

INFORME | OPINIONES DE EMPRESARIOS Y CÁMARAS

Desafíos y variables que marcarán la actividad de la construcción en 2018

Más allá de las buenas expectativas que los referentes de la construcción manifiestan respecto de que se logre reactivar fuertemente esta actividad y toda la economía en general, por delante hay aún grandes desafíos a superar, cuyos resultados dependerán en gran medida de las diversas variables del mercado que “marcarán la cancha” durante 2018.

Particularmente, como se anticipa en la página 4, la demanda y oferta de viviendas fue uno de los segmentos de esta industria que tuvo un año con varias novedades. Desde los nuevos planes ProCreAr hasta el otorgamiento de los créditos hipotecarios UVA, la recuperación de las operaciones inmobiliarias, el incremento en las consultas y la cantidad de inscriptos en los planes públicos de vivienda y las subastas de terrenos del Estado para promover nuevos desarrollos privados fueron señales positivas que impulsaron el ánimo del sector.

PARA RESOLVER

No obstante, Gustavo Weiss, presidente de la Cámara Argentina de la Construcción (Camarco), advirtió que hay varias cuestiones a resolver este año: “Sería conveniente apoyar la inversión privada en construcción de vivienda mediante la precalificación de los adquirentes de boletos en el pozo y mediante el crédito a los desarrolladores-construtores durante la obra. Debería sostenerse -por un nuevo ejercicio fiscal cuanto menos- la ejecución de viviendas sociales en el interior del país con recursos del Tesoro, hasta tanto los actores del sector (constructores, propietarios de tierra, entidades intermedias de interesados y bancos) se adapten a los nuevos esquemas contractuales”, recomendó.

A su vez, agregó que “un esquema similar de transición gradual también sería deseable entre los actuales regímenes de obra pública tradicional y los nuevos esquemas de Participación Público Privada (PPP) que, según la experiencia internacional, lleva un proceso transaccional prolongado desde su anuncio hasta el inicio de los trabajos”.

En el aspecto impositivo, Weiss aconsejó “reducir el alto impacto de impuestos como Ingresos Brutos y las tasas locales”, lo que ya fue solicitado por el Estado nacional a los provinciales; implementarse “a la brevedad la amortización anticipada de inversiones y la libre disponibilidad de créditos de IVA en los procesos de inversión mediante PPP, como está propuesto en la ley de reforma impositiva”. A su vez, en la regulación laboral que se abordará en los próximos meses, “debe tenderse a disminuir la litigiosidad, a aumentar la previsibilidad de los costos y a fomentar la productividad”, opinó.

Por su parte, Alberto Fioravanti, director Ejecutivo de la Cámara Argentina de Empresas Proveedoras de Equipamiento y Motores (Caepem) de la Construcción, Minería, Industria y Agro, aclaró que las variables que harán posible cumplir las

expectativas están centradas en que el Gobierno lleve adelante su plan de inversiones públicas y los proyectos de Participación Pública Privada (PPP). “Esta última iniciativa es la que genera alguna incógnita, dado que debe ser capaz de seducir a constructores extranjeros de la conveniencia de invertir en el país”, puntualizó.

Para Daniel Mafud, presidente de la Confederación de Pymes Constructoras (CPC), entre los desafíos a afrontar en el sector se destacan:

- Certidumbre en los contratos. El control de la inflación tiene una notable importancia en el marco de desarrollo de la obra pública y privada. A esto debe sumarse una aplicación oportuna y eficaz del mecanismo de predeterminación de precios. En este sentido, es necesario poner en evidencia el valor del tiempo en contratos de tracto sucesivo. En la gran mayoría de las jurisdicciones persiste incertidumbre respecto del plazo máximo de pago de redeterminaciones de precios de certificados de obra. Algo similar ocurre con la determinación de una tasa referencial para pago de intereses por mora en el pago de certificados ordinarios y de redeterminación de precios. Dado todo esto resulta muy dificultoso para un empresario realizar un flujo de fondos, invertir en bienes de capital, financiar nuevos proyectos, entre otras acciones, con semejante incertidumbre de plazos y precios sobre su contrato de obra
- Inestabilidad laboral (falta de continuidad). Si existe una característica común a las empresas pymes vinculadas a la obra pública, es la inestabilidad de su producción. Esta situación trae aparejada un alto nivel de dudas respecto de la continuidad de la fuente de trabajo tanto de empresarios como de empleados administrativos y obreros de la construcción. Es preciso trabajar conjuntamente con el Estado nacional y las provincias en la elaboración de un plan director de obras que confieran previsibilidad al sector y permita al mercado organizar mejor sus recursos y competencias

En tanto, Mafud consideró que el Estado nacional debe definir con mayor precisión cuáles son los factores productivos que estarán involucrados en la modalidad de construcción de viviendas “dado que la experiencia, logística, capacidad crediticia, garantías, capacidad operativa y patrimonio con que deberán contar las empresas, hará que solo las de envergadura participarán de estas operatorias, quedando las Pymes constructoras relegadas en su participación”.

Por ello, aseveró, es oportuno poner en evidencia que las pymes constructoras “tienen la posibilidad de dinamizar las economías regionales pero en tiempos breves. El conocimiento de los recursos humanos y naturales locales y, por sobre todas las cosas, la comprensión de la realidad social, económica y cultural deviene en la efectiva puesta en marcha de obras de ágil y elevada inserción laboral”. Consecuentemente, la organización que Ma-



LA FALTA DE MANO DE OBRA CALIFICADA Y EL STOCK DE INSUMOS SON PREOCUPACIONES DEL PRESENTE AÑO PARA LOS EMPRESARIOS

fud preside se compromete a trabajar “de forma sostenida en la búsqueda de mejores condiciones de trabajo”.

Ángel Di Benedetto, director General del grupo Unicer, cree que entre las políticas que podrían darle un impulso al sector están “contribuir al crecimiento de la industria local, dándole un marco de seguridad a las inversiones y priorizando los productos nacionales; el control de la inflación y sostener las herramientas actuales crediticias para la vivienda y desarrolladores; otro factor importante es la consolidación política que se traduce en confianza y seguridad. Uno de los desafíos particulares de la industria de ladrillos cerámicos es revalorizar su uso en los planes de vivienda públicos y privados, ya que contamos con instalaciones productivas de alta tecnología que desarrollan productos que garantizan eficiencia energética, velocidad en la construcción de una obra, mayor vida útil que cualquier otro sistema constructivo alternativo y competitividad en el precio”, destacó.

A su turno, Santiago Tarasido, director de la constructora Criba, abordó el costo de construcción y su relación con el tipo de cambio, dado que en el sector reclaman que está retrasado: “Venimos de unas semanas un poco movidas en cuanto a las variables macro, con un incremento en el tipo de cambio y eso -por el lado del costo de construcción que mide el precio del metro cuadrado en dólares- juega un poco a favor, en el sentido de bajar un poco esos récords de costo de construcción que eran números que asombraban un poco”.

Si bien se ha tendido a equilibrar las variables, “la tendencia de la inflación será a la baja, por más que sea un poco más lenta que lo que todos esperaban, es un camino que corresponde y es muy importante que eso pase y se siga trabajando para eso. No está mal que el dólar se haya acomodado un poco”, sentenció.

También algo bastante mencionado dentro del sector comprende el “intentar ser más productivos, pero eso depende de varias cosas: de la mano de obra, de que se puedan lograr convenios que incluyan

productividad, que se busque más eficiencia en los sistemas productivos, en los métodos de trabajo y en los proyectos”, finalizó Tarasido.

Guillermo Cabana, presidente de la Asociación Argentina de Carreteras (AAC), abordó la preocupación que existe por ver como reaccionarán los proveedores de insumos ante la demanda creciente y citó como referencia la producción de asfalto que este año llegó “a volúmenes muy superiores a los habituales y muy cercanos al récord de 1998”. También confirmó que hay preocupación en relación a la producción de materiales pétreos “donde sin duda faltan inversiones que permitan incrementar la producción, algo que un plan sostenido de obras generará pero que debe darse con rapidez”.

Otro problema que se enfrenta es la disponibilidad de mano de obra calificada, tanto a nivel profesional y técnico, como obreros. “Es imprescindible que la industria de la construcción se preocupe por incrementar el interés por el estudio de las distintas carreras de la ingeniería y elaborar planes para capacitar a maquinistas y técnicos necesarios para la obra vial, tanto en el ámbito público como en el privado”, sumó Cabana, quien además calificó al plan de obras por Participación Público Privada (PPP) como “una novedad que sin dudas despertará muchas expectativas. Las empresas están interesadas en participar y se encuentran preparando equipos de trabajo y analizando la información disponible, pero el nivel y cantidad de obras es muy elevado y la participación en este programa es un gran desafío”.

Para el presidente de la AAC hay que ver “cómo reaccionan tanto las empresas locales como otras de diversas partes del mundo que puedan verse tentadas a invertir en la Argentina, ya que esta participación implica, además de desafíos técnicos, un importante aporte de capital. Desde el punto de vista del sector vial, el año se ha desarrollado dentro de las expectativas. Quedan algunas cuestio-

INFORME | OPINIONES DE EMPRESARIOS Y CÁMARAS

nes que definir, sobre todo en ajustar los mecanismos de contratación y control por parte del Estado, de forma tal de que las obras se ejecuten más fluidamente sin inconvenientes de orden administrativo”.

En el caso de Aренera Pueyrredón, por ejemplo, su director, Alberto Santoro, contó que todavía tienen “dos barcos areneros para rehabilitar y sacar a producir”, porque “cuando se retrae la demanda, los barcos se paran”, pero además, destacó que “siempre hay algún proyecto de barco nuevo para desempolvar como para empezar a pensar en nuevas inversiones, no solamente en rehabilitar los que ya estaban, porque la tendencia es a que se supere la media de los años 2006 y 2007 que fueron relativamente buenos para la construcción”.

METAS

Los objetivos de las empresas constructoras para 2018 son -según Weiss- “responder adecuadamente, con toda su capacidad técnica y empresaria a los desafíos planteados, que incluyen un crecimiento enorme de la construcción de vivienda para sectores medios y bajos y por otro lado, una gran inversión en infraestructura pero realizada mediante Participación Público Privada”.

Por ello, la Cámara procurará desarrollar proyectos que permitan a sus asociados adaptarse a los nuevos paradigmas, que requieren que sean desarrolladores de proyectos inmobiliarios o partícipes de contratos de PPP, diseñando, construyendo, obteniendo financiamiento, manteniendo y operando los proyectos de infraestructura que el país requiere para crecer en forma sostenida. Por otro lado, la Cámara colaborará con sus socios para la

adopción de esquemas de compliance, que pasan a ser necesarios por la nueva legislación”, acotó Weiss.

A su vez, el directivo de la CPC planteó las metas que se proponen alcanzar durante este año:

- Construcción de viviendas sociales mediante Asociación Público-Privada. Desde el Ministerio del Interior y la Subsecretaría de Vivienda de la Nación se generaron espacios de análisis y discusión de esta nueva modalidad. Si bien existe disposición de ambos sectores para encontrar el camino que acelere el inicio de nuevos emprendimientos habitacionales, los ajustes realizados aún no permiten lograr su cometido. Este será un gran desafío dado que de mantenerse la metodología tal cual está establecida, los nuevos desarrollos solo serán factibles en grandes centros urbanos o bien en distritos donde existan sujetos de crédito que puedan superar calificaciones bancarias por lo que existe el serio riesgo de que en zonas postergadas, con demanda genuina de viviendas, no se alcancen a ver soluciones en corto plazo
- Obras de infraestructura. Se avanzará con gestiones conducentes a lograr mayor participación de empresas medianas en este tipo de obras, considerando que muchas de las cuales tienen destacada trayectoria en distintas especialidades y que suelen ser subcontratadas bajo condiciones que impiden su desarrollo y crecimiento
- Representatividad. La CPC cuenta, entre sus últimos logros, con la incorporación de la Cámara de Empresas Constructoras Independientes de Mendoza (Cecim) y la

Federación Económica de Buenos Aires (FEBA). En total, la organización representa a más de 500 empresas distribuidas en las provincias de Buenos Aires, Chaco, Corrientes, Jujuy, Mendoza, Misiones, Neuquén, Salta y Tucumán y uno de sus objetivos es continuar sumando empresas, cámaras y federaciones de distintas provincias argentinas que permitan visibilizar mejor la problemática y condiciones de trabajo de las pymes constructoras

Para el directivo de Caepem, las empresas deberán poner foco “en una administración eficiente y eficaz en el manejo de los inventarios, de manera de cumplir en tiempo y forma con la demanda”. El objetivo institucional es crecer en la base de socios y fortalecer los vínculos con sectores públicos y privados. Mientras, para el vocero del grupo Unicer los objetivos a lograr son conservar la eficiencia de las plantas productivas actualizando los equipos con miras a prepararse para la reactivación del mercado; continuar desarrollando el departamento de sustentabilidad y la comunicación de sus productos, fortaleciendo la imagen corporativa y generando sinergia entre las distintas plantas regionales para facilitar y aunar voluntades “para encausar la revalorización del ladrillo cerámico como la opción sustentable para la construcción, a través del lanzamiento de nuevos productos que permiten consumir menos energía y reducen el tiempo de montaje de una obra”.

Di Benedetto confirmó que la entidad está en un momento de análisis de nuevas inversiones y proyectos y se está planeando estratégicamente la ampliación de las plantas productivas regionales como Cerámica Ro-

sario, Cerámica Fanelli La Plata y Later-Cer Pilar, así como su actualización con nuevas maquinarias de alto rendimiento que permitirán crecer en productividad y en el desarrollo de nuevos productos. La inversión estimada es de 30 millones de dólares en obras y equipos que proyectan para el período 2018-2019.

“Esto aportará al mercado de la construcción una propuesta de vanguardia en productos de ladrillos cerámicos que permitirán una mayor eficiencia energética y mejorar la velocidad en ejecución de las obras. Asimismo, estamos desarrollando alianzas estratégicas con empresas representativas del mercado de la construcción, para concebir una mejora cualitativa y cuantitativa en la ejecución de muros”, expresó Di Benedetto.

Desde la Asociación Argentina de Carreteras se incrementará la participación en los organismos internacionales donde la Argentina y esa organización son referentes importantes de la región. En función de ello se está preparando el Pre-XVIII Congreso Argentino de Vialidad y Tránsito para el último trimestre de este año, el cual tendrá carácter regional y contará con la participación de la International Road Federation (IRF) y la Asociación Mundial de la Carretera (AIP-CR-PIARC). Por otra parte, continuarán participando activamente en el desarrollo de nuevos planes para el tratamiento de los caminos rurales, en conjunto con la Secretaría de Planificación del Transporte de la Nación y otras instituciones. También lo harán junto a la Agencia Nacional de Seguridad Vial (ANSV) y por supuesto, continuar colaborando con la Dirección Nacional de Vialidad en todo lo que se requiera.

AMERICAN
VIAL



TORRES DE ILUMINACION

Potencia: **10 kW**
Lámparas: **4x1.000 w**
Altura máx de lámparas: **8,9 m**
Motor: **Diesel**

PANAMERICANA Km 28.250

Paris 256 esq. Colectora Este

(1611) Don Torcuato - Prov. de Buenos Aires

ARGENTINA

► +54 11 4748 5900

www.americavial.com

AMERICAN VIAL
...construyendo el futuro

Distribuidor Oficial

