



Este documento ha sido descargado de:  
This document was downloaded from:



**Portal de Promoción y Difusión  
Pública del Conocimiento  
Académico y Científico**

**<http://nulan.mdp.edu.ar> :: @NulanFCEyS**

**+info <http://nulan.mdp.edu.ar/80/>**

## Una mirada sobre la reconversión productiva en el sector construcción en el Partido de General Pueyrredón\*

*A look to the productive reconversion in the building sector in General Pueyrredón County.*

Ana Julia Atucha\*\*  
Lidia Beatriz Arana\*\*

### RESUMEN / SUMMARY

Este trabajo es el resultado de la información obtenida de entrevistas realizadas a los principales agentes e instituciones representativas del sector construcción en Mar del Plata. El objetivo es caracterizar a la construcción en la década del noventa aportando la visión y la perspectiva de quienes son actuantes efectivos en el Partido de General Pueyrredón.

Se relevó información en los colegios de profesionales, agrupaciones empresariales, y diversas dependencias públicas relacionadas con el sector, lo que permitió observar las características propias de la construcción local en la pasada década. Se recabaron opiniones sobre la evolución de esta rama de actividad y sobre los sistemas de producción utilizados, con el interés de conocer si Mar del Plata está ingresando en una etapa de reconversión productiva de similares características a las registradas en el ámbito nacional.

*This work is the result of the information obtained from interviews made to the main agents and representative institutions of the building sector in Mar del Plata.*

---

\* Este trabajo fue posible gracias a la colaboración de informantes calificados pertenecientes a los siguientes organismos del ámbito local: Centro de Constructores y Anexos; Cámara Argentina de la Construcción; Colegio de Arquitectos; Colegio de Ingenieros; Colegio de Técnicos; Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina; Dirección de Obras Privadas y de Obras Públicas de la Municipalidad de General Pueyrredón.

\*\* Docentes e investigadoras de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Universidad Nacional de Mar del Plata.

*The aim of this paper is to describe the construction activity in the nineties, contributing with the vision and the perspective of the actors of General Pueyrredón County.*

*Professional and firm colleges, and some public dependencies related to the sector, provided the information which contributed to observe the characteristics of the local construction in the last decade. Opinions about the evolution of this activity and the production systems were also obtained with the purpose of detecting if Mar del Plata is entering in a productive reconversion stage, similar to the one registered in the national scope.*

#### **PALABRAS CLAVE / KEYWORDS**

Reconversión productiva, sector construcción.

*Productive reconversion, building sector.*

#### **INTRODUCCIÓN**

Desde el inicio de la década del noventa, la estabilidad macroeconómica que generó el Plan de convertibilidad impactó favorablemente sobre el sector construcción. Sin embargo, el particular dinamismo que presentó en este período no se desarrolló en forma lineal ni generalizada en todos los ámbitos geográficos.

El análisis de los indicadores económicos del sector construcción argentino muestra que a escala nacional la desregulación del sector produjo un aumento en la presión competitiva vivida por los distintos actores que la componen y que, a su vez, el crecimiento de la construcción dio lugar a la integración en su cadena productiva de nuevos agentes en el sector.

Estas mayores exigencias despertaron la necesidad de iniciar una profunda reconversión productiva mediante la adopción de nuevas formas de producción que permitan ahorrar costos, incrementar la productividad y sobrevivir.

Simultáneamente, las mayores condiciones fijadas por la demanda en cuanto a calidad, seguridad y tiempo de ejecución de obra reducen los índices de rentabilidad de las constructoras, quienes para compensar esa pérdida trasladan sus riesgos hacia atrás en la cadena productiva, mediante la subcontratación de mayor cantidad de *ítem* en que se compone la

obra, tercerizando así gran parte de la producción y la contratación de mano de obra, y aumentando las exigencias en cuanto a tiempos, forma y calidad en el suministro de materiales. El ahorro de costos que generó esta estrategia, sustenta por otro lado el creciente proceso de estandarización de la construcción edilicia, tanto de viviendas como comercial, que permite racionalizar los procesos de producción de este tipo de obras.

Este trabajo se propone comprobar mediante el análisis de la información obtenida a través de entrevistas a agentes locales los cambios estructurales que ocurren en el sector construcción en Mar del Plata frente a la nueva realidad de mayores exigencias, partiendo de la hipótesis de que en el municipio de General Pueyrredón se verifica un proceso de reconversión de la construcción que es menos pronunciado que el registrado en el ámbito nacional.

A partir de este análisis se podrán identificar las variables que determinan el proceso de reestructuración de la construcción a nivel del municipio de General Pueyrredón y las repercusiones directas e indirectas que este sector produce en la demanda de empleo.

#### **INSTITUCIONES REPRESENTATIVAS**

Los profesionales relacionados con la construcción –ingenieros, arquitectos y técnicos– se encuentran agrupados en los colegios respectivos. Estos organismos cumplen funciones de control del ejercicio profesional, de las competencias y responsabilidades que corresponden según el tipo de obra y además desarrollan en algunos casos las funciones mutuales para sus miembros. En los últimos años de la década, a raíz de la recesión y de la concentración de empresas se acentuó la problemática de la superposición de incumbencias entre ellos.

Las empresas constructoras, por otro lado, están nucleadas en diversas instituciones que brindan a sus miembros asesoramiento legal, impositivo y de seguridad e higiene, y proporcionan también servicios mutuales. Las empresas allí reunidas están inscriptas en el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC), institución que enmarca el desarrollo de la actividad de la construcción en el país.

Tanto los colegios como las diferentes cámaras empresariales perciben de sus socios miembros aportes tales como una cuota sobre la actividad desarrollada, aportes jubilatorios y de servicio médico, lo que proporciona a sus integrantes beneficios como seguros y acuerdos institucionales.

Del relevamiento realizado en las instituciones locales surge que las mismas no elaboran información estadística sobre el nivel de actividad desarrollada, monto de las obras, clasificación por tipo de obra, etc., y los datos que poseen están centralizados para varios partidos a escala provincial, por lo que no pueden ser desagregados por localidad.

### CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR

La ejecución de obras es realizada por parte de empresas constructoras, contratistas o sub-contratistas y también a través de la intervención del sector público. Éste en ocasiones compite o directamente reemplaza a las empresas privadas, tal es el caso de este municipio, que cuenta con equipamiento y tecnología de última generación para realizar obras en el segmento de mercado de construcción y reparación vial.

En la ciudad existe una importante cantidad de empresas constructoras que poseen experiencia en la gestión de grandes obras, con tecnología y capacidad productiva adecuada. Las empresas se pueden clasificar en: **grandes empresas**, que poseen importante capacidad instalada y conocimientos técnicos para asumir la responsabilidad de la realización de grandes obras; **contratistas**, que son empresas constructoras de tamaño mediano que poseen una tecnología básica y que trabajan en proyectos de menor envergadura y que también suelen ser subcontratadas por las empresas más grandes y **subcontratistas**, que son pequeñas empresas que operan generalmente en la informalidad con un esquema de trabajo conformado por un director –generalmente maestro mayor de obra– que participa personalmente del trabajo y un pequeño grupo de obreros cuyo número rara vez supera los cinco operarios.

“Las ‘grandes empresas’ a través de su relación con los contratistas logran mejorar su rentabilidad y disminuir sus riesgos, ya que generalmente pueden imponer al ‘contratista’ no sólo el precio sino también transferir los plazos así como un sinnúmero de requisitos en el orden de la seguridad laboral y demás aspectos, que deben ser cumplidos por estos ‘contratistas’ para poder tomar parte de una obra. De esta manera las ‘grandes empresas’ transfieren el riesgo laboral y por incumplimiento de entrega de la obra. De la misma manera que las ‘grandes empresas’ se relacionan con los ‘contratistas’, estos últimos se vinculan con los ‘subcontratistas’, contratándolos para tareas específicas” (Graña y Sánchez, 2001).

La mayor parte de las obras públicas realizadas en Mar del Plata fueron ejecutadas por empresas locales, excepto aquellas obras muy grandes

en las cuales el llamado a licitación es internacional y las empresas de Mar del Plata no pueden acceder por los requisitos exigidos.

En aquellos casos en los que la empresa que lleva a cabo una obra no es del partido, es habitual que tanto el profesional como la mano de obra más calificada no sean contratados localmente, pero existe una ordenanza que establece que el 90% de la mano de obra de menor calificación debe ser de Mar del Plata.

En el partido predomina el uso intensivo de mano de obra de baja calificación, dado que se produce dentro del perfil tecnológico tradicional, a pesar de que creció la proporción de mano de obra que posee estudios secundarios y superiores.

Otra característica que se incorporó como hecho innovador es la modalidad del alquiler de maquinaria y equipo que permite a las empresas acceder al uso de tecnología ahorradora de mano de obra y que facilita la reducción del tiempo de ejecución, sin incurrir en gastos de mantenimiento e inmovilización de capital.

## SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN

Coexisten en el país dos tipos de construcción: el sistema tradicional, también llamado de construcción húmeda y sistemas con innovaciones tales como las que incorporan nuevas técnicas de encofrado, revoque y artículos de hormigón prefabricados, reemplazos de caños de hierro galvanizado e hidrobronce por PVC o acero inoxidable, bloques con terminación en grueso y fino en reemplazo de ladrillos, tabiquería y exteriores en seco, estructuras de acero, construcción estandarizada, etc.

En Mar del Plata prevalece el sistema de tipo tradicional, tanto en la construcción pública como en la privada, aunque paulatinamente se incorporó tecnología más moderna.

Respecto de la construcción privada, se detectó una serie de elementos que implicarían el predominio del sistema convencional por sobre los sistemas no tradicionales. Desde la perspectiva de la demanda se detecta que existe cierta resistencia de la población en cuanto a la construcción industrializada de viviendas, razón por la cual la oferta responde a una demanda de construcción casi exclusivamente tradicional. La cuestión cultural y las costumbres hacen que se considere a los materiales utilizados tradicionalmente como duraderos y seguros.

La construcción industrializada, y cualquier otro tipo de construcción no tradicional no están contemplados dentro de la normativa de construcción vigente en el partido, lo que resulta una severa limitación para su utilización. Es por ello que los sistemas de construcción no tradicionales deben demostrar su seguridad y la calidad de los materiales que emplean para ser admitidos dentro de los requerimientos establecidos por la comuna, por ejemplo, se exige que un nuevo sistema de construcción cuente con el **certificado de aptitud técnica (CAT)** que otorga el Instituto Nacional de la Vivienda. Una adecuada compilación de los antecedentes acerca de las obras “no tradicionales” aprobadas en la comuna, con el fin de establecer normas claras que aceleren los trámites de aprobación de los planos de obra, estimularía su implementación.

Por el lado de la oferta de construcción de vivienda, el ahorro de tiempos, materiales y mano de obra que se deriva de los nuevos sistemas de construcción y de los nuevos materiales se ve contrarrestado por el hecho de que la producción industrializada todavía no alcanzó la escala suficiente que le permita una mejora sustancial en los costos respecto a la construcción tradicional, la cual al ser intensiva en la utilización de mano de obra de baja calificación resulta de menor costo comparativo.

En la construcción pública de las obras de arquitectura, que son construcciones o ampliaciones de jardines de infantes, escuelas centros de salud, sociedades de fomento etc., también prevalece el sistema de construcción tradicional.

Algunas de las innovaciones empleadas en el municipio que se deben mencionar son los nuevos equipos tales como las silletas eléctricas para trabajos en altura y los de última generación para la elaboración de hormigón, que consisten en camiones con bombas elevadoras de fluidos que reemplazaron a los camiones transportadores “trompo”. Estas innovaciones, que reducen el tiempo de ejecución de los trabajos y la mano de obra necesaria, aumentan la seguridad y la calidad de la obra y mejoran la dosificación de los materiales, se emplean para la construcción de edificios en altura, obras de infraestructura y en la construcción de locales, especialmente en los de grandes superficies tales como los supermercados. En estos últimos se utilizan estructuras pre-armadas, que conservan sin embargo las bases tradicionales de hormigón.

## EVOLUCIÓN DEL SECTOR

La actividad en el ámbito nacional creció hasta mediados de la década

pasada principalmente por la obra pública, hecho que fue aprovechado por las grandes empresas constructoras, y en mucho menor medida por las PyMES del sector.

En el municipio, los planes de obra pública desarrollados no reactivaron plenamente la actividad de profesionales y empresas locales. Por un lado, el tipo de obra realizada no requirió de la utilización de gran cantidad de mano de obra, ya que algunos de los planes se hicieron a través de acuerdos preestablecidos con empresas constructoras no radicadas en la ciudad. Por otro lado, algunas obras se ejecutaron mediante la intervención del municipio conformado como una empresa con costos menores a los del resto de las empresas constructoras, empleando personal del sector público municipal.

Respecto de la obra privada, en Mar del Plata se generó un sector importante de mantenimiento edilicio que no existe en otras ciudades del país. Este hecho debe indagarse en la evolución de la construcción de vivienda y principalmente en la actividad de los horizontalistas. Este grupo de empresas —que actualmente en la ciudad está conformado por un escaso número— fue el que materializó durante las décadas del sesenta y setenta las oportunidades de inversión de alta rentabilidad en la construcción, en enormes torres de edificios con departamentos muy pequeños y económicos destinados al turismo masivo. De esto resulta que en la ciudad existen numerosas propiedades que durante las dos últimas décadas no fueron mantenidas o recicladas adecuadamente.

## CONCLUSIONES

El sector construcción se vio favorecido por el Plan de convertibilidad a partir del cual se inició un proceso de reconversión productiva ante la necesidad de afrontar las nuevas reglas de juego. Sin embargo, los cambios operados en el sector no impactaron con igual intensidad en los diferentes ámbitos geográficos.

Respecto de la evolución de la actividad en el partido en la década pasada, las obras públicas ejecutadas por empresas constructoras no radicadas en la ciudad, o con la intervención del municipio con maquinaria de última generación, y escaso empleo de mano de obra, reanimaron parcialmente el funcionamiento de las empresas locales y la actividad de los profesionales. En la obra privada, sin embargo, se desarrolló un espacio importante de trabajo, especialmente en los últimos años de



los noventa, al constituirse un gran sector destinado a la reparación y al mantenimiento de edificios, hoteles y de aquellas construcciones que por su antigüedad y falta de conservación así lo requieren.

En el ámbito local se evidencian cambios cualitativos tanto en la oferta como en la demanda de construcción. Por un lado, los demandantes incrementaron, en la década pasada, sus exigencias de mayor calidad y seguridad y de menores tiempos de ejecución de obra. Por su parte, las empresas constructoras con el fin de compensar la pérdida de rentabilidad, subcontratan la mayor cantidad posible de ítem de obra, trasladando hacia atrás en la cadena de producción sus mayores responsabilidades por incumplimiento de contratos, requisitos laborales y otros riesgos asociados a la obra.

Sin embargo, a pesar de los cambios detectados en las funciones de producción de las empresas constructoras del partido, el sistema de construcción que predomina es el tradicional. La equiparación entre los costos del metro cuadrado construido mediante un sistema tradicional y un sistema más moderno, la concepción cultural que no permite asociar la vivienda de calidad y duradera con los nuevos sistemas de construcción, y una normativa desactualizada y compleja que no impulsa la adopción de nuevas tecnologías determinaron que en el Partido de General Pueyrredón la reconversión productiva detectada sea menor que la verificada en otros lugares del país.

## BIBLIOGRAFÍA

- Atucha, Ana Julia; Arana, Beatriz. "El sector construcción: su evolución en el Partido de General Pueyrredón en la década del '90", en *Revista Faces*, N° 1, mayo / agosto de 2001.
- Coremberg, Ariel Alberto. "La reconversión productiva en el sector construcción en la Argentina durante la década del '90", en *Boletín Informativo Techint*, Número 302, abril/ junio 2000.
- Grana, Fernando y Sánchez, Jorge. "Análisis estratégico de ramas de actividad prioritarias: Sector Construcción", en *Diagnóstico de la situación productiva del Partido de General Pueyrredón*, CEPAL, 2001.