

La construcción, el motor de la recuperación luego de la pandemia

Desde el CPAU, enviamos a las autoridades de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de la Agencia Gubernamental de Control del GCABA y al Ministerio de Desarrollo Productivo de la Nación ocho propuestas para incentivar y dinamizar la actividad profesional en este contexto de recesión y pandemia.

Estamos sintiendo el impacto sobre la economía, a partir de la circulación del virus y del aislamiento social. Todos los indicadores de actividad tocaron un piso histórico en abril, del cual rebotaron levemente. Esto incide directamente sobre el empleo e implica un importante deterioro del tejido productivo y social. Según el último dato oficial de actividad económica, abril cayó más de 26% en relación al mismo período del año anterior. Esta caída deja a la actividad en niveles comparables con 2006.

El gran desafío será la reactivación de la actividad de aquí en adelante. Habrá que estimular la demanda para fortalecer el mercado interno, aunque desde niveles más bajos aún que los heredados a comienzo del año y con más limitantes aún. Recuperar el poder adquisitivo de los salarios y estimular el crédito son acciones fundamentales para reactivar la demanda.

En este escenario, con el objetivo de atender el mercado interno, la dinamizar la construcción es clave para la recuperación en una etapa inicial. Es un sector de impacto directo sobre el empleo, dinamizador de la actividad y que presenta la particularidad de no generar conflicto con la restricción externa, debido a la elevada participación de insumos nacionales.

NUESTRAS PROPUESTAS

Compartimos las preocupaciones de la población y de nuestra matrícula sobre la actual situación económica y social, así como las inquietudes por el futuro de la producción y el trabajo. Estamos viviendo circunstancias graves e inesperadas para las que no contamos con experiencias previas y en las que es difícil hacer diagnósticos, pronósticos y planes. Pero no por esto debemos renunciar a pensar.

Sabemos que en el futuro (al menos, en el inmediato) tendremos menos construcción de obras, menos empleo, empresas en dificultades o que abandonan la actividad, caída de la inversión y del consumo. También, que los actuales requisitos sanitarios nos conducen a cambios culturales y nuevas exigencias en nuestra conducta diaria. Sobre todo, en los ámbitos laborales.

Queda claro que la responsabilidad de dictar las normas para atravesar esta crisis recae en los gobiernos en todas sus escalas, pero también en el compromiso de la sociedad y sus organizaciones, quienes deberán apuntalar las acciones que se propongan. Allí, nuestra necesidad de aportar.

Entendemos que serán necesarios sacrificios y medidas contundentes para recuperar una dinámica económica sin dejar de asistir a los sectores más afectados.

Proponer un esquema para poder concluir las obras ya iniciadas y generar incentivos para iniciar el proceso de una obra nueva es fundamental. Es probable que algunas obras en curso tengan dificultades para continuar. Para ellas, habrá que implementar líneas de crédito que permitan no dejar inconclusos los esfuerzos ya realizados. También es necesario que las obras iniciadas informalmente entren en un esquema de trabajo reglamentado, con sus adecuados permisos. Por otro lado, también proponemos identificar las construcciones abandonadas o en desuso para colocarlas dentro del parque existente luego de su rehabilitación.

Sabemos que en la producción de obras existirán nuevas reglas a las que habrá que atender para cuidar la salud de quienes trabajan. Sin embargo, no acordamos con limitar la producción de los estudios de Arquitectura. Es el momento de llevar a cabo el trabajo intelectual que permita preparar los documentos con los que, cuando se levanten las restricciones, se construyan nuevas obras.

Asimismo, consideramos primordial que en nuestra ciudad de Buenos Aires se reduzcan las exigencias de los trámites para permitir el inicio de obras, acortando los plazos para no demorar el comienzo una vez superada esta fase de aislamiento obligatorio.

También aconsejamos que se creen incentivos impositivos y financieros que alienten la inversión para la construcción, en particular, de viviendas para otro mercado que no sea el premium. Y, por el lado de la demanda, facilitar el acceso al crédito para adquirir la primera vivienda a tasa subsidiada.

En este sentido, enunciaremos una serie de ejes -que podrán constituirse como acciones para poner en marcha la producción dentro la ciudad- relativos a la construcción y los procesos directos de servicios profesionales que la asisten.

- 1- Permitir concluir las obras ya iniciadas.** Si se pudiera tomar como hito el AVO (verificaciones especiales de obra) aprobado, desde el GCABA se deberían impulsar algunos beneficios (a determinar) para tratar de acompañar estas obras, en especial, en las de escala chica y mediana, que alcanzan en este primer semestre de 2020 el 98% del total de encomiendas registradas en el CPAU. Las obras ya comenzadas y reactivadas son la manera de activar la construcción más rápidamente. Las obras nuevas llevan más tiempo hasta que inician.

- 2- Generar incentivos para iniciar el proceso de una obra nueva.** Proponemos crear un

Registro de Nuevos Proyectos con descuentos o facilidades de pago sobre los derechos de construcción, los áridos y la plusvalía. Sobre esta última gabela que, sabemos, fue objeto de consideraciones particulares durante 2019, creemos que debieran implementarse medidas tales como la aplicación de un valor de supresión diferencial de aplicación para ser otorgado a obras que se encuentren dentro del PUA (Proyecto Urbano Avanzado) y del CUr como zonas a desarrollar (como el área sur, por ejemplo).

- 3- Solicitar el Registro Simplificado de obras ya iniciadas de manera informal para poder ponerlas dentro de un esquema de trabajo reglamentado que permita la gestión de permisos de tránsito,** por ejemplo, una suerte de medida extraordinaria para el correcto registro de obras por un tiempo determinado (6 meses). Este pedido se fortalecería con la suspensión del pedido del plano único como condición de la presentación inicial. Solicitamos iniciar las obras sólo con planos de arquitectura, estructuras e incendio y dejar las instalaciones para una presentación posterior cuando se produzca primer registro. Para garantizar la efectividad de la medida habrá que otorgar facilidades en las gestiones y en los costos de las tramitaciones.
- 4- Identificar un stock de construcciones abandonadas o en desuso mediante un mapeo que favorezca la intervención y rehabilitación dentro del parque existente.** Entendemos que la activación de estas obras requerirá registros simples incentivos para afrontar los costos de gestión. Sobre esto, queremos señalar que está vigente la ley de intervención en edificios existentes que se incluyó parcialmente en el CUr y permite una adaptación más sencilla de los edificios que se proyectaron con códigos urbanísticos ya derogados. Esto tiene aplicación para edificios completos que, entendemos, podrían quedar sub ocupados, sobre todo en las áreas centrales.
- 5- Ante la situación de emergencia que impuso la pandemia por el Covid 19, deberán garantizarse las condiciones de trabajo** (siempre con las medidas de prevención para evitar el contagio) **y asegurar un esquema de cuidados,** suficiente para preservar la salud de quienes estaremos trabajando, tanto en los estudios como en las obras en construcción. Proponemos incorporar el actual Protocolo Covid-19 CPAU/SCA/CPIC/CAI con un anexo para obras pequeñas y medianas, porque habrá que disponer de protocolos efectivos y de aplicación posible para el funcionamiento de nuestras obras, siempre en el marco de las condiciones laborales vigentes. Sostenemos que una importante cantidad de obras se pueden retomar con una nómina reducida de personas necesarias y sujetas a precisas recomendaciones, además de otras actividades que puede llevar a cabo las y los profesionales sin comprometer la distancia social ni las plenas disposiciones sanitarias vigentes.
- 6- Financiamiento de las obras 1:** Recomendamos que se creen cuentas fiduciarias en las que cada empresario/a que decida una inversión pueda depositar los montos impositivos que gravan su producción y se puedan destinar al exclusivo pago de salarios en sus obras: tasas, derechos, IIBB, Ganancias, ABL, Bienes personales, etc.

Pero sabemos de las enormes dificultades que sufren las arcas públicas (nacionales y locales), por eso proponemos crear y desarrollar formas colectivas (públicas, privadas o mixtas) que garanticen que la inversión de fondos existentes en el mercado local (PF, dólares, bonos) se puedan aplicar en forma directa en ladrillos, lo que permitirá desgravar aportes como, por ejemplo, el impuesto a las ganancias. En la actualidad, existe un significativo porcentaje de capital que opera en estos circuitos de inversiones. Nuevas formas de inversión privada, como los denominados crowdfunding, son alternativas que, debidamente validadas, pueden constituir otro camino para sostener una inversión genuina en la industria de la que somos activos/as participantes, pues siempre ha demostrado su impacto en diferentes segmentos del mercado productivo (insumos específicos, transportes, alimentos, ropa y calzado, servicios bancarios y hasta el pago de obligaciones).

- 7- Financiamiento de las obras 2:** Sugerimos establecer una articulación institucional con los bancos públicos o semi públicos más tradicionales (Hipotecario, Ciudad, Nación y Provincia) para evaluar en forma conjunta la generación de líneas de crédito exclusivo para refacciones o nuevos emprendimientos que no superen 2500 m2. Consideramos que allí también se puede incluir el financiamiento del proyecto como parte del proceso. Proponemos este punto por los riesgos que implica el financiamiento de obras de construcción, pero tenemos la certeza de que se abordará la solución del problema habitacional para los segmentos que siempre han mostrado bajos niveles de morosidad al momento de cumplir con sus obligaciones y siempre encuadrándolos dentro de las garantías bancarias e impositivas correspondientes. Sólo a modo de ejemplo y hasta que surja el/la comprador/a de "m2", proponemos que al inicio del emprendimiento el/la inversor/a afronte los pagos correspondientes al préstamo otorgado por la entidad bancaria para la inversión inicial y que el saldo se traslade a quien compra, al estilo de una cesión de hipoteca. De este modo se dinamizan los procesos que involucran al segmento de obras chicas/medianas, donde creemos que hay que poner especial atención.
- 8- Financiamiento de las obras 3:** Generar un fondo de ahorro doméstico para el desarrollo, con especial énfasis en la construcción, generando préstamos a inversores y desarrolladores, por el lado de la oferta, y créditos hipotecarios, por el lado del estímulo a la demanda. La propuesta consiste en la creación de un fondo de ahorro, que ofrezca una tasa de interés similar a la que opera en el mercado financiero, regulada por el BCRA, pero con el aliciente de permitir descontar del impuesto a las ganancias de la cuarta categoría un porcentaje del monto invertido en este fondo, de manera de mejorar la rentabilidad final del ahorrista. De esta forma, los trabajadores formales encontrarán un canal hacia el cual dirigir sus ahorros, que les permita obtener un mejor resultado, y los aleje de la lógica especulativa, que al final del camino genera más perjuicios que virtudes. El propio comportamiento del ahorrista en busca de refugio sostiene una dinámica alcista en los precios, y de freno a la expansión de la actividad, condicionando la creación de empleo, y perjudicando el poder adquisitivo de su propio salario en el tiempo. El instrumento propuesto

permitiría modificar un aspecto clave en la batalla cultural que necesita nuestro país. La percepción de que el ahorro en este instrumento, en moneda nacional, es preferible desde todo punto de vista. Una mayor rentabilidad comparativa -debido a que la menor presión en el mercado cambiario, ayudaría a la estabilidad del valor de la moneda-, la comprensión de que su aporte permitirá la dinamización de la actividad económica y la generación de empleo, y en un momento clave como el que atravesamos, permitiría descomprimir la carga sobre el sector público de enfrentar la crisis, reduciendo el déficit primario y el ritmo de emisión monetaria. Serían así los trabajadores quienes generando una situación ventajosa ayudarían y aportarían a generar la salida de esta situación. El Estado debería capitalizar este fondo desde el inicio con el 10% de lo recaudado con el Impuesto a las ganancias categoría IV. Estos montos le corresponderían a cada trabajador, quienes lo verían reflejado en sus cuentas de ahorro, bajo alguna alternativa de plazo, con el rendimiento correspondiente. Además, los trabajadores podrían acceder a esta modalidad de ahorro, pudiendo descontar hasta un 10% adicional del pago del impuesto a las ganancias. El 20% del total del tributo funcionaría como tope de descuento por direccionar dinero hacia los fondos de ahorro. Los fondos de ahorro deberían tener diferentes horizontes temporales, relacionados tanto por el lado del ahorrista, que pueda optar por diferentes prioridades a lo largo de la vida, educación, vivienda propia, retiro, etc., como por el lado de las inversiones, que deberían atender aspectos vinculados con el corto plazo, como las necesidades de capital de trabajo de pequeñas y medianas empresas de producción local o préstamos personales, y también inversiones de largo plazo, como aquellas necesarias para ampliar la capacidad del aparato productivo, créditos hipotecarios, etc. Cabe destacar, que más allá de la necesidad de un instrumento de estas características para salir de la crisis actual, se trata de un instrumento para mantener en el tiempo, ya que generará el necesario quiebre cultural que nos permita combatir de fondo el eterno problema de la restricción externa. En lugar de la lógica de valorización financiera, basada en un proceso de endeudamiento y fuga de capitales, que busca mejorar la competitividad reduciendo los salarios reales, generando desempleo y debilitando el mercado interno; se avanzaría hacia un modelo de lógica productiva, priorizando el canal del ahorro doméstico, recuperando al valor de la moneda, dinamizando la actividad económica y la generación de empleo, fortaleciendo el aparato productivo, controlando el proceso inflacionario, y recuperando la cultura del trabajo, basada en los derechos de los trabajadores, pieza clave de este proceso de recuperación. El descuento que operará como parte del instrumento de ahorro doméstico sobre el impuesto a las ganancias tiene un impacto fiscal directo en el corto plazo, que implicará una menor recaudación impositiva en una primera etapa, pero que redundará en una recaudación más vigorosa apenas comience a operar el efecto de la canalización de esos recursos sobre la actividad económica. De esta forma, el impacto fiscal resultaría positivo con carácter intertemporal.

Cada fondo deberá contemplar un período mínimo de permanencia. Tanto en el caso del 10% de transferencia compulsiva, como en aquel del 10% incorporado a partir de la decisión individual de ahorro, la permanencia estará limitada a tres alternativas de

ahorro, vinculadas al ciclo de vida, pero con un mínimo de 7 años. En el caso de los excedentes, estos quedarán sujetos a la misma liquidez que una alternativa de Plazo Fijo convencional, desde 30 días en adelante. El fondo que capte el caudal de ahorros, deberá contar con una administración absolutamente transparente, de comunicación continua de la composición de su cartera de inversión, que deberá priorizar el estímulo al consumo de bienes durables y a la producción. Deberá reglamentarse una cartera de inversiones con sesgo hacia lo productivo y la dinamización del mercado interno, que tenga rentabilidad financiera positiva, y que presente también una fuerte rentabilidad social. Además de la transparencia diaria de la información del activo y pasivo del fondo en cuestión, deberá contemplarse una comunicación mensual, de la forma más masiva posible, que permita construir el necesario cambio cultural. Este fondo de ahorro, permitiría generar un flujo continuo sobre la construcción, actividad clave para la salida de la crisis, por su generación de empleo, directo e indirecto, su dinamización sobre el resto de la actividad, y su efecto multiplicador.

Martes, 21 de julio de 2020.