

# Pre FORO 2020

## 7. Dr. Iván Kerr

Ex Secretario de Vivienda de la Nación



Dr. Iván Kerr, Ex Secretario de Vivienda de la Nación

### Pre FORO 2020

### RESPUESTAS A LA PANDEMIA DEL COVID 19

“Creo que estamos ante la oportunidad histórica para efectuar los cambios de base que el sector y la política habitacional necesitan.

La Argentina tiene que concentrarse en como incentivar la producción de más bienes y servicios y no en como gravar mas las actividades que producen riqueza.”



1. **¿Cuál considera que es el problema más urgente a resolver actualmente, en el marco de la pandemia del virus Covid19, en el área de Vivienda y Hábitat Social, en nuestro país y particularmente en la ciudad de Buenos Aires?**

Me parece que el problema más grande a resolver es reactivar las obras. Me parece que la obra en general no puede aguantar mucho más tiempo paralizada. El sector de la construcción venía ya de un contexto muy recesivo y la pandemia termina siendo un empujón más hacia una parálisis total. Hay miles de puestos de trabajo en juego y los empresarios no pueden aguantar tener que seguir pagando sueldos y gastos porque un DNU se los ordena, si no pueden generar ingresos. La obra privada sigue prohibida por



# Pre FORO 2020

el ASPO, y si bien la obra pública se encuentra exceptuada como actividad esencial, lo cierto es que: muchos trabajadores no quieren trabajar por miedo al contagio, especialmente en obras en espacios cerrados o en zonas urbanas. Hay jurisdicciones que, contrario a los que determina el DNU del Ejecutivo Nacional, no han habilitado la actividad. Hay municipios que no permiten la libre circulación. Existe falta de insumos porque las actividades relacionadas a la construcción no han sido categorizadas como esenciales (cemento, hierro, corralones, servicios, etc.). Además, se enfrentan serios atrasos en los pagos por ejecución de obras nacionales y provinciales.

La solución creo que pasa por activar la construcción con el cumplimiento y control por parte del Estado de ciertos protocolos exigentes que protejan la salud de la población, como ya lo ha hecho Chile y Uruguay. La Uocra y CAMARCO elaboraron uno y ya se lo presentaron al PEN, junto con una propuesta de reactivación: He tenido oportunidad de analizarla con detenimiento y me parecen que son muy buenos.

Creo que todos vamos a coincidir que necesitamos que el sector vuelva a producir, generar actividad y empleo. Seguir pagando subsidios por mucho más tiempo es imposible, ya hemos visto que 3% del PIB se ha ido en atender la emergencia y la emisión sin respaldo tarde o temprano va a acentuar la crisis económica en la que estamos.

## 2. ¿Qué recomendaciones daría para resolver el problema mencionado dentro de la actual crisis?

Mis recomendaciones serían que se tomen todos los recaudos posibles que hacen a la salud de la población con motivo del COVID19, como dije antes, no podemos vivir en cuarentena eternamente y hay que ir ejecutando un plan que contemple cómo ir saliendo de ella, generando los cuidados necesarios para que la economía toda, y en ello la construcción es un generador sumamente importante, pueden ir reactivándose y adaptándose a los nuevos desafíos que presenta el mundo de hoy.

En ese mismo sentido, veo una oportunidad enorme para la SCA en que aproveche este parate para promover más que nunca la "sustentabilidad" y que la misma pase a ser un eje central en el futuro de la construcción de viviendas. En estos días de confinamiento en donde la sociedad de consumo tal como la conocemos se ha puesto en crisis y todos nos hemos preguntado si está bien lo que consumimos, hemos visto que producto de ello animales salen de su aislamiento, el aire está menos contaminado, aparecen los peces en Venecia, etc; tenemos una obligación de mitigar el cambio climático y elevar los estándares constructivos hacia una mayor aislación térmica que cumpla con los ODS que la Argentina ha suscripto y podamos llegar a emisión cero. Veo una oportunidad enorme de la SCA de mejorar en ese aspecto ahora que hemos tomado conciencia del impacto que ello genera en nuestro planeta, para ello necesita promover nuevos sistemas constructivos amigables con el medio ambiente y ser un faro en todo lo que refiera a la sustentabilidad.



# Pre FORO 2020

### 3. ¿Qué acciones estructurales considera necesario instrumentar para solucionar, evitar, y/o prevenir, el problema, en los tiempos que sobrevendrán después de la cuarentena?

Sugiero que se vayan habilitando la cuarentena por municipios y que los mismos verifiquen el cumplimiento de los protocolos de seguridad, como se ha hecho en Chile por comunas. El Coronavirus ya ha sido como enfermedad profesional y por tanto, cubierto por las ART mientras dure la pandemia. En caso de que se verifiquen contagios, habrá que aislar bien a esas personas y testear al resto.

Más allá en contexto actual parece que se activa mucha obra de viviendas. El Gobierno no va a contar con mucho presupuesto para activar la construcción de viviendas y obras en general. Y las condiciones macro económicas hacen muy difícil el retorno del crédito hipotecario genuino, que sería una herramienta esencial para potenciar la oferta. Lo que sí estoy seguro que de existir crédito, el mismo tiene que ser en una unidad indexada (UVA), con los seguros para los casos en los que la inflación sea mayor que los salarios, se cubra esa brecha. El rol del Estado tiene que ser subsidiar la demanda e incentivar la oferta, no constructor de la misma.

En ese orden de ideas, creo que estamos ante la oportunidad histórica para efectuar los cambios de base que el sector y la política habitacional necesitan. Las propuestas del lado de los desarrolladores viene por el lado de: captar con buenos incentivos fondos repatriados a obras nuevas o en pozo, desde ya financiamiento intermedio y de largo plazo, necesidad de desgravar IVA y Ganancias para la construcción de vivienda, poder contar con un sistema de SGR para compra de vivienda; y aprobar un proyecto de ley de "venta y reemplazo" para aportes de tierra para obra nueva que presentamos el año pasado y que el sector reclama imperiosamente.

Inclusive, en el caso de que se decida avanzar sobre el impuesto a los ricos, el cual no comulgo, porque me parece que la Argentina tiene que concentrarse en cómo incentivar la producción de más bienes y servicios y no en cómo gravar más las actividades que producen riqueza, el sector de los desarrolladores ha propuesto que quienes tengan el dinero afuera y la traigan; lo puedan aplicar a la construcción, con un tratamiento fiscal especial para incentivar la construcción de viviendas sociales de hasta una cierta cantidad de UVAs.

Estamos sí ante una actividad económica que mancomuna inversiones y que puede ser una herramienta importante de recuperación post-crisis, que tiene el potencial de generar un fuerte derrame a otras actividades y tiene un alto potencial de captar inversión privada, pero para ello es imperioso generar varias reformas fundamentales. La solución no es más impuestos, sino mejores incentivos.

Todos coinciden en que esta crisis va a generar un abaratamiento de los costos de la construcción y existe entonces, si se hacen las cosas bien, una oportunidad histórica para efectuar los cambios de base que el sector necesita en miras al futuro.