

Sector Construcción

Con la colaboración de

Mg. Guillermo Volpato

Integrantes del Foro de la Construcción

10.f.1. Una breve mirada a la historia del sector en la ciudad

Para conocer la evolución del Sector de la Construcción de nuestra ciudad es necesario hacer una descripción histórica del desarrollo de Mar del Plata, que por su rápido e impactante crecimiento ha tenido una relación simbiótica con esta importante industria local. A fines del siglo XIX y principios del siglo pasado, con la expansión del ferrocarril, las principales familias patricias de nuestro país llegaron a la ciudad. Deslumbradas por los paisajes, fomentaron el desarrollo de un balneario a semejanza de las ciudades costeras francesas. Estas familias contrataron arquitectos europeos de renombre, los cuales diseñaron exquisitas y refinadas villas.

Alrededor de 1920, la ciudad intensificó el número de visitantes. Las clases medias, compuestas por profesionales y comerciantes, comenzaron a veranear en Mar del Plata, impulsando un importante cambio del tejido urbano. Los nuevos veraneantes construyeron casas de menor envergadura, pero que mantuvieron la impronta de las primeras casonas.

Esta serie de hechos, origina un sector de la construcción constituido por empresarios de pequeña escala, con orígenes principalmente italiano, español y algunos de otras nacionalidades. Estos inmigrantes europeos, albañiles, artesanos y técnicos, se desarrollaron comercialmente e integraron la burguesía local.

En las décadas del 30 y 40, desde los Gobiernos Nacional y Provincial se favorece el desarrollo del sector de la construcción, a partir de la ejecución de importantes proyectos de Obras Públicas, con el fin de impulsar la actividad económica. Como resultado de esto, desde el Estado se da inicio a un proceso sustitutivo que

comienza con el reemplazo de las primeras edificaciones icónicas de la ciudad. Se construye un nuevo Palacio Municipal, el Complejo de Playa Grande y la nueva Rambla con el conjunto del Casino y el Hotel Provincial, demoliendo lo edificado y que cumplía el mismo fin. En esa misma época se construye la Torre Tanque que también formó parte de ese núcleo pujante de obra pública, y el asfaltado de la Ruta 2 desde Dolores hasta Mar del Plata, siendo esta última obra otro de los hechos que posibilitaron el vertiginoso crecimiento de la ciudad.

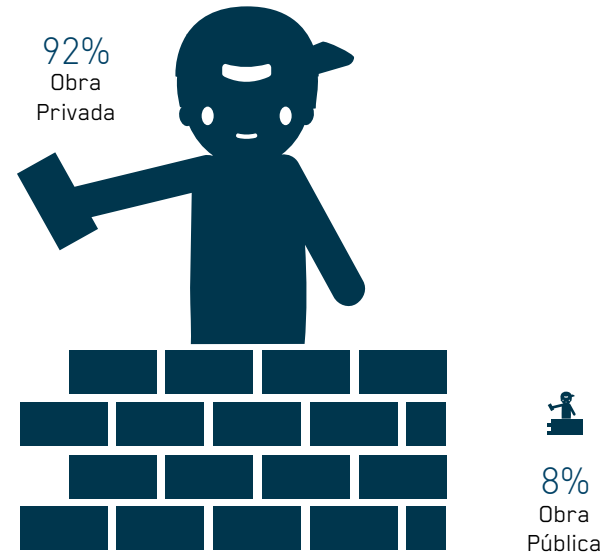
En las décadas del 50 y 60, impera el auge inmobiliario, que sumado a lo que ya venía sucediendo, generó definitivamente la transformación morfológica de la ciudad. Los antiguos bulevares se convirtieron en grandes avenidas y los edificios de altura poblaron los paisajes. Obras como el nuevo Correo y otras que para el momento fueron impactantes construcciones, como las de los Bancos Provincia y Nación, que se hicieron sobre sus antiguas sedes. Tanto las inversiones del Estado, como las del Sector Privado están inmersas e interpretan la cultura del momento, la cual adhirió fuertemente a la corriente modernista y de esta forma se plasmó una política sustitutiva que buscaba establecer, como en otros lugares del mundo, símbolos asimilables al progreso. Este auge fue producto de un contexto de prosperidad, con una clase media en expansión y tendiente a niveles altos de consumo. El propicio contexto económico, fue acompañado en lo legal, por la ley de propiedad horizontal, que generó un importantísimo impacto local y nacional. El mejoramiento del transporte vertical y el rol de una dinámica clase emprendedora, también fueron claves en este proceso. En nuestra ciudad se vio reflejado lo que se vivió en el país, principalmente en la Capital Federal, donde al igual que en muchos lugares del mundo, el edificio en altura es asociado a la modernidad, a la eficiencia y a la prosperidad.



10.f.2. La conformación del Sector y su cadena de Valor

El sector de la construcción se puede dividir en dos subsectores: la Obra Pública y la Obra Privada. En la primera categoría se enmarcan todas las prestaciones de construcción contratadas por la Administración Pública Nacional, Provincial y Municipal, así como organismos, entes autárquicos o empresas del Estado. En la segunda, se ubica el proceso industrial dirigido a la producción de inmuebles de vivienda o destino comercial, donde el comitente es una persona física o jurídica.

A nivel local, las obras de origen privado representan un 92%, mientras que las de origen público un 8%, según reveló el Producto Bruto Geográfico del Partido de General Pueyrredon 2004-2012 (Lacaze et al, 2014) (Cuadro 10.f.1). Es relevante mencionar, que la obra pública en la ciudad se caracterizó históricamente por estar financiada por la administración nacional, provincial y Organismos Multilaterales, en gran parte debido a que los costos de las mismas, escapaban a las partidas presupuestarias del gobierno municipal.



Cuadro 10.f.1 ↓

Participación público/privada en la generación de Valor Agregado del sector

Obra	Valor agregado	Participación
Privada	323.215.311	92%
Pública	27.522.131	8%
Total	350.737.442	100%

Fuente: Elaboración en base a datos del PBG del Partido de General Pueyrredon, año base 2004.

A nivel local, las obras de origen privado representan un 92%, mientras que las de origen público un 8%.

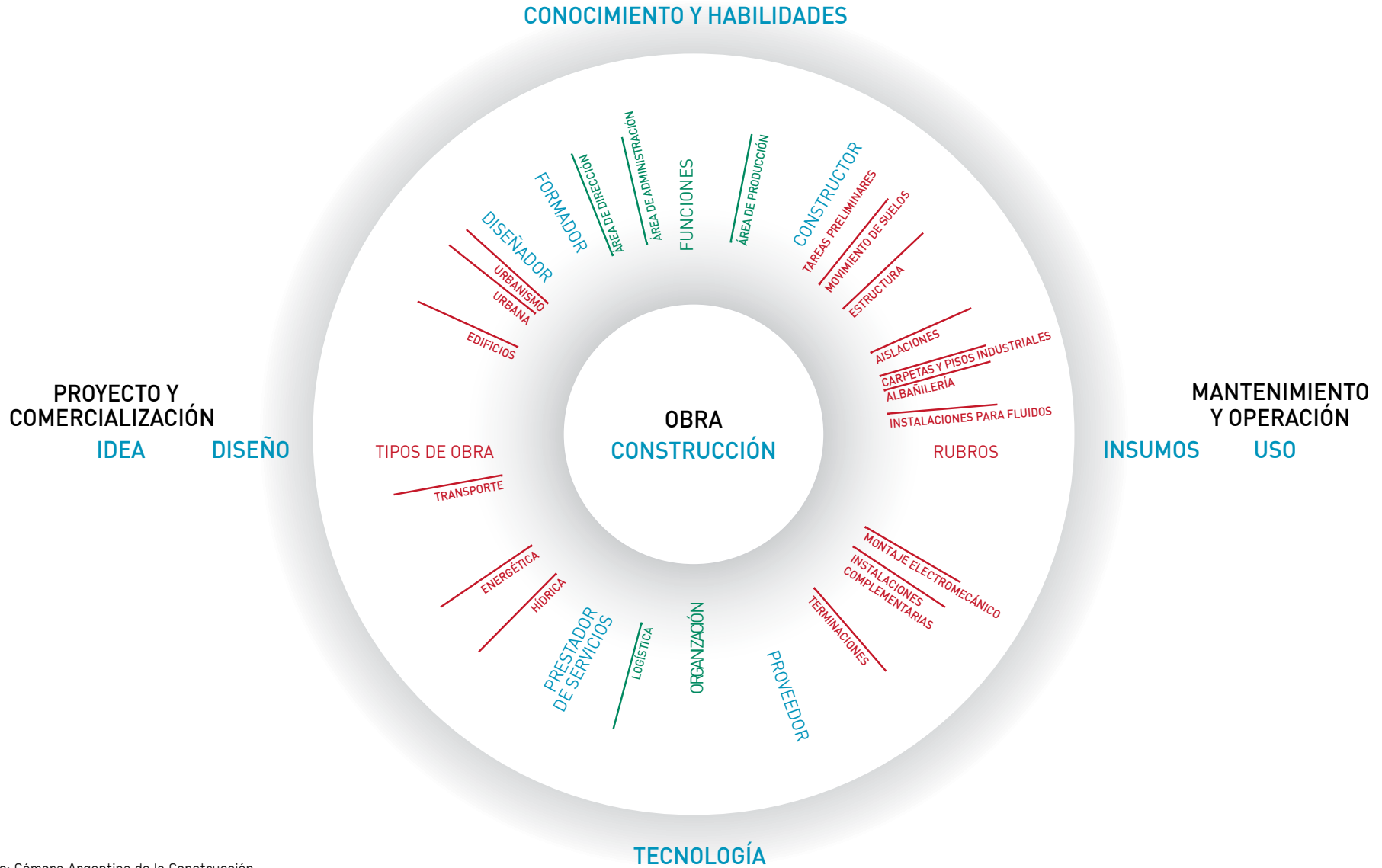
En el proceso productivo del Sector se pueden identificar diferentes actores: Los desarrolladores inmobiliarios, los profesionales, todas las empresas contratistas involucradas en el proceso productivo de la obra, las empresas financieras y finalmente empresas comercializadoras. En la mayoría de los casos estos roles son ejecutados por organizaciones diferentes y en otros son realizados por una sola empresa o un mismo grupo empresario.

En la Cadena de Valor¹ del sector de la construcción argentino (Gráfico 10.f.1), se puede apreciar claramente que sus productos son el resultado de una sumatoria de múltiples acciones que son llevadas a cabo por diversos actores que participan en las diferentes etapas del proceso productivo. Estos van ingresando en forma progresiva dentro del proceso que se denomina "obra en construcción".

1. Según Michael Porter (1991), el creador de este concepto, "... es la herramienta empresarial básica para analizar las fuentes de ventaja competitiva, es un medio sistemático que permite examinar todas las actividades que se realizan y sus interacciones. Permite dividir la compañía en sus actividades estratégicamente relevantes a fin de entender el comportamiento de los costos, así como las fuentes actuales y potenciales de diferenciación".

En la Cadena de Valor del sector de la construcción argentino, se puede apreciar claramente que sus productos son el resultado de una sumatoria de múltiples acciones que son llevadas a cabo por diversos actores que participan en las diferentes etapas del proceso productivo.

Gráfico 10.f.1 ↓
Mapa de la Construcción en Argentina (Versión 3)



Fuente: Cámara Argentina de la Construcción.

Al analizar el esquema de la Cadena de Valor del Sector de la Construcción, se puede observar la variedad de eslabones que la conforman, que le valió la denominación de "madre de industrias". Esta característica del sector de la construcción lo convierte en una industria con una gran potencialidad para la generación de empleo. Además de la ejecución de la estructura de hormigón armado y las tareas de albañilería; son consideradas como actividades de la construcción, las instalaciones eléctricas, sanitarias, de gas y termomecánica (calefacción y aire acondicionado). Asimismo, se incluyen la provisión e instalación de ascensores, escaleras mecánicas, carpinterías interiores, carpintería exterior, pintura, etc. La industria de la construcción abarca el universo de proveedores y gremios que intervienen en la obra, desde el principio al fin.

La industria de la construcción en la ciudad de Mar del Plata ha sido, a lo largo de su historia, un motor de inversión, ahorro e intercambio, que ha movilizó volúmenes importantes de recursos que generan empleo no estacional, que requieren servicios de logística e incrementan la demanda energética y de infraestructura, porque fundamentalmente este sector de la economía acumula capital en forma de bienes públicos y privados. Cuando se logran buenos niveles de realización de la obra, su valor de uso supera su valor de cambio.

10.f.2.1. Aportes del sector construcción a la economía local, según PBG 2004

Para describir el aporte que genera la construcción en otros sectores, es necesario diferenciar las vinculaciones con otras ramas de actividad, analizando sus eslabonamientos hacia atrás y hacia delante en la cadena de valor. La información disponible, sólo permite distinguir la cantidad de establecimientos, el valor agregado y los ocupados de actividades indirectamente relacionadas con la construcción, pero sin poder discriminar cuánto corresponde a construcciones nuevas o a remodelaciones. La construcción está relacionada con empresas industriales que son proveedoras de insumos para el sector. Si se toman como ejemplo los datos del Censo Nacional Económico 2004 (CNE04) se observa que en aquel momento 171 empresas industriales estaban vinculadas con la construcción, siendo las de mayor participación en el Valor Agregado (VA) la fabricación de ladrillos y cerámicos, 23%, fabricación y montaje de estructuras metálicas, carpintería

metálica y aluminio y herrerías, 21%, Hormigón, cemento y fibrocemento, 13%, fabricación de puertas, marcos y ventanas, 10%, y Aserraderos y cepillado de madera, 10%. Puede decirse que el crecimiento de la construcción ha impulsado a las subramas industriales que fabrican materias primas para la construcción. Hacia 2004, estas ramas, generaron más de 81 millones de pesos de VA y casi 3.200 ocupados.

Por su parte en el sector comercio, según datos del CNE04, existían 606 empresas de venta mayorista y minorista de materiales para la construcción, siendo las subramas más importantes: venta al por mayor de materiales para la construcción, 35%, venta al por menor de artículos de ferretería y materiales eléctricos, 24%, venta al por menor de pinturas, 16%, venta al por menor de otros materiales, 8%, venta al por menor de maderas y artículos de madera, 6%, y otras 12%. La contribución al PBG local de estas ramas pertenecientes al sector comercio que se vincula con la construcción suman más de 91,7 millones de pesos y casi 4.700 ocupados. (Ver Cuadro 10.f.2)

Cuadro 10.f.2 ↓
Aportes del Sector de la Construcción a la Economía Local



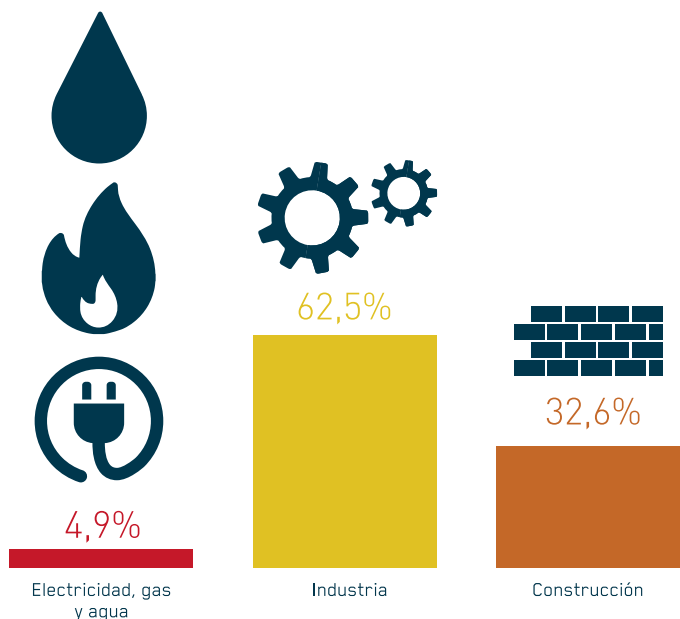
Fuente: Guillermo Volpato en base a PBG 2004-2012.

Es importante mencionar que el sector de la construcción también es relevante por ser proveedor de infraestructura para turismo y acompañar el desarrollo competitivo del resto de los sectores productivos, como la actividad inmobiliaria (Graña y Sánchez en Rearte A. y Ferraro, C., op.cit.).

10.f.2.2. Análisis del Sector de la Construcción marplatense en los últimos 20 años

Continuando con el análisis, en el Partido de General Pueyrredon la actividad de la Construcción representa el 32,6% del sector secundario y el 9,6% del total de Producto Bruto Geográfico (Gráfico 10.f.2)

Gráfico 10.f.2 ↓
Valor Agregado del Sector Secundario. Año 2012



Fuente PBG 2004-2012

Los datos del Producto Bruto Geográfico del Partido de General Pueyrredon estimados a precios corrientes indican que la participación de la construcción en el PBG era de 5,8% en el año 2004, mientras que al año 2012, creció a 9,8%, tal como puede observarse en los gráficos 10.f.3 a y b.

Gráfico 10.f.3.a ↓
Producto Bruto Geográfico por sectores de actividad. Año 2004. (Precios corrientes)

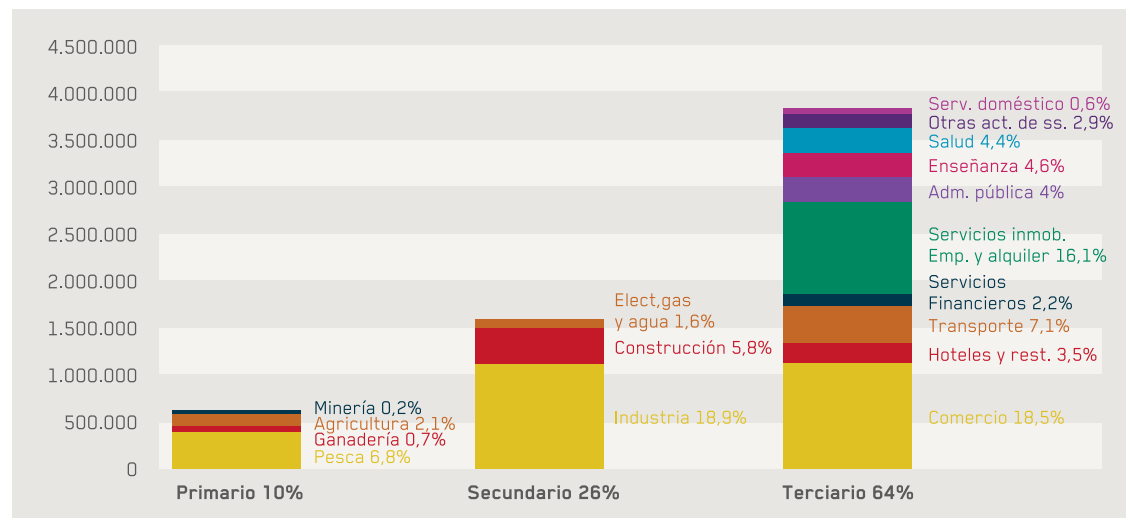
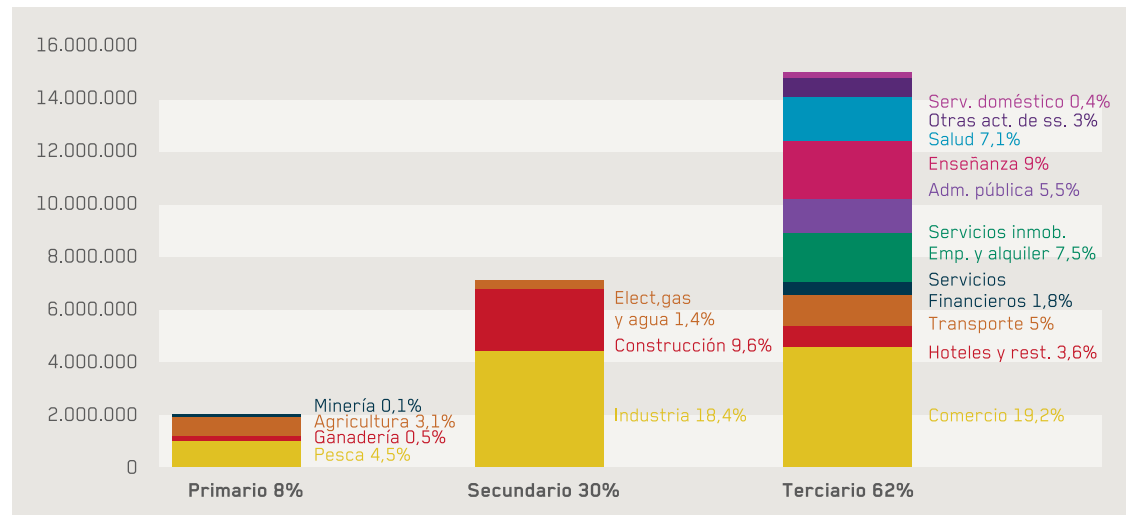


Gráfico 10.f.3.b ↓
Producto Bruto Geográfico por sectores de actividad. Año 2012. (Precios corrientes)



Fuente: PBG 2004-2012.

El incremento del Valor Agregado del sector de la construcción en el Partido de General Pueyrredon para el período 2004-2012 fue del 56% a valores constantes, impulsado principalmente por la construcción privada residencial.

Cuadro 10.f.3 ↓

Valor Agregado del Sector Secundario – 2004-2012 (En miles de pesos, a precios de 2004)

Sector secundario	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Variación 04/12
Industria manufacturada	1.138.721	1.204.472	1.381.455	1.642.308	1.744.025	1.677.400	1.503.052	1.669.400	1.671.166	47%
Construcción	350.737	515.651	468.123	607.878	492.006	531.793	469.970	590.965	547.921	56%
Suministro de electricidad, gas y agua	96.359	100.605	105.866	114.621	132.500	123.307	125.739	129.053	131.333	36%
Total	1.585.817	1.820.728	1.955.444	2.364.807	2.368.532	2.332.501	2.098.760	2.389.418	2.350.420	48%

Fuente: PBG 2004-2012.

Este crecimiento es similar al ocurrido a nivel nacional, de acuerdo al Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (INDEC, 2004) y el Índice Construya (Revista Vivienda, 2011).

Con respecto al empleo, los puestos de trabajo que se crean involucran perfiles profesionales, técnicos y oficios.

Dentro de los profesionales y técnicos podemos ubicar aquellos con conocimientos específicos de diseño y factibilidad como arquitectos, ingenieros, agrimensores, maestros mayores de obra y especialistas en seguridad e higiene; y los que aportan sus servicios en el área de gestión y comercialización, finanzas, contables y legales. Incluyen estas áreas la intervención de escribanos, abogados, martilleros, contadores, licenciados en administración y comunicadores, entre otros. Dentro de los oficios se encuentran jefes de obra, capataces, obreros y auxiliares, pintores, electricistas, carpinteros, sanitaristas, gasistas, vendedores, etc. También se debe considerar a las empresas y negocios que proveen insumos y materiales que emplean vendedores y demás profesionales de negocios.

Según lo informado por la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina (UOCRA) informó que el número de obreros registrados en el año 2017 en la zona de influencia de la seccional Mar del Plata² fue de 5.945.

Sin comparar con lo anterior, el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC), informó que a la misma

2. Que incluye además de General Pueyrredon, las localidades de Miramar, Balcarce, Mar Chiquita, Villa Gessell, Pinamar y General Madariaga.

fecha se contaba con 3917 puestos de trabajo registrado en la ciudad de Mar del Plata, lo cual representa una disminución en relación a los 4.497 registrados a diciembre del año anterior.

El entramado empresarial de esta actividad en nuestra ciudad se caracteriza por estar conformado por grandes, medianas, pequeñas empresas y hasta por cuentapropistas de trabajo personal, pudiendo desempeñarse como contratistas o subcontratistas. Es usual dentro de una obra que la empresa contratada por el comitente (contratista) subcontrate diversas tareas a otras más pequeñas (subcontratistas).

Según información brindada por el IERIC el Sector contaba a diciembre de 2016 con un total de 552 empresas en actividad. Del total de empresas 259 son empresas constructoras, 246 contratistas y 47 subcontratistas.

Cuadro 10.f.4 ↓

Cantidad de empresas vinculadas a la construcción en la ciudad de Mar del Plata

Empresas	Total de empresas			
	Constructoras	Contratistas	Subcontratistas	Total General
dic-11	234	231	49	514
dic-12	230	227	50	507
dic-13	253	240	52	545
dic-14	249	224	50	523
dic-15	268	256	50	574
dic-16	259	246	47	552

Fuente: IERIC.

El entramado empresarial de esta actividad en nuestra ciudad se caracteriza por estar conformado por grandes, medianas, pequeñas empresas y hasta por cuentapropistas de trabajo personal, pudiendo desempeñarse como contratistas o subcontratistas.

10.f.2.3. La evolución del Sector según los metros cuadrados de los permisos de Construcción

Cuando se analizan los permisos de construcción otorgados por la MGP, se puede identificar cómo las crisis económicas han tenido efectos recesivos en el sector. En el año 2000, la superficie de metros cuadrados permitidos, alcanzaba los 98.792; mientras que en el año 2001 descendió a los 14.297 metros cuadrados, es decir, una variación negativa de 85,53%.

Analizando el promedio de superficie en metros cuadrados de permisos de obras en las últimas décadas, se aprecia una pronunciada caída. Durante el subperíodo 1978-1987 este promedio fue de 444.068 m², entre 1988 y 1997 fue de 142.979 m², y entre 1998-2007 de 113.922 m². En el último subperíodo 2008-2016, mostró una leve recuperación, el promedio marcó 184.669 m². Este último valor del indicador pudo haber sido más alto, pero durante el año 2011, se produjo una pronunciada caída de actividad. El motivo se asocia fundamentalmente a la restricción en la aprobación de planos, por aplicación de normativas municipales, que congelaron los permisos de construcción en las zonas R3 y R4 frenando un importante período de auge que se estaba produciendo, luego de más de dos décadas de recesión (Gráfico 10.f.4).

Esta paralización en los trámites a nivel municipal, se vio potenciada por algunos amparos judiciales que cuestionaron proyectos de obras, que incluso cumplían con todas las exigencias previstas en las normas legales vigentes. Los emprendimientos afectados para poder proseguir, tuvieron que abogar por varios años en la justicia. Esto provocó importantes pérdidas económicas, tanto a inversores como a trabajadores.

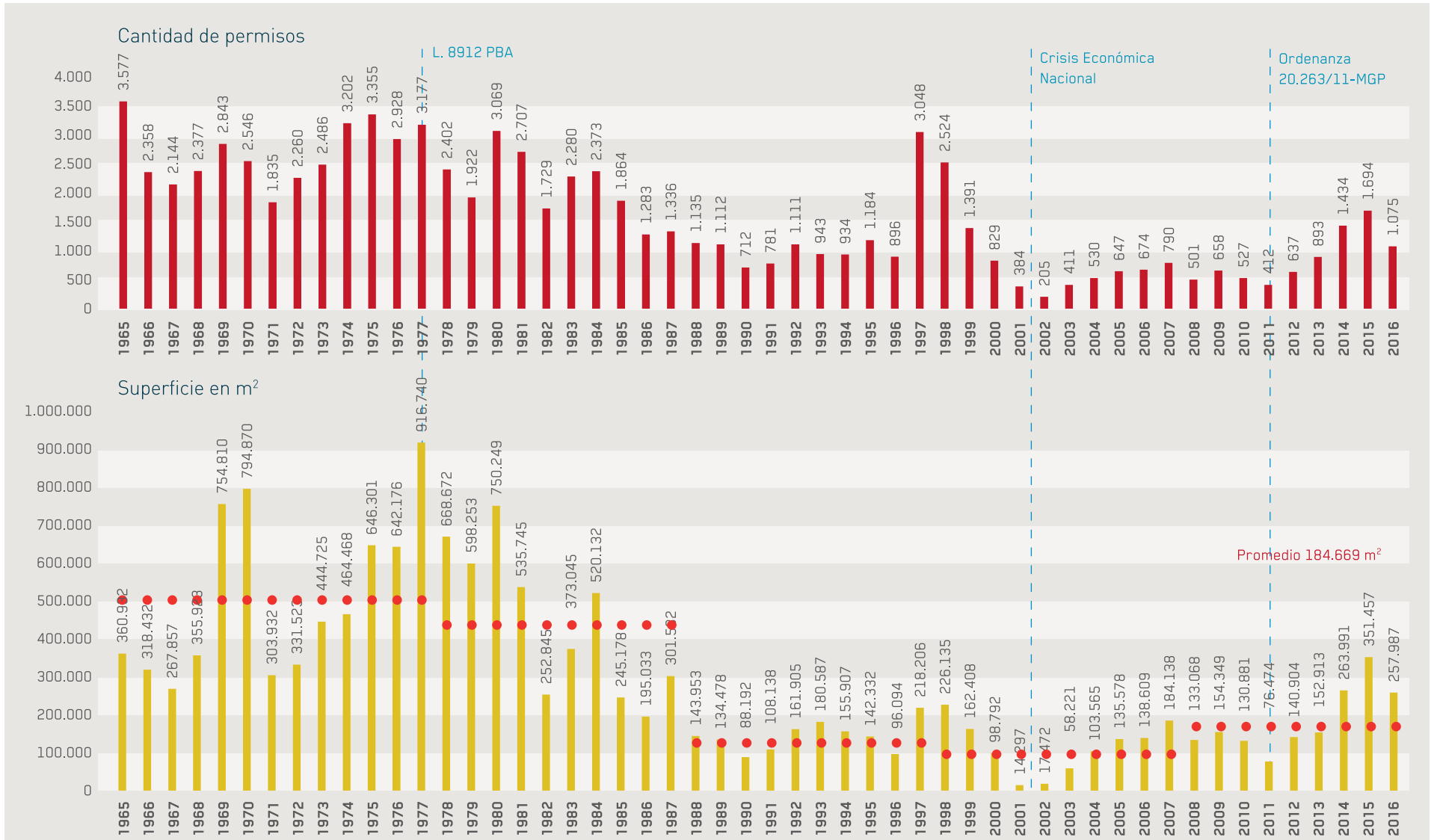
La restricción en la aprobación de obras nuevas, los amparos judiciales, junto con la limitación a la adquisición de dólares impuesta por la medida del gobierno nacional, denominada "Cepo Cambiario" fueron los detonantes de la caída en la actividad del sector en el año 2011, tanto en la cantidad de metros construidos, como en el volumen de operaciones inmobiliarias. El importante salto de crecimiento que se observa principalmente en el año 2015, responde a la aprobación de innumerables expedientes que estaban contenidos en los años anteriores.

La falta de seguridad jurídica que se vivió en esos años, ha hecho que aun hoy perdure el temor de los inversores. Esto no significa una crítica a los amparos, que es un reaseguro para los derechos de las personas, sino un alerta para encontrar soluciones integrales, que aseguren el cumplimiento de las exigencias de las normativas vigentes, sin entorpecer la aprobación de los emprendimientos.



Foto: freepik - www.freepik.es

Gráfico 10.f.4 ↓
Evolución de los permisos acordados y/o construidos en m².



Nota: Durante 2° y 3° cuatrimestre del año 2011 no se registraron permisos por causas de orden administrativo.

Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección de Obras Privadas, Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, y el DIE, Municipalidad de General Pueyrredon.

10.f.2.4. Evolución del sector inmobiliario

A nivel nacional, conforme exponen Del Río y Relli (2013), la industria de la construcción y el sector inmobiliario fueron dos actividades que acompañaron y traccionaron fuertemente el crecimiento económico.

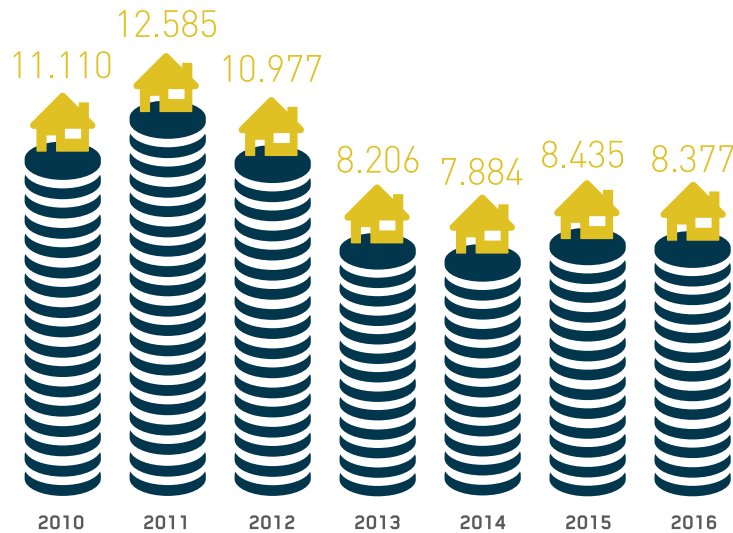
En ese sentido, los autores destacan que el crecimiento de la industria de la construcción entre 2002 y 2008 prácticamente duplicó la tasa de crecimiento del conjunto de la economía. Por su parte, la valorización de los inmuebles entre 2001-2010 alcanzó casi a triplicar el interés acumulado de los depósitos bancarios y, a duplicar el activo de quienes apostaron al dólar como refugio de valor. Por lo tanto, los activos generados por la industria de la construcción han sido capaces de brindarles a sus demandantes una opción segura, frente a la inestabilidad de la moneda nacional y a la volatilidad y riesgos de otras inversiones, brindándoles una revalorización permanente de su patrimonio a inversores que priorizan la seguridad en sus inversiones. De esta manera, la preferencia por la inversión en este tipo de bienes superó a otras opciones. Esta premisa se destaca fundamentalmente en los sectores de ingresos medios, donde la vivienda representa el principal capital del grupo familiar.

También resulta interesante analizar las operaciones inmobiliarias de compraventa escrituradas, siempre que se tenga en cuenta la disociación en el tiempo que muchas veces existe entre la concreción de compra de las unidades en proceso de construcción, denominada comúnmente "venta de pozo", y el acto de escrituración, (incluso de unidades de reventa). Esto hace que las operaciones escrituradas no sean representativas de la actividad de la construcción en un momento específico. Habiendo hecho esta salvedad, según el Observatorio de Desarrollo Regional de la Fundación Bolsa de Comercio de Mar del Plata, en 2010 el Partido de General Pueyrredon se registró 11.110 operaciones inmobiliarias de compraventa escrituradas, ascendiendo un 13,3% en 2011, para luego descender en 2016 a 8.377 operaciones (Gráfico 10.f.5).

Siguiendo con la misma fuente, el Partido representó en ese último año el 7,4% del total de operaciones inmobiliarias de compraventa escrituradas en la Provincia de Buenos Aires; asimismo, en diciembre se escrituraron 1.308 operaciones de compraventa inmobiliarias por \$1.067 millones, lo que representa un crecimiento interanual de 11,8% en operaciones registradas y de 142,2% en el monto involucrado en las mismas en relación a diciembre de 2015.

Es importante recalcar, para una mejor comprensión de la información brindada por el gráfico 10.f.5, que el lapso que existe entre el otorgamiento del permiso para construir, y la escrituración del activo inmobiliario se estima un promedio de aproximadamente tres años. Por ende, en el mismo gráfico, se observa un pico de escrituración para el año 2011, mientras que en el gráfico anterior, para el mismo año, se muestra una pronunciada caída.

Gráfico 10.f.5 ↓
Partido de General Pueyrredon: operaciones inmobiliarias de compraventa escrituradas.



El crecimiento de la industria de la construcción entre 2002 y 2008 prácticamente duplicó la tasa de crecimiento del conjunto de la economía.

El Partido representó en el 2011 el 7,4% del total de operaciones inmobiliarias de compraventa escrituradas en la Provincia de Buenos Aires.

Fuente: Elaboración propia sobre la base del Observatorio de Desarrollo Regional de la Fundación Bolsa de Comercio de Mar del Plata.

En función de lo expuesto, Mar del Plata da cuenta de un creciente dinamismo en el mercado inmobiliario, especialmente en los últimos quince años, en consonancia con el resto del país, y, potenciado por el surgimiento de nuevos actores con fuerte presencia en los segmentos de producción y comercialización de inmuebles.

10.f.3. Las Instituciones del Sector y el Foro de la Construcción

En septiembre del año 2014 las instituciones que conforman la industria de la construcción en la ciudad decidieron formalizar la red de trabajo que desde hace tiempo venían constituyendo, lo cual es un símbolo de la diversidad de actividades, profesionales e intereses que se conjugan en él.

Anteriormente, en situaciones coyunturales adversas, como en épocas de crisis económicas, se habían formado diversos comités, en pos de afrontar condiciones difíciles. Pero por primera vez las diversas organizaciones se integraron y formalizaron el Foro de la Construcción, un espacio de trabajo conjunto, con la intención de llevar adelante objetivos de mayor alcance.

Estos objetivos van desde una descripción completa del sector, de sus fortalezas y debilidades, la elaboración de estrategias, hasta el planteo de normativas, acciones e iniciativas que favorezcan la sustentabilidad de la actividad y la planificación estratégica de la ciudad.

Mar del Plata da cuenta de un creciente dinamismo en el mercado inmobiliario, especialmente en los últimos quince años, en consonancia con el resto del país, y, potenciado por el surgimiento de nuevos actores con fuerte presencia en los segmentos de producción y comercialización de inmuebles.

Los integrantes del Foro son las siguientes instituciones: 1) Cámara Argentina de la Construcción, Delegación Mar del Plata 2) Cámara de Desarrolladores Inmobiliarios, 3) Centro de Constructores y Anexos, 4) Colegio de Arquitectos, 5) Colegio de Ingenieros, 6) Colegio de Martilleros y Corredores Públicos, 7) Colegio de Técnicos, 8) Consejo Profesional de Agrimensura, 9) Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata, y 10) Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina, Delegación Mar del Plata.

Es importante destacar que el Foro es pionero a nivel nacional en esta iniciativa, caracterizándose por tomar decisiones de manera participativa y democrática. La Coordinación de este espacio es ejercida por las integrantes en forma rotativa.

Los temas abordados son de suma importancia para el sector. Entre ellos se puede nombrar, la conflictividad en la provisión de suministros de servicios básicos para las nuevas construcciones, la demanda de mejora en los incentivos hacia el sector, el reclamo por la continuidad y nueva oferta de créditos sociales y a largo plazo de bajas tasas para los sectores de ingresos medios. De estos temas se desprenden gestiones ante las autoridades gubernamentales, la organización de conferencias, charlas y reuniones con actores claves y con resto de los sectores intervinientes en la cadena de valor.

El accionar llevado adelante ha posicionado al Foro como un referente de la industria de la construcción y los desafíos que se planteen a futuro indicarán la relevancia de su funcionamiento. Entre estos pueden mencionarse: el abordaje de la planificación urbana de la ciudad y la región sudeste de la provincia de Buenos Aires, la promoción de la inclusión en la agenda pública de políticas destinadas al desarrollo de esta industria, la protección medio ambiental, el fomento de la producción, el empleo y el crecimiento del Producto Bruto Geográfico.

El Foro es pionero a nivel nacional en esta iniciativa, caracterizándose por tomar decisiones de manera participativa y democrática. La Coordinación de este espacio es ejercida por las integrantes en forma rotativa.

10.f.4. Pasado, presente y futuro: Algunos datos particulares del sector.

Además del aporte de gran relevancia que nos brindan los datos estadísticos, es interesante agregar algunos datos conceptuales e históricos. En tal sentido, no sólo es la construcción un sector productivo esencial en términos económicos, sino que va más allá, permitiendo conocer el grado de progreso y cultura de los pueblos a través de sus obras.

Históricamente, la construcción en nuestra ciudad, especialmente de viviendas, no ha sido financiada por el sistema crediticio, sino por el ahorro de los particulares. Por su parte, la obra pública no ha acompañado las necesidades de infraestructura de la ciudad.

Se valoran las propuestas gubernamentales que en el mediano y largo plazo, pueden representar una oportunidad para el sector, como el Plan 100.000 viviendas³, siempre que se alcance la consolidación de una economía estable.

En este plan, el Estado nacional se compromete a llevar adelante distintas medidas de promoción y desgravación impositiva, invitando a las jurisdicciones provinciales, la ciudad autónoma de Buenos Aires, y a los Municipios a adherir, reduciendo impuestos locales y haciendo más eficientes los procesos de aprobación de distintos proyectos constructivos y de tiempos de escrituración.

Entre las medidas de promoción y desgravación impositiva vale la pena recalcar que las líneas de préstamos Banco Nación, Provincia y Ciudad, que se miden en UVA (Unidad de Valor Adquisitivo), con plazos hasta 30 años, y tasas reducidas.

3. Ver "Diálogo para la producción y el trabajo acuerdo para la reactivación de la construcción - Plan 100.000 viviendas", Buenos Aires, Marzo de 2017. Partes intervinientes: Por el Estado Nacional el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Ministro de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, Ministro de Producción, Secretario de Coordinación de Políticas Públicas de Jefatura de Gabinete de Ministros, Administrador de la Administración Federal de Ingresos Públicos, Presidente del Banco Central de la República Argentina, Presidente del Banco de la Nación Argentina; por el sector sindical: Secretario General de la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina, Secretario General del Sindicato Gran Buenos Aires de Trabajadores de Obras Sanitarias; por el sector empresario, Presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos de la República Argentina (CEDU), Presidente de la Asociación de Empresarios de la Vivienda de la República Argentina (AEV), Presidente de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), Presidente de la Asociación de Bancos Argentinos (ADEBA), y el Presidente de la Asociación de Bancos de la Argentina (ABA).

Otro proyecto importante es la "Ley de Promoción del Sector de la Construcción" que contiene incentivos fiscales tales como, la actualización del valor del terreno para el pago del Impuesto a las Ganancias, reducción de la tasa del anterior impuestos para nuevos desarrollos inmobiliarios con destino a familias, entre otros. Es de esperar que se puedan superar los episodios de crisis cambiaría y se retome la senda del crédito hipotecario.

En cuanto al presente del sector dentro del Partido de General Pueyrredón se destaca la necesidad de tener un orden de prioridades en materia de infraestructura pendiente a modo de que se constituya en una política de estado.

A su vez, existen dificultades en materia energética e infraestructura de servicios que ponen en peligro su crecimiento y, por tanto, son dignas de mencionar.

Su epicentro está en el suministro de gas, destacando que no hay provisión del servicio para nuevas obras dentro del Partido de General Pueyrredón desde 2014. El Gobierno Nacional ha licitado, contratado y ha iniciado la ejecución de la obra que tiende a solucionar el problema.

Por su parte, en lo que hace a la provisión de servicios de agua y electricidad, se imponen a las obras nuevas cargos de factibilidad de elevado valor y, sin precedentes en otras ciudades, en lo que respecta a otras empresas que brindan los mismos servicios.

Asimismo, en el caso de la energía eléctrica (aún en construcciones de mediana escala), es habitual que la empresa prestataria exija a los privados costear la ejecución de la obra civil para instalar subestaciones eléctricas, haciendo asumir su costo e incluso la pérdida de superficie vendible, sin otorgar por ello contraprestación alguna. Esta situación no acontece en otras zonas, en las que de existir esta exigencia, aún con menor costo, se compensa con futuros consumos.

Es decir, que antes de iniciar una obra se deben abonar cargos por certificados de factibilidad de agua y por conexiones múltiples de electricidad, tratándose de servicios que son utilizados por los usuarios de las unidades construidas dos o tres años después.

Históricamente, la construcción en nuestra ciudad, especialmente de viviendas, no ha sido financiada por el sistema crediticio, sino por el ahorro de los particulares. Por su parte, la obra pública no ha acompañado las necesidades de infraestructura de la ciudad.

Existen dificultades en materia energética e infraestructura de servicios que ponen en peligro su crecimiento .

El aumento en la inversión inicial de cualquier obra y la falta de provisión de gas desde 2014, afectan el crecimiento y la rentabilidad del sector de la construcción, con el consiguiente desaliento de inversiones.

Después de analizar las condiciones y potencialidades de este sector productivo se ve como necesario recuperar la mística del crecimiento que caracterizó a Mar del Plata desde su origen, diseñando y aplicando políticas públicas consensuadas, que consideren como un recurso estratégico la capacidad multiplicadora de la actividad de la construcción, para mejorar los niveles de empleo, edificando una ciudad de altos estándares de calidad urbano ambiental y atractiva para vivir.

Foto: Chelo Gómez Gerbi

