Creemos oportuno llamar la atención sobre estas dos últimas reflexiones, pues ayudan a comprender porqué pudo durar otros cuarenta años -antes de agotarse- el ciclo decididamente inflacionario que comenzó en 1939.

Parte de aquella infraestructura física fue inducida o engendrada por entes públicos, que -respondiendo a las condiciones entonces imperantes en cuanto a política económica- supieron ser eficientes.

Esto demuestra que no todos los organismos públicos contribuyeron siempre a políticas que hemos calificado de "paternalistas" o "irracionales".

1.3. Un régimen inflacionario. Origen y consolidación. Desde 1940 hasta 1979

A partir de la iniciación de la Segunda Guerra Mundial en 1939, comienza en nuestro país un proceso inflacionario cuyos estertores estamos sufriendo desde hace diez años.

Durante estas cuatro décadas la distribución de la riqueza preexistente primero y el incremento desmesurado del endeudamiento externo después, fueron

los anestésicos que facilitaron a los sucesivos gobiernos -salvo pocas y efímeras excepciones- adoptar políticas sistemáticamente contrarias a la racionalidad económica.

Estas políticas fueron generando una suerte de cultura inflacionaria en la población, la que a su turno realimentó el proceso.

Esa cultura inflacionaria fue engrosando con los diversos mecanismos defensivos individuales y sectoriales, públicos y privados, elaborados cada vez con mayor sofisticación como actitud obligada ante una disputa por la distribución del ingreso y defensa del patrimonio de complejidad e intensidad crecientes. En lo que atañe específicamente a nuestra industria, creemos que es ilustrativo el punto 2 de este trabajo.

Mucha de la energía creativa que bajo otras circunstancias pudo dedicarse a producir más y mejor, debió destinarse a la elaboración y aplicación de esos mecanismos defensivos -muchos de ellos, peticiones dirigidas al gobierno- so pena de sucumbir en el plano económico.

Tanto los anestésicos aludidos -disponibles durante este período- como las urgencias cotidianas de la defensa contra la inflación, contribuyeron a obstaculizar una percepción clara y generalizada de la insuficiencia del ritmo de crecimiento.

Si bien éste, medido por el producto por habitante, se duplicó respecto de los primeros cuarenta años del siglo -pasó del 0,8 al 1,6 por ciento acumulativo anual- no sucedió lo mismo con la actividad de la construcción. Su ritmo de crecimiento apenas pasó del 3,4 al 4 %.

Así como la herencia recibida en 1939 bajo la forma de infraestructura facilitó duplicar el crecimiento del producto per cápita, así también la falta de acompañamiento en materia de construcciones proporcionado a ese crecimiento, fue acumulando ineficiencias en el sistema productivo, generadoras a su vez de inflación de costos.

El sistema estatista-inflacionario llegó de esta manera a engendrar su propio agotamiento.

En lo atinente específicamente a la construcción -y sin perjuicio de lo ya expresado en cuanto a la insuficiencia de su ritmo de crecimiento- durante esta época se alcanzaron a concretar importantes proyectos.

Tal es el caso de la red pavimentada, de casi 60.000 kilómetros que fueron prácticamente todos construidos durante este período. Muy especialmente a partir de la modificación del impuesto a los combustibles, que lo convirtió en 1958 en un porcentaje del precio de venta, en lugar de una suma fija.

También durante estos cuarenta años se construyeron centrales generadoras de electricidad hasta completar una potencia total instalada del orden de los 15 millones de kilovatios.

En materia de vivienda -financiada preponderantemente por capitales privados- la actividad se vió resentida por varios motivos, casi todos ellos subproductos de la inflación.

Esta minó y finalmente destruyó la confianza de los ahorristas voluntarios. Consecuentemente desaparecieron las fuentes genuinas que habían sido tradicionales para las inversiones a largo plazo: títulos de ahorro y capitalización, seguros dotales y figuras semejantes.

Desapareció la casa de renta en su calidad de inversión previsional privada, siendo reemplazado este sistema por otro, obligatorio, universal e ineficiente.

El Estado paternalista decidió intervenir en el mercado de alquileres, congelándolos en perjuicio de los ahorristas. Esa experiencia -lamentablemente repetida- se sustentó en el error de creer que la inflación se puede erradicar controlando precios.

En la actualidad, casi medio siglo después, el mero recuerdo de esa ley es suficiente por sí mismo para desalentar las inversiones en este rubro, que fue tan importante como fuente de trabajo para nuestra industria.

En lo que pareció un intento de destrabar la situación, el Estado sancionó el denominado Régimen de Propiedad Horizontal. Inicialmente, de modo casi confiscatorio para los locadores, éstos prácticamente tuvieron que transferir su propiedad -a precio vil- a los inquilinos que las ocupaban.

Pero este Régimen de Propiedad Horizontal no cambió la esencia del problema, que era financiera.

A partir de entonces, la financiación para vivienda dependió fundamentalmente de decisiones gubernamentales instrumentadas por el sistema bancario regulado por el Banco Central o bien directamente por instituciones oficiales, tales como el Banco Hipotecario Nacional y el entonces Instituto Nacional de Previsión Social.

Los sistemas de corrección de precios tardaron mucho más en llegar a estos mecanismos financieros que a los restantes sectores de la economía. Volveremos a referirnos a este tema en el punto 2 de este trabajo.

En este lugar interesa expresar que en virtud de esa circunstancia los recursos prestados con garantía hipotecaria, fueron en la inmensa mayoría de los casos retornados en moneda envilecida por la inflación.

Bajo tales condiciones el otorgamiento de crédito oficial para el comprador de vivienda se transformó en favor político.

Desde un punto de vista económico, significó la recurrente destrucción de capitales que, de otro modo, hubieran servido para seguir financiando viviendas.

Por supuesto que, como consecuencia de todo ello, el déficit habitacional continúa su marcha ascendente.

Este tipo de decisiones es sólo un ejemplo de la adopción sistemática de políticas contrarias a la racionalidad económica y de los resultados nefastos que acarrea para aquéllos mismos que el Estado paternalista declara querer proteger.

Similar resultado obtuvo el Estado en cuanto área regulatoria incursionó si multánea o sucesivamente. Sería fatigoso describirlas. Baste enumerar sólo algunas: tipo de cambio, precios de venta, tasas de interés activas y pasivas, tarifas de servicios públicos, salarios, sistema previsional, regímenes promocionales selectivos.

Casi todas las antiguas concesiones de servicios públicos fueron rescatadas anticipadamente a poco de iniciarse este período. Otros concesionarios fueron inducidos a pedir ese rescate, mediante las políticas del gobierno. Este se convirtió de esta manera en productor directo de bienes esenciales tales como transportes ferroviarios, marítimos, fluviales y aeronáuticos; comunicaciones, energía eléctrica; hidrocarburos; productos siderúrgicos, mineros y muchos otros.

La emisión monetaria casi permanente a la que se apeló para cubrir los déficit estatales sumada a la elevación de costos producida por la ineficiencia global impuesta al sistema económico, alimentó permanentemente a la inflación y exacerbó la disputa por el ingreso.

A pesar de todo ello el país y la construcción siguieron creciendo, si bien en grado insuficiente.

Durante estos cuarenta años el país creció pero quedó rezagado respecto a los más pujantes entre los que se contaba antes de 1940.

El último quinquenio 75/80 ya muestra signos evidentes del agotamiento de este régimen estatista-inflacionario, con tasas de crecimiento notoriamente declinantes tanto para el producto per cápita como para el producto de la construcción.

Durante los quinquenios anteriores de este período, si bien no se creía en la estabilidad de precios, en general al menos se confiaba en una relativa constancia de la tasa de inflación.

A partir de 1975 ya pocos pudieron razonablemente mantener esa confianza.

El aumento del grado de incertidumbre contribuyó a frenar el crecimiento.

Los tres dígitos de las tasas inflacionarias medias anuales de este quinquenio 75/79 anuncian la tercera etapa de nuestro análisis, a punto tal que el único motivo para que no lo hayamos incluido en esa tercera etapa es que fue el último quinquenio durante el cual - a pesar de todo - continuaron creciendo el producto per cápita y el de la construcción.



1.4. Hacia la Hiperinflación. Desde 1980 a 1989

Durante estos últimos diez años, se dieron tasas inflacionarias verdaderamente explosivas. El Gráfico N° 1 es ilustrativo al respecto, especialmente si se considera que se han representado medias acumulativas anuales de cada quinquenio.

El producto por habitante cayó y también lo hizo el producto en construcciones. Este último, a razón de aproximadamente un 4 u 8 por ciento anual.

Estimamos que la actividad de nuestra industria se encontraba a finales de 1989 en un nivel próximo a la tercera parte del que fue en 1980.

Los tradicionales sistemas de corrección de precios ya no sirven, a pesar de las enmiendas. Varios centenares de empresas constructoras han cesado y, como ellas, centenares de miles de profesionales y otros trabajadores de la construcción y de sus industrias proveedoras.

Las dificultades enormes del sector público llevaron a la suspensión de nuevos contratos y a la paralización o semiparalización de prácticamente todas las ya escasas obras en marcha. En este ámbito, lo poco que se ha invertido en los últimos diez años es insuficiente para siquiera mantener la infraestructura existente.

La incertidumbre, las altas tasas de interés y de inflación, también han paralizado en similar medida a las construcciones privadas.

Mientras duró la riqueza acumulada antes de la década del 40 y el país gozó de crédito externo, la inflación frenó pero no impidió el crecimiento.

Ahora parece haber llegado a su límite el añejo régimen estatista-inflacionario argentino. Durante la última década no sólo nos rezagamos, sino que nos empobrecimos.

Los constructores y nuestra Cámara, que los agrupa, apoyamos todo intento serio de estabilizar la economía del país, como instrumento idóneo para reiniciar el crecimiento.

Tal vez el obstáculo más difícil de superar sea cambiar esa cultura inflacionaria semisecular por la que se creyó posible convivir con la inflación.

1.5. La situación al primer cuatrimestre de 1990

El actual gobierno ha declarado enfática y reiteradamente su intención de lograr ese cambio.

Asumió cuando arreciaba el ciclo hiperinflacionario desatado a principios de 1989.

Pocos días después el Congreso Nacional sancionó la denominada Ley de Reforma del Estado, propuesta por el Poder Ejecutivo de la Nación.

Los lineamientos generales de esa ley coinciden en mucho con principios largamente reclamados por nuestra Cámara y también por la FIIC. Tienden a la reducción de las funciones que el Estado tomó a su cargo y su transferencia al sector privado mediante privatizaciones y concesiones de obras y servicios.

Ya están en marcha procesos de contratación correspondientes a estas dos áreas. A otras disposiciones de la Ley de Reforma del Estado -directamente vinculadas con los contratos de obra pública- aludimos en la segunda parte de este trabajo.

Los firmes anuncios y las primeras medidas del nuevo gobierno tuvieron la virtud de sacar de la hiperinflación a la economía nacional, hasta que un nuevo rebrote se dió hacia finales de año.

Las autoridades dictaron entonces normas complementarias de las primeras, con la intención de afianzar el rumbo elegido.

Alguna de ellas -por ejemplo la sustitución obligatoria de ciertos depósitos bancarios por títulos de la deuda externa argentina- si bien implicaron un ponderable sacrificio para los titulares de esos depósitos, lograron interrumpir un proceso de acelerado crecimiento de los pasivos fiscales que era una de las reconocidas causas de la hiperinflación.

Se liberó el tipo de cambio. Después de un casi explosivo crecimiento inicial, la cotización del dólar estadounidense se redujo y permanece esencialmente estable desde hace un par de meses.

Un decreto del Poder Ejecutivo dispuso la reducción de la nómina de personal activo de esa jurisdicción. Según sus anuncios, unos 80.000 agentes serán retirados. Además, numerosas Secretarías de Estado fueron suprimidas o convertidas en Subsecretarías, con la consecuente reducción del gasto público.

Se han instrumentado ya o se ha anunciado la sanción de otras disposiciones importantes, en materia de reforma tributaria, propiedad de hidrocarburos, derecho laboral, empresas públicas, entre otras.

No obstante que algunas de esas medidas gubernamentales lesionan intereses legítimos e inmediatos de las empresas constructoras de obras públicas -tal, por ejemplo, la que dispone el diferimiento del pago de sus acreencias- el sector y nuestra Cámara consideran correcta la dirección general a la que apunta el nuevo gobierno, en la convicción de que la estabilidad y el crecimiento beneficiarán a la corta o a la larga al país y al sector.

Esta convicción es coincidente con la de vastos sectores de la población -probablemente por su mayoría, a estar a las encuestas y al comportamiento de los mercados- a pesar que en lo inmediato para casi todos son mayores los sacrificios que los beneficios.

Los empresarios de la construcción argentina esperamos que la perseverancia en el rumbo elegido -sin perjuicio de las modificaciones instrumentales y complementos de detalle o de acentuación que deban adoptarse- tenga la virtud en el mediano plazo de recuperar para la República, condiciones de estabilidad económica y jurídica y de crecimiento que nunca debió perder.

2 - IAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS ANTE LOS SISTEMAS DE CORRECCION

2.1. Generalidades

Los sistemas a los que estamos aludiendo constituyen aquéllo que los argentinos denominamos "sistemas -o regímenes- de reconocimiento de variaciones de precios".

Su necesidad no necesita ser justificada en el ámbito de este Congreso: todos los presentes hemos experimentado cómo la inflación altera el equilibrio económico-financiero inicial del contrato de construcción.

Preservar ese equilibrio inicial es precisamente la condición que debe satisfacer un sistema de corrección. Será eficaz, será equitativo, en la medida que lo logre. En caso contrario, se impone su modificación.

Ello es así por cuanto el sistema pactado contractualmente es un mero instrumento que, al momento de firmar el contrato, las partes imaginaron como eficaz para cumplir la voluntad acordada en cuanto a preservar al precio pactado del deterioro inflacionario.

Este concepto fue paulatinamente implantándose en nuestro país a lo largo de este último medio siglo, -período al que nos referiremos en esta parte del trabajo- merced al persistente accionar de las empresas constructoras agrupadas en la Cámara Argentina de la Construcción.

Al efecto basta recordar que, muy poco después de su fundación ocurrida en 1936, la Cámara debió iniciar ese accionar.

Emprendió la búsqueda de soluciones legales que facilitasen la continuidad de las obras y la subsistencia de las empresas, seriamente afectadas por los efectos de la Guerra y de actos del Poder Público motivados por ella. En aquella época se consideraba que el precio contractual debía permanecer invariable.

Ese accionar de la Cámara tuvo particularidades y resultados distintos según se tratase de obras públicas o de obras privadas.

Por tal motivo, reseñaremos por separado ambos casos:

2.2. Los sistemas de corrección en el ámbito de las obras públicas.

2.3. Los sistemas de corrección en el ámbito de las obras privadas.

2.2. Los sistemas de corrección en el ámbito de las obras públicas.

Aparición y evolución

Conviene señalar que, en virtud de las autonomías conferidas por nuestro sistema constitucional y legal, coexisten normas distintas según se trate de obras públicas de jurisdicción nacional, provincial o municipal.

Además, los distintos organismos públicos y empresas o sociedades estatales y paraestatales, gozan hasta cierto punto de libertad para instrumentar los sistemas de corrección aplicables a sus contratos.

En líneas generales esa multiplicidad de regímenes se ajustan a los principios establecidos en la legislación nacional. Por tal motivo, nos limitaremos a reseñar la evolución conceptual de esta legislación nacional.

Complementaremos este punto 2.2. con un breve comentario relativo al resultado de la aplicación práctica de esos conceptos.

2.2.1. La Ley 12.910 publicada en 1947. La equidad como postulado básico.

Esta ley, hoy vigente, constituye el hito inicial del tratamiento con carácter general y en sede legislativa, del tema que nos ocupa.

Citamos como antecedentes próximos en el terreno administrativo, a varios decretos sancionados por el Poder Ejecutivo Nacional en 1939, aprobatorios de disposiciones de emergencia y permanentes para la contratación de obras públicas. (*)

La ley ordena que los sistemas de corrección contractuales deben contemplar en forma equitativa las variaciones de costos concurrentes. Al mismo tiempo otorga al Poder Ejecutivo Nacional facultades suficientes para adoptar los mecanismos que considerare idóneos para la preservación de la equidad de los sistemas a través del tiempo. Es este su mayor mérito.

Prueba de ello es que en los 43 años transcurridos desde 1947 se sancionaron numerosas disposiciones administrativas reglamentarias de la ley, persiguiendo adaptar los sistemas a las cambiantes características de la inflación, pero sólo en un par de ocasiones fue necesaria la intervención del Congreso Nacional: en 1960 y 1976, como veremos en los puntos siguientes.

Nota:

(*) Decretos 41994; 42994; 47894 y 47895/39, entre otros.

2.2.2. Los costos concurrentes

Estos costos concurrentes no fueron enumerados taxativamente en la ley 12.910.

Por vía reglamentaria se fueron agregando sucesivamente componentes del costo que no habían sido enumerados en la ley.

En esta categoría revisten, por ejemplo, los costos impositivos y financieros y ciertos gastos improductivos originados al contratista como consecuencia de la paralización total o parcial de los trabajos imputable a su comitente.

Fue necesaria una ley del Congreso Nacional, sancionada en 1960, para que fuesen incluidos en los costos sujetos a reajustes, los gastos indirectos de obra y algunos generales de empresa. (*)

En 1976 la sanción de otra ley del Congreso Nacional dispuso agregar a los actos del poder público -única causa de renegociación o de rescisión de contratos sin culpa del contratista aceptada por la ley 12.910- "otras causas excepcionales e imprevistas sobrevinientes al contrato originadas en la situación económica de la plaza".(**)

2.2.3. Distorsiones significativas pueden justificar el cambio de régimen

Bruscas y pronunciadas variaciones de las condiciones económicas o financieras han llegado a determinar en ocasiones que el régimen contractual de corrección impida mantener la equidad de los reconocimientos, causando distorsiones significativas.

Para solucionar estos casos la ley de 1976 citada en el apartado anterior impone que, comprobados esos extremos, el sistema debe ser reformulado. O el contrato rescindido, si no es posible llegar a un acuerdo.

Notas:

(*) Ley 15.285 de 1960

(**) Ley 21.250 de 1976 y decretos 2874 y 2875/75.
Previamente, correctores de 1971.

2.2.4. Las Comisiones Liquidadoras Ley 12.910

Desde sus orígenes se dispuso que en cada organismo público alcanzado por la ley operase una de estas Comisiones, integrada por funcionarios. Aunque sin ese carácter oficial, es frecuente que se escuche en ellas la opinión de representantes de las empresas.

La misión de la Comisión consiste en entender en todo cuanto tenga que ver con las liquidaciones de variaciones de precios.

Por ejemplo la preparación y publicación de tablas periódicas con valores unitarios de insumos o índices a ser utilizados para las correcciones.

En cuanto a la frecuencia de la publicación de esas Tablas de Valores, cabe señalar que fue aumentando a medida que lo fueron haciendo las tasas inflacionarias. En un principio las tablas fueron semestrales, luego cuatrimestrales. En la actualidad son mensuales.

2.2.5. Las vías de apelación a disposición de los contratistas

En caso de disconformidad con las liquidaciones y después de haber sido denegado o desatendido un pedido de revisión planteado por el contratista, éste debe optar por una de dos vías recursivas.

Una vez ejercido el derecho de opción, ésta es irreversible.

Una opción es la vía administrativa, planteando un recurso jerárquico en el ámbito del Poder Ejecutivo Nacional. Desatendido o denegado este recurso, el contratista puede plantear su reclamo ante el Poder Judicial.

La otra opción, excluyente de la primera, es apelar ante una Comisión Arbitral creada pocos meses después de la sanción de la ley 12.910.

Esta Comisión Arbitral está compuesta por tres miembros designados por el Poder Ejecutivo. Uno de ellos, previa propuesta de las empresas constructoras o, como lo ha sido desde 1947, de la Cámara Argentina de la Construcción.

Los fallos definitivos de esta Comisión Arbitral tienen el carácter de "cosa juzgada" y, por lo tanto, son inapelables.

2.2.6. Los resultados de la aplicación práctica del sistema

Casi medio siglo de aplicación de la ley 12.910 hablan claramente de sus virtudes esenciales.

Queremos reiterar nuestra opinión, resumiéndola: muy pocos aspectos de dicha ley y de sus complementarias pueden ser razonablemente objetados.

Pero su aplicación práctica no ha llegado a adquirir la plenitud ni la velocidad que requeriría el complejo proceso inflacionario argentino para satisfacer cabalmente el requisito de equidad exigido por la norma citada.

2.2.7. La hiperinflación y los sistemas de corrección

El ciclo hiperinflacionario desatado a partir de febrero-marzo de 1989, provocó una situación caótica en los mercados. No existieron transacciones y, por lo tanto, tampoco precios.

Por otra parte el desconcierto que introdujo este fenómeno se reflejó en una enorme dispersión de valores correspondientes a un mismo insumo, informados por aquellos proveedores que se atrevieron a cotizar. Cada uno reaccionó ante la hiperinflación según su apreciación particular. Por lo tanto, también por este motivo los promedios perdieron calidad estadística.

A raíz de estos problemas, los Ministerios de Obras y Servicios Públicos y de Economía de la Nación sancionaron a partir de diciembre del 89 varias Resoluciones que intentan solucionarlos -si bien parcialmente- para el monto de obras certificado entre marzo y agosto de ese año.

A tal fin se dispuso:

- Corregir el asincronismo que pudiese existir debido a las fechas correspondientes a los valores de referencia de los insumos utilizados en la aplicación de los métodos de corrección por una parte y, por la otra, a los meses de licitación, de ejecución y financiación a cargo de la empresa constructora.
- Actualizar a una misma fecha los importes así corregidos y comparar su suma con la suma de las certificaciones emitidas, actualizadas.
- Si la diferencia entre ambas sumas excede un determinado porcentaje de las certificaciones emitidas actualizadas, reconocer que el contratista ha sufrido una "distorsión significativa" y que, bajo determinadas condiciones, le será en parte importante resarcida.

2.3. Los sistemas de corrección en el ámbito de las obras privadas

Los contratos de obra entre particulares están regidos en nuestro país por normas sumamente severas para los constructores.

La situación legal cambió en algunos aspectos importantes a partir de reformas introducidas en 1967 al Código Civil, (*) motivo por el cual describiremos la situación anterior y la posterior a ese año.

Limitaremos nuestras referencias a lo ocurrido en el sector viviendas, puesto que es el de mayor gravitación en el rubro de las construcciones privadas.

Además, dado que existe en ese ámbito una estrecha vinculación entre las operaciones financieras e inmobiliarias y las específicas de las empresas constructoras, extenderemos algunos de nuestros comentarios a dichas actividades.

2.3.1. Situación anterior a 1967

Desde el punto de vista legal, el precio pactado era fijo e inamovible: "Aunque encarezca el valor de los materiales y de la mano de obra, el locador bajo ningún pretexto puede pedir aumento en el precio, cuando la obra ha sido contratada por una suma determinada." (**)

Vale decir que un sistema de corrección, para ser exigible, debía estar expresamente dispuesto en el contrato. Aún en ese caso, si tal sistema dejaba de ser representativo de las variaciones de precios, no podía este hecho constituir causa legítima de rescisión sin culpa para el empresario.

Además, tampoco se concebía que los saldos disponibles de créditos para la construcción ni las cuotas de los servicios hipotecarios pactados con los compradores de viviendas, pudiesen ser objeto de ajustes debidos a la inflación.

La combinación de estos impedimentos provocó la ruptura de numerosos contratos y la ruina de importantes empresas, que no pudieron prever la inflación sobreviniente a la Guerra iniciada en 1939.

Notas:

(*) Ley 17.711

(**) Art. 1633 del Código Civil entonces vigente.

A finales de 1945 la Cámara Argentina de la Construcción con el acuerdo de la Sociedad Central de Arquitectos, recomendó incluir en los contratos privados cláusulas de ajustes referidas a los costos de la mano de obra y, por lo menos, a ciertos materiales importantes.

Dos años después, el fundador y entonces presidente de la Cámara, ingeniero César Polledo, expresó sus reservas respecto al grado de aceptación de esa acertada recomendación.

Es que el concepto del "precio fijo e inamovible" estaba fuertemente arraigado en el mercado inmobiliario y entorpecía la aceptación por parte de los comitentes de sistemas de corrección integrales para los contratos de construcción.

Durante los primeros años del proceso inflacionario muchos supusieron que la tasa de crecimiento de precios era previsible. Su efecto sobre el precio de venta de las unidades era presupuestado como cualquier otro integrante de su costo.

Otro arbitrio utilizado con frecuencia para intentar mantener en equilibrio las operaciones inmobiliarias de grupos de viviendas, fue regular el ritmo de ventas, de modo que el monto total vendido -siempre a precio fijo- no superase en ningún momento el monto total invertido en obra.

La aceleración posterior de la inflación determinó que en muchos casos fuesen superadas tanto las previsiones presupuestarias como la política de regulación de ventas, pues no aseguraban la recuperación de lo invertido en moneda constante.

Se repitieron entonces situaciones de quebranto como la ya comentada.

Recién durante la primera mitad de la década del 60 y ante una inflación siempre creciente, se formalizaron operaciones inmobiliarias e hipotecarias que estipulaban el ajuste de las mensualidades, aunque en muchos casos, no el del saldo impago. Consecuentemente, se reducía el plazo de cancelación de este saldo.

Todavía en 1964 se dudaba sobre la plena validez de garantías hipotecarias sobre préstamos reajustables. (*)

El ajuste tanto de cuotas como de saldos, se generalizó recién unos años después.

Nota:

(*) "La Industria de la Construcción y la Economía Nacional"
Vol. 5 C.A.C., 1966

A pesar que ya a principios de 1949 la Cámara Argentina de la Construcción inició la publicación de su Índice del Costo de la Construcción con base = 100 en 1939, (serie anual hasta 1947 y serie mensual a partir de enero de 1948), el mercado inmobiliario se resistió en general a aceptar un sistema de precios reajustables.

El modelo de ese primer Índice del Costo de la Construcción respondió a una fórmula polinómica de seis miembros: uno para la mano de obra y los otros cinco para sendos materiales. Esta estructura no fue modificada sino después de 1967.

A partir de 1956 el gobierno nacional comenzó la publicación de su propio Índice del Costo de la Construcción, elaborado por una dependencia predecesora del actual Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. La estructura de este índice fue cambiada en 1960.

En 1958 la Cámara Argentina de la Construcción inició la publicación mensual de sus Precios Medios de Materiales, ampliando de esta manera las posibilidades de comitentes y contratistas para implementar sus sistemas de corrección de precios contractuales.

En 1964 el Banco Hipotecario Nacional comenzó a elaborar un Índice Mensual, cuyo objeto era ajustar los precios del constructor durante el desarrollo de la obra.

Cabe señalar que este Banco, si bien es una entidad oficial, en diversas épocas durante algo más de un siglo aportó importantes sumas al financiamiento a particulares tanto para la construcción como para la compra de viviendas.

Se llega de esta manera a las vísperas de 1967, año de la reforma del Código Civil.

Después de más de veinte años de inflación tendencialmente creciente -con excepción de períodos parciales de valiosos intentos de estabilización-, no se había logrado hacer concordar la situación entre los contratos inmobiliarios y los contratos de construcción.

Mientras en estos últimos era ya habitual la adopción de sistemas de corrección de precios, no ocurría lo mismo con las operaciones inmobiliarias.

Esta discordancia fue uno de los motivos que entorpeció el normal desarrollo posterior de una demanda efectiva estable en el mercado habitacional privado, debido a la falta de reposición de los capitales en términos constantes.

Hacia el final del período muchos contratos de construcción incluían alguno de los sistemas de corrección de precios que hemos comentado, principalmente el Índice de la Cámara Argentina de la Construcción.

2.3.2. Situación posterior a 1967

En lo que hace al tema que nos ocupa, las reformas al Código Civil sancionadas ese año atenuaron el rigor del texto anterior.

Se introdujo con esas reformas la teoría de la imprevisión al derecho civil argentino, como fórmula transaccional para los cocontratantes, sujeta a decisión judicial en caso de desacuerdo.

En la parte pertinente, el nuevo texto expresa:

" ... En los contratos ... si la prestación a cargo de una de las partes se tomara excesivamente onerosa, por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada podrá demandar la resolución del contrato.

" ... En los contratos de ejecución continuada la resolución no alcanzará a los efectos ya cumplidos.

" ... La otra parte podrá impedir la resolución ofreciendo mejorar equitativamente los efectos del contrato. (*)

El mismo Código admite expresamente la posibilidad de aplicar estos conceptos a los contratos de construcción para solicitar aumento de precio aún cuando la obra haya sido contratada por una suma determinada. (**)

En un plano teórico, este nuevo texto admite que pueda reverse, para la parte de la obra no ejecutada, el sistema de corrección de precios previsto contractualmente, si se dan los supuestos que el mismo texto estipula.

En el terreno de los hechos, no tenemos conocimiento que esta nueva posibilidad legal haya motivado generalizadas renegociaciones de contratos cada vez que lo hubiese justificado la cambiante evolución de la inflación.

El mercado inmobiliario fue incorporando paulatinamente el ajuste de las cuotas y saldos deudores.

En cuanto a los sistemas de corrección de precios de la construcción, con algunas variantes, siguen siendo básicamente los mismos que los enunciados en el punto anterior.

Notas:

(*) Art. 1198 del Código Civil actualmente vigente.

(**) Art. 1633 del Código Civil actualmente vigente.



En el modelo de contrato para obras privadas que nuestra Cámara publicó hacia 1970, se prevén dos alternativas en lo atinente a los sistemas de corrección. Una, mediante la utilización de los Índices, la otra basada en el uso de los Precios Medios de Materiales.

El Índice de la Cámara cambió cinco veces su estructura adaptándose a las tendencias y modalidades de cada época.

El modelo actual data de 1981 y consiste en el presupuesto de un edificio de viviendas de nueve pisos. Incluye los costos impositivos y financieros a cargo de la empresa constructora.

A partir de mediados de 1988 se elabora otro indicador que los excluye.

Continúan publicándose mensualmente los Precios Medios de Materiales.

El INDEC elabora un conjunto de índices con base en 1980, calculados en proporción al presupuesto de costos de un edificio de viviendas en cierto modo semejante al de la Cámara.

El Banco Hipotecario Nacional continúa con su Índice del Costo de la Construcción, ahora con base 1980, cuyo modelo es una polinómica de 10 términos. Cada tres meses el valor de esos índices es corregido de modo de mantener su proporcionalidad inicial con el presupuesto de un edificio de viviendas de varios pisos.

Algunas publicaciones especializadas elaboran índices similares, en cuanto que relacionan los presupuestos de una obra completa.

Las tasas de inflación muy altas de los últimos años han puesto en evidencia grandes divergencias entre las variaciones -especialmente mensuales- de distintos rubros de una obra y la variación media del presupuesto total de esa misma obra. Con mayor razón, con la acusada por índices que surjan del presupuesto global de una construcción diferente.

Debido a ello se aprecia en algunos sectores de la construcción, una necesidad de contar con índices que se refieran a rubros de obra, además de índices globales, relativos a distintos tipos de construcciones.

Por tales motivos, la Cámara se encuentra en estos momentos analizando la posibilidad de satisfacer esa necesidad, si es que ella persiste a pesar de los esfuerzos estabilizadores que se están realizando en el país.



PLANILLA No. 1

PLANILLA No. 2

| VARIACION DE INDICADORES DE COSTOS | | | | VARIACION DE INDICADORES DE PRODUCTO Y POBLACION | | | | |
|---|----------------|------------------------------|--------------------------|--|------------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------|
| ===== | | | | ===== | | | | |
| Tasas medias acumulativas anuales entre años extremos | | | | Tasas medias acumulativas anuales entre promedios de | | | | |
| quinquenios sucesivos, en porcentos (GRAFICO No. 1) | | | | quinquenios sucesivos, en porcentos (GRAFICO No.2) | | | | |
| AÑOS | TIPO DE CAMBIO | COSTO DE CONSTRUCCION C.A.C. | COSTO DE VIDA I.N.D.E.C. | PRODUCTO BRUTO INTERNO EN CONSTRUCCIONES | PRODUCTO BRUTO INTERNO TOTAL | POBLACION | PRODUCTO BRUTO INTERNO PER CAPITA (8) | PERIODO |
| EXTREMOS | Dólar paralelo | | | | | | | |
| 1900/1904 | - | - | - | - | - | - | - | 1900/1904 |
| 1904/1909 | - | - | - | 21.3 (1) | 8.1 (1) | 3.5 (1) | 4.4 | 1905/1909 |
| 1909/1914 | 0.8 (1) | - | - | 2.7 (1) | 4.6 (1) | 5.0 (1) | -0.4 | 1910/1914 |
| 1914/1919 | -1.1 (1) | - | - | -26.6 (1) | -0.8 (1) | 2.9 (1) | -3.6 | 1915/1919 |
| 1919/1924 | 4.8 (1) | - | - | 24.4 (1) | 5.9 (1) | 2.4 (1) | 3.4 | 1920/1924 |
| 1924/1929 | -3.9 (1) | - | - | 9.6 (1) | 5.4 (1) | 3.1 (1) | 2.2 | 1925/1929 |
| 1929/1934 | 10.6 (1) | - | - | -3.5 (1) | 0.4 (1) | 2.5 (1) | -2.0 | 1930/1934 |
| 1934/1939 | 1.8 (1) | - | - | 4.9 (1) | 3.3 (1) | 1.7 (1) | 1.6 | 1935/1939 |
| 1939/1944 | -1.5 (1) | 8.2 | 2.2 (3) | 1.3 (1) | 2.9 (1) | 2.0 (9) | 0.9 | 1940/1944 |
| 1944/1949 | 23.8 (1) | 29.4 | 16.2 (3) | -7.3 (1) | 4.4 (1) | 2.0 (9) | 2.4 | 1945/1949 |
| 1949/1954 | 16.7 (1) | 18.1 | 20.6 (4) | 3.6 (6) | 2.1 (6) | 1.8 (9) | 0.3 | 1950/1954 |
| 1954/1959 | 25.8 (1) | 33.2 | 34.9 (4) | 1.0 (6) | 3.7 (6) | 1.7 (9) | 2.0 | 1955/1959 |
| 1959/1964 | 14.5 (1) | 23.5 | 22.9 (4) | 1.7 (6) | 2.8 (6) | 1.8 (9) | 1.0 | 1960/1964 |
| 1964/1969 | 17.4 (1) | 22.4 | 22.3 (4) | 5.2 (6) | 4.4 (6) | 1.5 (9) | 2.9 | 1965/1969 |
| 1969/1974 | 35.9 (1) | 47.9 | 37.0 (4) | 7.8 (7) | 5.0 (7) | 1.7 (9) | 3.2 | 1970/1974 |
| 1974/1979 | 141.5 (1) | 223.0 | 213.7 (4) | 4.1 (7) | 2.2 (7) | 1.8 (9) | 0.4 | 1975/1979 |
| 1979/1984 | 267.2 (2) | 236.7 | 222.8 (4) | -5.5 (7) | 0.0 (7) | 1.8 (9) | -1.8 | 1980/1984 |
| 1984/1989 | 454.2 (2) | 436.5 | 435.9 (5) | -6.4 (7) | 0.0 (7) | 1.7 (9) | -1.7 | 1985/1989 |

FUENTES : Procesado en el Departamento Técnico de la CAMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCION sobre la base de :

- (1) : "Relevamiento Estadístico de la Economía Argentina 1900-1980"
- (2) : Línea Directa. "Boletín Estadístico No. 20" de diciembre 1969.
- (3) : "La inflación argentina" de C. Garcia Martinez, citado en "El crecimiento económico, condición de la Estabilidad Monetaria en la Argentina" de M. Raon Lascano, EUDEBA 1970.
- (4) : Boletín Informativo Techint No. 232.
- (5) : INDEC "Estadística Mensual" Cuadro 1 - Índice de Precios al Consumidor. Nivel General. -
- (6) : "La Construcción, Industria del Bienestar Humano". Cámara Argentina de la Construcción, 1986.
- (7) : B.C.R.A. "Estimaciones Trimestrales sobre Oferta y Demanda Global (al 2o. trimestre '89).
- (8) : Calculado sobre la base de P.B.I.Total y Población.
- (9) : I.N.D.E.C. "Anuario Estadístico de la Republica Argentina" (1983-1986). Censos de Población : 1914 - 1947 - 1960 - 1970 y 1980 (Tabla 5.1). Hasta 1980, valores anuales intermedios interpolados según tasa intercensal. (Cuadro "Crecimiento anual medio por 1000 habitantes). Posteriores a 1980, interpolación entre los valores de 1980 (tabla 5.1) y 1985 (tabla 5.4.1) y 1985-1990 (tabla 5.4.1).

GRAFICO No. 1

INFLACION COMO AUMENTO DE COSTOS

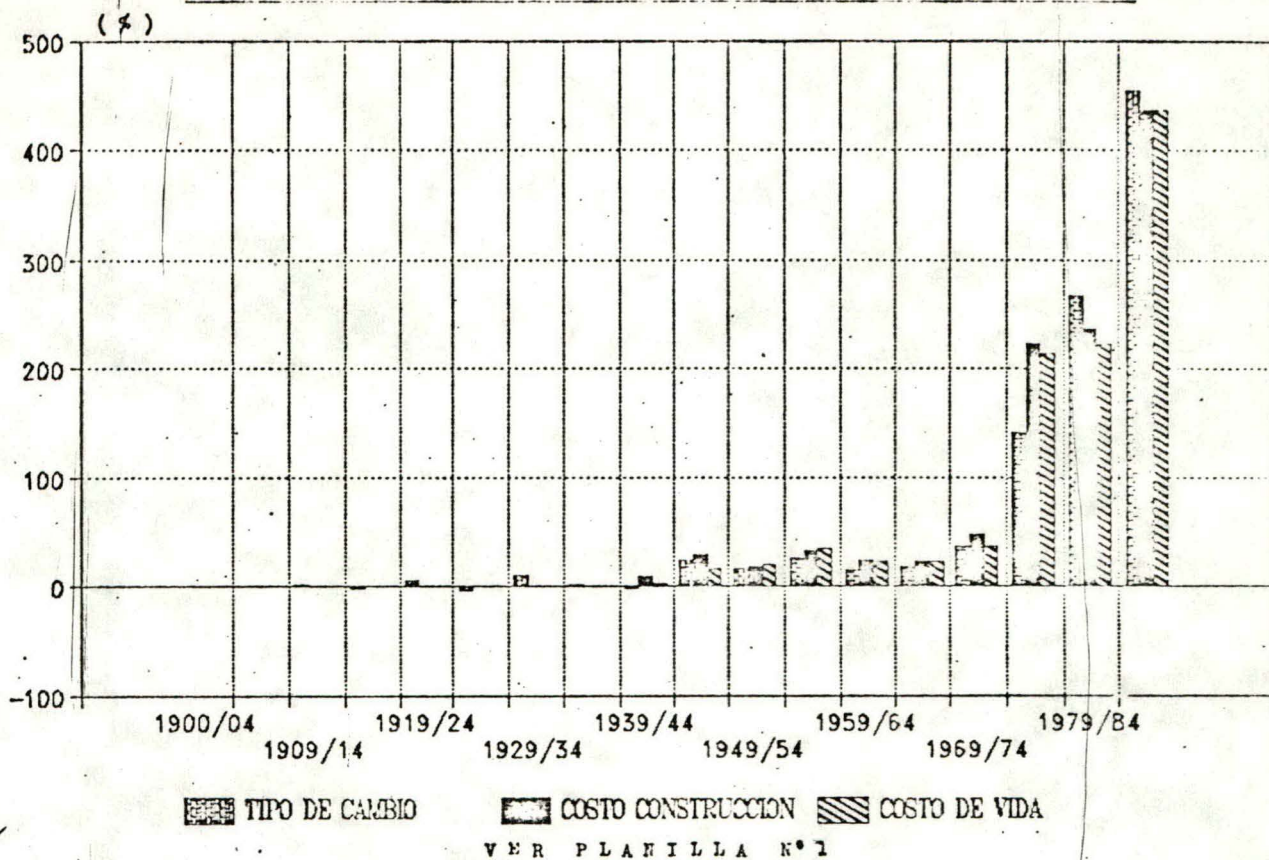
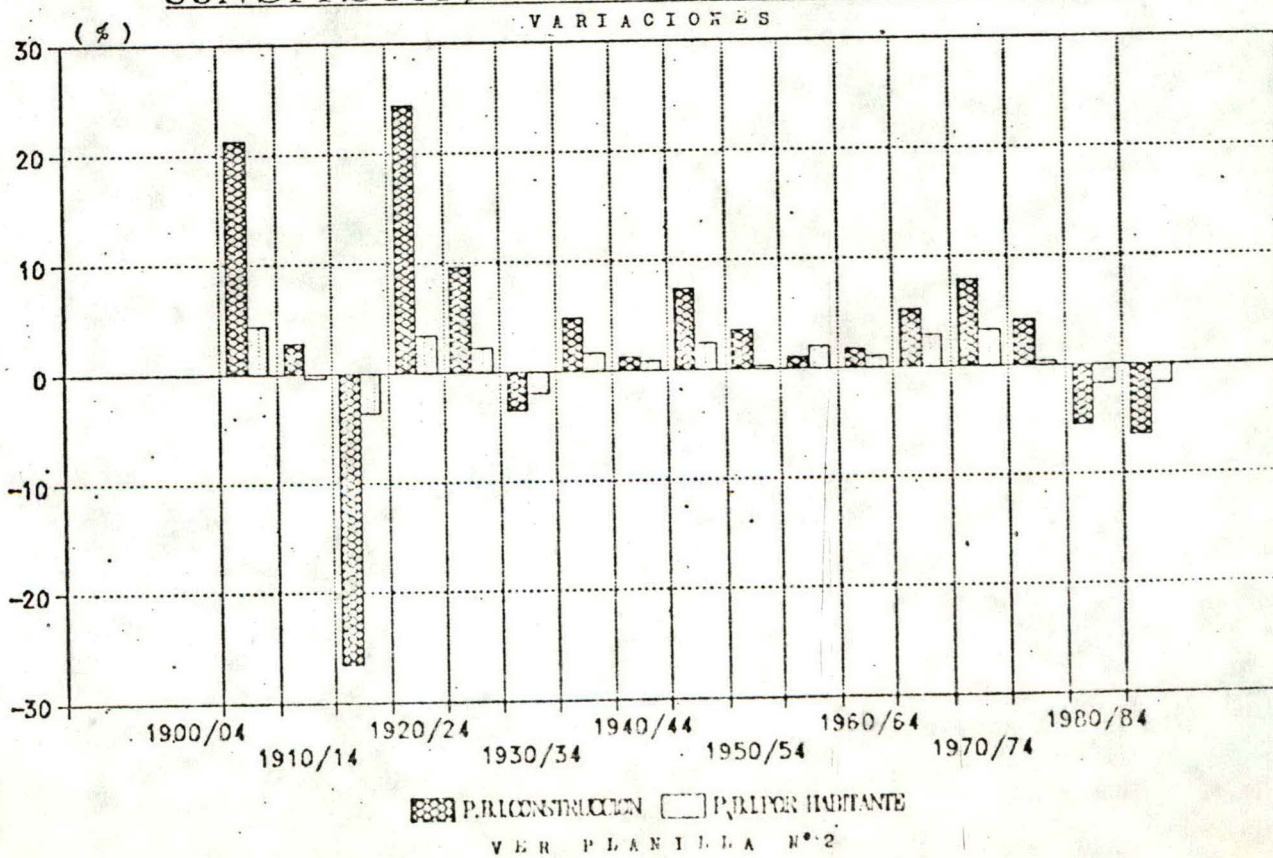


GRAFICO No. 2

CONSTRUCCION E INGRESO PER CAPITA





BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- "La Construcción, Industria del Bienestar Humano" Cámara Argentina de la Construcción. 1986
- + Leyes nacionales 12.910, 15.285, 17.711, 21.250 y 23.696.
- Decretos nacionales varios. Entre otros: 41.994, 42.994, 47.894 y 47.895/39; 11.511/47; 6.927/61; 1.978, 3.772, 4.124 y 9.599/64; 4.517/66; 7.759/67; 6.153/68; 2.874 y 2.875/75; 2.347 y 2.348/76; 1.619/86; 1.105/89; 36/90, 435/90.
- Pliegos licitatorios varios.
- "Las actividades de la Cámara Argentina de la Construcción en favor de la Industria de la Construcción en la República Argentina" C.A.C. 1936-1947.
- Resoluciones 249/89; 07/90; 85/90 y 93/90 del M.O.S.P.
- "Leyes, Contratos y Normas" C.A.C. Ediciones 1970 y 1980.
- Código Civil Argentino.
- Reglamentaciones de diversas operatorias del Banco Hipotecario Nacional.
- "La Industria de la Construcción y la Economía Nacional" Volumen 5. Cámara Argentina de la Construcción. 1966
- "El Desarrollo Económico en la Argentina" CEPAL. 1959.
- Relevamiento Estadístico de la Economía Argentina 1900 a 1980.
- Anuarios Estadísticos. Estadísticas Mensuales del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- Argentina, evolución económica 1915-1976. Fundación Banco de Boston.
- "El crecimiento económico, condición de la estabilidad económica en la Argentina". M. Ramón Lascano. EUDEBA, 1970.
- Boletines Estadísticos de varios autores.
- Estimaciones trimestrales sobre oferta y demanda globales. Banco Central de la República Argentina al 1º trimestre de 1988 - 2º semestre de 1989.

338.456 90

F 293

X 411

C-2



Ficc

AUTOR

La construcción ante ...

TITULO

| FECHA | NOMBRE | FIRMA |
|-------|--------|-------|
| | | |
| | | |
| | | |



AUTOR Ficc

TITULO La construcción ante ...

Nº TOP