

■ **Diseño**

El complejo Cinemark 10 Palermo, la funcionalidad y la imagen

■ **Cal y Arena**

Inquilinos en la web. Informatización del despacho en Hormigones Lomax

CON TRABAS PARA CRECER

Una propuesta para que el sector de la construcción vuelva a ser un motor de crecimiento.

Un extenso estudio del presidente de la Comisión de Economía del Centro Argentino de Ingenieros analiza las trabas que impidieron un uso eficiente de los recursos y plantea diversas formas de promover la actividad en el sector.

Bernardino Avila

LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION Y ALGUNAS

SECTOR CL CRECIN

El crecimiento económico de un país depende no sólo de la acumulación de factores sino de la calidad de las políticas económicas que logren la convergencia de parámetros cuyas incidencias son variables. En ese orden, la construcción es una herramienta ideal para lograr el despegue, ya que absorbe un elevado porcentaje de mano de obra y produce un efecto derivado en un gran número de industrias.

m² Por Ing. Moisés Resnick Brenner*

Las autoridades nacionales están empeñadas en lograr el crecimiento del país en la forma más acelerada y genuina posible. En ese orden, la construcción es una herramienta ideal con la que pueden lograr tal despegue, ya que absorbe un elevado porcentaje de mano de obra y produce un efecto derivado en un gran número de industrias.

El crecimiento económico de un país depende no sólo de la acumulación de factores sino de la calidad de las políticas económicas que logren la convergencia de parámetros cuyas incidencias son variables. En efecto, algunos países de Europa Central y del Este tuvieron durante años las tasas más altas de inversión y aun así no consiguieron el crecimiento deseado —en especial se cita el caso de Argelia—, mientras que otros como el caso de Hong Kong lo lograron con la mitad de la inversión realizada por Singapur, lo que estaría demostrando que no se trata de cantidad de inversión sino de calidad de inversión.

En junio de 1992, el Instituto de Economía de la Universidad Católica, con el auspicio del Banco Central de Chile, realizó unas jornadas en Santiago con la participación de distinguidos economistas nacionales y extranjeros, en la que se trataron los

principales determinantes del crecimiento económico. Resultaron de particular interés los test empíricos desarrollados por F. Larraín y R. Vergara, quienes vincularon la distribución del ingreso con la inversión privada y el crecimiento, demostrando que a mayor desigualdad en la distribución del ingreso se retarda el proceso de crecimiento de los países, porque se generan mayores conflictos sociales y una mayor inestabilidad que afectan e inciden negativamente en la inversión privada y el crecimiento.

Dado que en la última década se ha producido la más fenomenal regresión en la distribución del ingreso en nuestro país, es necesario contar con un buen diagnóstico de la situación del sector y del mercado inmobiliario al momento, que permita generar medidas que eliminen todos los obstáculos que actualmente se presentan y restablecer en consecuencia una equitativa distribución del ingreso.

No se debe excluir de este análisis un insumo como el de los costos fi-

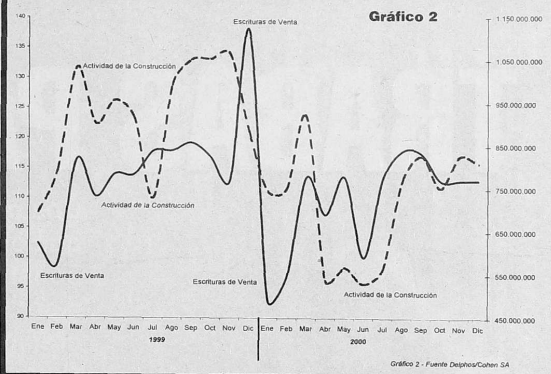
- **Diagnóstico: Es necesario un diagnóstico de la situación y del mercado que permita generar medidas que eliminen los obstáculos que actualmente se presentan.**

nancieros que por su incidencia determinan finalmente la concreción de esas acciones.

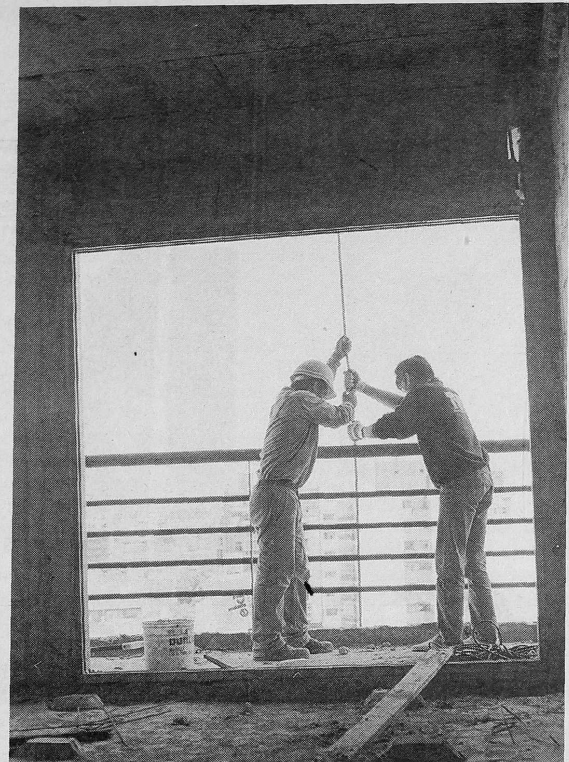
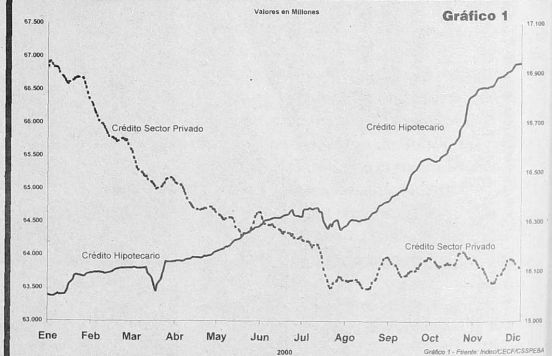
La competitividad de los bancos no sólo debe analizarse entre las entidades locales, sino con las instituciones del exterior, lo que nos lleva a una primera conclusión: los costos que en nuestro país integran la intermediación bancaria elevan la tasa en un 50 por ciento sólo para cumplir con los requisitos de liquidez —encargos adicionales— fijados por el Banco Central, que a la fecha rondan en unos 25.000 millones de pesos.

Estamos durmiendo sobre un colchón de plata que se retrae de las inversiones productivas, recibiendo por esos depósitos un interés tres veces inferior a las tasas que el país paga por usar ese mismo dinero.

Una actividad en declive



El crédito desnaturalizado



■ La actividad privada debería ser convocada para la construcción de viviendas en locación, según la propuesta del autor de la nota.

m²

PARA PUBLICAR EN EL SUPLEMENTO DE VIVIENDA DE PAGINA/12

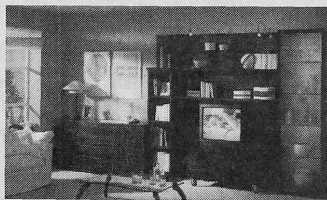
4 3 4 2 - 6 0 0 0

DEPARTAMENTO DE PUBLICIDAD

NO ADAPTES TU CASA A LOS MUEBLES...

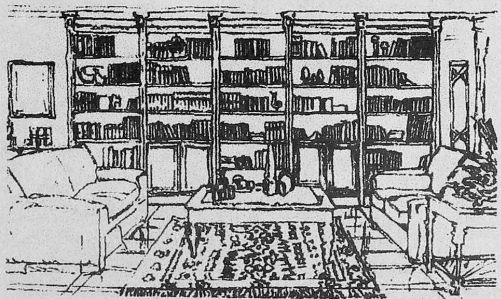
ADAPTA TUS MUEBLES A TU CASA

IDEA



4857-6242

Cnel. Apolinario Figueroa 18 (y Warnes) - Capital



Bibliotecas
CARPINTERIA DE MADERA A MEDIDA
consúltenos
Madera Noruega & Company

Escritorios - Boiserie -
Muebles de computación
Equipamientos para colegios
e instituciones

Camargo 940 (1414) cap.

Tel-Fax 4855-7161

LA VE DEL CEMENTO

Medidas que frenan el desarrollo

El crédito para el desarrollo es la manifestación concreta que hace que las instituciones financieras crean en el país, en su gente y sus industrias, la confianza que no ha sucedido durante el último año como surge del Gráfico 1 que se anexa, donde las tendencias muestran la caída de los préstamos al sector privado y simultáneamente el crecimiento de los préstamos hipotecarios.

Si bien esta última conclusión se ve muy alentadora, no ocurre lo mismo cuando cruzamos estos datos con el desarrollo de las escrituras traslaticias de dominio, que reflejan una situación dramática ya que las ventas de viviendas no han tenido un crecimiento que permita afirmar que el mercado se ha recuperado, y menos aún la actividad de la construcción —que es una que lo nutre—, que registra la marcada caída desde 1996.

El Gráfico 2 ilustra el comportamiento del sector, ya que mientras la actividad de la construcción, representada por la línea punteada, muestra una variación oscilante en los dos últimos años, la línea continua que muestra la variación de las escrituras traslaticias de dominio de la Capital Federal más la provincia de Buenos Aires oscila con la misma tendencia, pero generalmente desfasada en el tiempo.

La verificación de que mientras los préstamos hipotecarios se incrementaban no sucediera lo mismo con las escrituras traslaticias de dominio indica que se están otorgando préstamos con cualquier destino —a los que conceden en general quienes no pueden obtener un crédito comercial— haciendo sus viviendas, como único garantía válida para algunos bancos, con tasas del orden del 15,5 por ciento en dólares y 18 a 20 en pesos, en las comisiones de originación del 3 por ciento en función del monto, en los costos de escribanía e inscripción, con consecuencias previsibles de futuras ejecuciones por falta de pago.

Desnaturalización del crédito hipotecario

Los créditos con garantía del bien que se compra (autos, viviendas, electrodomésticos, etc.) han sido pensados de forma que las cuotas integren el repago del monto concedido para la compra vayan acompañando la vida útil del bien. En los casos en que el monto de crédito otorgado se consume antes que se cancele el préstamo, como lo son los que están siendo ampliamente publicitados, la inversión se transforma en gasto o el gasto se disfraza como inversión.

En efecto: una cosa es hablar de crédito con garantía hipotecaria utilizado por la banca comercial y otra es hablar de créditos hipotecarios concedidos por la banca de desarrollo, no sólo por el patrimonio del tomador al momento de tomar el préstamo, sino en función de lo que el deudor es capaz de producir, de forma de rentar la inversión a través de un retorno no sólo monetario sino social.

Un conjunto de medidas posibles

Construir o comprar una vivienda significa transformar un ahorro dinerario en una inversión inmobiliaria, que cuando no se hace al contado sino a través de un crédito, el comprador debe tener la capacidad para generar un ahorro mensual que le permita pagar la cuota comprometida.

La banca de desarrollo globaliza la acción en vivienda ya que permite, a través de la distribución del ingreso por tramos de población, determinar los créditos a otorgar a cada uno con plazos y tasas diferenciales, de forma de permitir posibilitar el acceso a la vivienda de la mayoría del espectro poblacional. Existe una serie de otras medidas posibles que permitirían dotar de mayor dinamismo a la actividad de la construcción:

■ Liberar a las entidades financieras de los requisitos de liquidez para los créditos hipotecarios y de desarrollo. Teniendo en cuenta los niveles actuales de depósitos, cada punto porcen-

■ **Tasas: Los costos de intermediación bancaria elevan la tasa en un 50 por ciento sólo para cumplir con los requisitos de liquidez fijados por el BCRA.**

tual que se reduzcan los requisitos de liquidez genera una expansión de la capacidad prestable primaria del orden de 1000 millones de pesos —o sea, más que los fondos anuales del Fomavi—, a lo que habría que agregar el efecto multiplicador bancario por inyección de liquidez en plaza.

■ Extensión de los beneficios de la desgravación impositiva a la demanda para la compra de inmuebles nuevos o usados, descartando a los préstamos con garantía hipotecaria para otros destinos no inmobiliarios.

■ Convocar a la actividad privada para la construcción de viviendas en locación, otorgándole los beneficios



■ Construir o comprar una vivienda significa transformar un ahorro en una inversión inmobiliaria.

de la Ley de Locaciones Urbanas 23.091 del año 1984, por la que se dispuso —entre otras medidas— la desgravación impositiva para los capitales invertidos en la construcción de viviendas para alquiler, aún vigente, en base a un conveniente agguamiento de la misma, y en función a la apertura por un plazo determinado a través de un Decreto Aclaratorio del PEN, con lo cual se lograría un volcamiento inmediato de capitales hacia la construcción de otros sectores con ganancias blancas que a través de este estímulo podrían volcarse a la construcción.

■ Instrumentar la recompra de papeles de la deuda externa argentina emitidos en dólares, que puedan estar desahogados en las Bolsas, pagados a la par del valor técnico actual, pero en moneda local y con asignación específica a un proyecto de inversión puntual que pueda ser verificado por la entidad que realiza la operación. Sería muy bien visto por las entidades multilaterales, pues se transformaría deuda en inversión productiva dentro del país.

■ Instrumentar, a través de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación, la regularización dominial de las viviendas construidas en las provincias, para otorgar las escrituras de propiedad a sus poseedores y al mismo tiempo constituir esas escrituras en mercadería securitizable para lograr recursos frescos con destino a las provincias.

■ Otorgar líneas de créditos diferenciales a Organizadores de Demanda tales como entidades intermedias, de manera de llevar adelante la construcción de conjuntos habitacionales con el concurso de pro-

fesionales, empresas y usuarios.

■ Reponer al menú de opciones de las AFJP las establecidas en los incisos o, p, y q del Art. 74 de la ley 24.241, que justamente determinaban las inversiones en obras públicas de interés nacional o regional, de infraestructura y servicios públicos, el financiamiento de viviendas y préstamos personales de corto, mediano y largo plazo a favor de trabajadores, que lamentablemente fueron vetadas por Decreto 2091/93 de promulgación.

■ Reponer el plazo de 24 horas pa-

ra la compensación de cheques en el clearing bancario en el microcentro vigente hasta 1995, el que invocando al efecto tequila se llevó a 48 horas y que, según algunos destacados especialistas, permitió a los bancos disponer de una suma del orden de los 10.000 millones de pesos a costa de la economía productiva y retardando inyección de liquidez en plaza.

* Presidente de la Comisión de Economía del Centro Argentino de Ingenieros.

Aqualine®

SIMPLEMENTE AGUA PURA



Tener el mejor servicio es muy simple

- Servicio inmediato de venta y reposición.
- Botellones de 20 litros con exclusivo sistema antiderrame.
- Agua fría y caliente.
- Venta y distribución de insumos para la preparación de infusiones.

Nº1
CALIDAD, PRECIO y SERVICIO

Porque Aqualine es la empresa líder en distribución de agua.



Solicite su Aqualine al:

4686-6600 / 6601 / 6602

35% off

NET
MUEBLES

godoy cruz 1740 48 33 39 01 lun sab: 10.30 a 19.30 hs.

CAL Y ARENA

Inquilinos

La Unión Argentina de Inquilinos creó, recientemente, su propio sitio en Internet. El lugar donde se puede hallar a la entidad en la web es:

www.inquilinos.org.ar

Quienes quieran hacer llegar sus comentarios una vez que lo conozcan pueden hacerlo a su correo electrónico:

info@inquilinos.org.ar

La Unión es presidida por Radamés Marini y atiende en Talcahuano 291, piso 4º de la Ciudad de Buenos Aires, lunes a viernes de 14 a 19 horas.

Hormigón

Con el objetivo de optimizar su gestión de negocios, Hormigones Lomax –controlada por Loma Negra– acaba de incorporar a sus operaciones el sistema informático Command-Data de despacho y señalización. La introducción de este nuevo software le permitirá a la compañía optimizar la atención y el servicio al cliente. A partir del análisis de los tiempos de producción, transporte y recepción de la mezcla en obra, Command-Data programa y dispone los recursos necesarios con la máxima eficiencia, garantizando así un correcto suministro de hormigón en tiempos óptimos. Con este sistema, Lomax lidera el mercado del hormigón elaborado con nuevas ventajas competitivas como la programación dinámica, que permite ajustar las operaciones mientras se toman los pedidos, y el rastreo de camiones, que monitorea el movimiento de los mismos y graba la actividad de cada vehículo para informes y análisis.

m²

PARA PUBLICAR EN EL SUPLEMENTO DE VIVIENDA DE **PAGINA/12**

4 3 4 2 - 6 0 0 0

DEPARTAMENTO DE PUBLICIDAD

El complejo fue inaugurado el jueves último, en Bulnes y Beruti. El proyecto edilicio estuvo a cargo del estudio Urgell-Fazio-Penedo-Urgell, que explicó las complejidades que debieron resolverse para su realización.



EL PROYECTO DEL NUEVO COMPLEJO CINEMARK

Funcionalidad e imagen

m² Por Liliana Sánchez

El jueves último se inauguró en el barrio de Palermo (Bulnes y Beruti) un complejo de cines de la cadena Cinemark. El proyecto edilicio estuvo a cargo del estudio Urgell-Fazio-Penedo-Urgell, quienes lo definieron como un trabajo complejo, por cuanto debieron compatibilizar los requisitos de funcionalidad con el mayor aprovechamiento del espacio y, a su vez, atender a la imagen que identifica a la empresa a través de sus estrategias de marketing y criterios de explotación.

El resultado fue una "caja contenedora simple y moderna", que ocupa 13.550 m² y contiene 10 salas de cine, distribuidas en 2 niveles, 3 subsuelos donde funcionan las cocheras, locales gastronómicos en la planta baja que dan a la calle, y en la parte superior del edificio se instalarán las oficinas de la empresa que comercializa el complejo.

La capacidad total es de 1700 butacas y alrededor de 300 lugares

en el estacionamiento; esta condición impuesta por la empresa cliente exigió a los proyectistas resolver el tema de la circulación con la fluidez necesaria, previendo el ingreso y egreso de importantes contingentes de espectadores.

Cinemark 10 Palermo sigue la línea de la nueva imagen de la empresa: butacas color borraño, nuevos revestimientos y detalles art-deco en la decoración. Las salas son tipo Stadium (las gradas tienen una diferencia de 32 cm entre escalones, para permitir una perfecta visión desde todos los ángulos) y poseen sonido digital de última generación (DTS y Dolby Digital). Las pantallas están ubicadas de pared a pared y las butacas son reclinables. Los cines cuentan con Love Seats (asientos para enamorados), cuyo apoyabrazos puede ser levantado.

La concepción integral del proyecto estuvo ligada a la imagen que la empresa de cines quiere transmitir. Aquella semblanza con la que el público la identi-

fica, que puede tener ribetes en común con otros emprendimientos comerciales, pero que al mismo tiempo intenta mantener algunos contrastes y matices que la diferencian.

"La cultura de las imágenes está cada vez más presente en el marketing, en el consumo, la ven-

corporativa que las empresas se encargan de sostener y "la arquitectura conectada a actividades con contenido comercial tiene que responder a imágenes coherentes que acompañen o complementen una imagen previa", agrega Penedo.

De todos modos, la impresión visual del edificio se complementa con la arquitectura interior de las salas, donde se despliegan los objetos formales que caracterizan a esta cadena de cines. Es probable que se produzca un contraste entre la estructura externa y el diseño interior, ofreciendo un nuevo ejemplo de yuxtaposición de elementos en un mismo espacio.

Finalmente, el predio donde funcionaba una cancha de fútbol fue convertido en un complejo de cines con áreas de servicios adicionales que será presentado publicitariamente como el más importante de Latinoamérica. A su vez, los responsables del emprendimiento esperan contar con la masiva afluencia del público más próximo, por haberse ubicado en una zona densamente poblada.

El Proyecto: El resultado fue una "caja contenedora simple y moderna", que ocupa 13.550 m² y contiene 10 salas de cine, distribuidas en dos niveles.

ta y se trata de favorecer eso. Hay criterios de funcionalidad que no son quizá los que uno plantearía y a veces pensamos prejuiciosamente que pueden no corresponder con la cultura en la cual vivimos, sin embargo se ve que sí, porque los complejos de cine son exitosos", resume el Arq. Augusto Penedo.

Por tanto, habría una imagen

ARCHIVOS ACTIVOS®
Todas las posibilidades para sentirse bien.

Sillas & Sillones

Carros

Escritorios

Puestos de Trabajo

Cajón

Bancal

Bandeja

Cajón profundo

Plancha

Módulos

ARCHIVOS ACTIVOS®
Ventas: Av. Boedo 1938/42 (1230) Bs. As. Argentina
Sucursal Centro: M.T. de Alvear 1399 - Recoleta - Cap. Fed.
Teléfax: (011) 4923-3000 (Rotativas)
<http://www.archivosactivos.com>

Brasil: Rua Turiassu 2101 - San Pablo - Teléfax: (551) 38712961
Uruguay: Mosca - Av. 18 de Julio 1578 - Montevideo Tel: (598) 2 409-3141
Chile: El Bosque Norte 055 (of.31) Las Condes Santiago - Tel: (562) 335-4812 / 333-0112
Standes permanentes: Unipcenter - Buenos Aires Design - Abasto de Buenos Aires - Galerías Pacifico - Alto Palermo Shopping