

# JORGE LENTINI

## VIVIENDAS DIGNAS PARA TODOS

# CÓMO ?



**UN CAMINO  
PARA SALIR DE LA POBREZA**

A mi hija Georgi y a mi nieto Consti.

## INDICE

Dedicatorias	002
Indice	003
Prólogos	006
El Autor	007
REFLEXIONES	
1. Reflexiones	008
2. Que es Grameen Habitat	009
3. Antecedentes	010
4. El sector del Real Estate	011
5. Dos pruebas de fuego	012
6. Reconstrucción del país	012
7. 2024 en adelante	013
8. Educación, Pobreza, ...	015
9. Hacia una economía más justa	017
10. Capitalismo social	018
11. Viviendas en el interior del país	019
12. Viviendas en el AMBA	020
13. Los unos y los otros	021
14. El mundo real	022
15. Historia de una gran decadencia	025
16. Lección de principios	025
17. Nuestros flagelos	026
18. Aceptaremos los errores ?	028
19. La Justicia y los Inversores	029
20. John Kennett Galbraith	030
21. Muhammad Yunus	032
22. Capitalismo Liberal Codicioso	034
23. Argentina	034
24. Debemos mejorar de Educación	035

25. El capitalismo codicioso de Friedman	036
26. Empresas Sociales	038
27. Repensando la Argentina	039
28. Bangladesh como ejemplo y nosotros.	042
29. Viviendas para los humildes.	042
30. Humor social y necesidades	045
31. Los caminos de salidas	046
32. Comparaciones	048
33. Análisis FODA	049
34. Resumiendo soluciones posibles	050
35. Empleo en Empresas Sociales	052
36. Las Viviendas Sociales en la Universidad	054
37. El ferrocarril	057
38. La industria del juicio	059
39. Nuestras finanzas	060
40. Estudiar	061
<b>PUEBLOS DEL INTERIOR</b>	
41. Contexto Nacional	062
42. Teorema de Lentini	063
43. Plan Nacional Privado de Educación	065
44. Y llegó el día	067
45. Antes que sea demasiado tarde	068
46. El sistema económico debe ser social y distributivo	070
<b>NUESTRO RECORRIDO POR EL PAIS.</b>	
47. Primera parte	070
48. Segunda parte	074
49. Tercera parte	075
50. Capitalismo Liberal Codicioso o Capitalismo Ético ? Parte 1	078
51. Galbraith – Yunus vs Friedman	080
52. Capitalismo Liberal Codicioso o Capitalismo Ético ? Parte 2	082
53. Viviendas sociales	088
54. Crédito Hipotecario	090
55. Constantino y las corrupción	093

56. Para pensar y antes de que sea demasiado tarde	095
57. A donde hemos llegado ?	097
58. Asamblea Nacional para la Educación	099
59. Lo importante	Parte 1 101
	Parte 2 110
PROPUESTA 2024 EN ADELANTE.	115
CÓMO ?	134
EPÍLOGO	136
Perseverancia	136
<b>PRUEBA DOCUMENTAL</b>	
a. Prueba Documental 1	138
b. Prueba Documental 2	138
c. Prueba Documental 3	140
d. Prueba Documental 4	144
e. Prueba Documental 5	145
f. Prueba Documental 6	156
g. Prueba Documental 7	157
<b>BIBLIOGRAFIA BASICA</b>	159

## **PRÓLOGOS.**

### **PROLOGO 1:**

Es difícil hacer el prólogo al libro de un amigo, pero vamos a intentarlo. Es por eso que pediré prestado talento ajeno.

Víctor Frankl, el genial psicólogo vienés, decía en su maravillosa presentación de la "logoterapia": "El hombre se enferma cuando no sigue su vocación". Jorge cumple, con creces, la suya.

A Tomás, el "aquinense", le decían "el buey" porque se la pasaba rumiando, pero ahora podemos decir que reflexionaba mucho. También este es el caso del autor, ya que el proyecto se preparó durante muchísimos años.

El tema es complejo y apasionante tal cual se lo presenta, diría que ésta obra es para degustarla capítulo a capítulo.

Dejo que ustedes la definan porque yo no tengo palabras para adjetivarla.

Arq. Daniel R Carmuega

### **PROLOGO 2:**

Mi querido amigo Jorge es un ardiente defensor de los derechos de las personas, en este libro él propone un camino real y posible para lograr una Argentina sin pobreza ¡Nada más y nada menos!

Jorge, altamente capacitado en el devenir económico de nuestro país, analiza la pobreza como un todo y basada en:

- La escasez o falta de recursos económicos
- La muy baja oferta de empleos para las personas menos capacitadas

Para ello propone:

- La creación de empresas sociales del tipo Grameen Hábitat
- La construcción de viviendas dignas para las personas más humildes

No conozco la existencia de otra propuesta como ésta en nuestra querida Argentina.

El libro explica cómo lograr tamaño emprendimiento y por lo tanto merece la pena ser leído. Aplaudo su entusiasmo y proactividad, no tengo duda alguna de que estamos ante una posibilidad cierta de sacar a nuestros queridos compatriotas de la pobreza.

Van mis mejores augurios para que este proyecto de un luchador nato, se haga realidad, los argentinos le estaremos infinitamente agradecidos.

Lic. Eros N. Galvan

## EL AUTOR

En la década del 90 en España, Jorge Lentini fue miembro del staff externo del think tank de Banca Privada mayorista con sede en España, propiedad del Dr. Don Juan Antonio García Díez, quien en la actividad pública, en el inicio de la democracia española a partir de 1975, fue Ministro de Economía de la primera administración democrática de Adolfo Suárez y Ministro de Economía y Vicepresidente Segundo de España de la segunda administración de Leopoldo Calvo Sotelo.

Desde marzo 2003 hasta marzo 2016, en Argentina, Jorge Lentini se desempeñó en la Universidad Tecnológica Nacional-Facultad Regional Avellaneda, como Director de Relaciones Internacionales, Secretario de Gestión Académica e Institucional y Secretario de Proyectos Especiales.

Entre 2004 y 2010, dirigió en la universidad, el proyecto "Fideicomiso Universidad" que consistía en un sistema integral de proyecto, construcción, comercialización y financiación de viviendas, realizado en base al pedido de distintos grupos de inversionistas extranjeros en bonos argentinos en default, interesados en encontrar una solución al problema de sus acreencias con el Estado argentino.

Entre 2004 (1er canje) y 2010 (2do canje) obtuvo interesados por 116 millones de euros en bonos. El proyecto fue aprobado por la Asociación de Bancos (ABI) en Italia y nunca pudo realizarse por razones políticas invocadas por el Ministro de Economía.

En 2009, es Co-fundador de Grameen Hábitat, con el Decano de la Facultad y el Presidente de la Fundación Grameen en Argentina. Escribió artículos sobre el tema de su especialidad en el periódico L'Italiano, que se publica en Roma, Londres, Berlín, New York,, Washington y Buenos Aires, entre otras ciudades que habita la comunidad italiana, y en las revistas de la construcción Vivienda y en su similar Obra.

Actualmente, escribe en [www.dolmen.com.ar](http://www.dolmen.com.ar), habitualmente en su link Economía.

## REFLEXIONES

(EN ESTA PARTE DEL LIBRO DIGITAL SE DETALLAN ALGUNOS DE LOS ARTICULOS PUBLICADOS EN EL PORTAL DIGITAL DOLMEN [www.dolmen.com.ar](http://www.dolmen.com.ar) DESDE AGOSTO 2020 HASTA JUNIO DE 2024).

### CONCEPTO CENTRAL.

¿Se puede ayudar a los pueblos del interior a mejorar su calidad de vida?

#### **i SI, Se puede!**

El proyecto de Grameen Habitat. "Pobreza + Empleo + Déficit Habitacional" tiene por destinatarios a los pueblos del interior del país, que sin duda alguna, son los grandes olvidados de los gobiernos de turno.

El federalismo que siempre se declama es letra muerta, porque en realidad todo pasa por Buenos Aires y los conurbanos de las pocas grandes ciudades que se distribuyen a lo largo y ancho del país.

Nos dicen que vivimos en un país federal, pero la realidad es muy distinta: *Vivimos en un país unitario.* A lo largo de 75 años, esos pueblos fueron envejeciendo, sin posibilidades de crecimiento y de renovación, sus habitantes fueron emigrando en busca de un horizonte mejor.

Por lo que, la realidad de las autoridades de esos pueblos es:

*\* Tienen pobreza estructural.*

*\* Tienen problemas de falta de empleos.*

*\* Tienen problemas de falta de viviendas*

*\* No les alcanzan los aportes oficiales de dinero que reciben, para cubrir esas necesidades básicas insatisfechas.*

Va de suyo entonces, la pregunta: ¿Esos pueblos están condenados a seguir postergados por años y años? La respuesta es NO.

*GRAMEEN HABITAT* los puede ayudar a mejorar la calidad de vida de esas personas que allí habitan.

## **QUÉ ES GRAMEEN HÁBITAT ARGENTINA**

Hace ya un tiempo, decidimos publicar un proyecto que venimos desarrollando desde hace veinte (20) años.

Estamos convencidos de la necesidad del mismo, seguimos trabajando en su desarrollo, sin sponsor ni ayuda financiera de nadie, salvo nuestros propios ahorros invertidos en nuestra pasión, que es diseñar una herramienta idónea para sacar a nuestros compatriotas de la pobreza, el desempleo y la falta de vivienda.

A nuestro entender es, desgraciadamente, la Argentina que se viene en el corto y mediano plazo y creemos que es responsabilidad moral de todos aquellos que podemos hacer algo, lo intentemos para ayudar a los más humildes.

A continuación podrán ver cuánto hemos avanzado y podrán evaluar si tanto esfuerzo por los más humildes, merece del acompañamiento de la sociedad en su conjunto.

A fines de junio 2024, tanto la UCA como el INDEC dieron a conocer los números de pobreza, de la falta de empleo y del déficit habitacional en el país. Son cifras desgarradoras.

Argentina está en uno de los peores momentos de su historia.

A todos los errores cometidos desde los años 30 en adelante (90 años), debemos adicionar las consecuencias de todo tipo que la pandemia y la larga cuarentena nos dejaron de regalo.

No es casual que seamos el único país occidental de importancia que durante 90 años perdió año a año su bonanza y bienestar.

Tampoco es momento de atribuir responsabilidades sectoriales, porque los unos y los otros gobernaron y los resultados están a la vista.

Es momento de pensar todos juntos como salimos del pozo en el que estamos. Y lo primero que debemos hacer, los unos y los otros, es empezar a cultivar la HUMILDAD. Caso contrario no tendremos destino.

Sabemos de la pavorosa pobreza de un país rico que debería avergonzarnos. Sabemos de la falta de trabajo que padecen los más humildes y también debería avergonzarnos. Sabemos del déficit habitacional que golpea a las familias y los lleva a una vida promiscua y

carente de esperanzas. Sabemos que nuestra decadencia no se resuelve ni en el corto ni en el mediano plazo.

Tengamos a la vista el ejemplo de China, que recién en 75 años paso de ser una gran aldea pobre a ser hoy una potencia de primer orden. Nosotros hicimos lo opuesto.

Por lo que, lo primero que debemos aceptar, con humildad, es que no seremos nosotros los beneficiarios de nuestro esfuerzo. Quizás nuestros hijos y seguramente nuestros nietos. Me pregunto permanentemente que si Dios "nos puso" en este bendito país, ¿que esperamos para ayudar a los que menos tienen y más necesitan? Porque es nuestra responsabilidad ayudar a esos millones de pobres del interior del país que se lo merecen, a salir de la pobreza.

A tanto despilfarro y tantas fiestas pasadas, nos llegó la hora de pagarlas, Y ya es ineludible, como la muerte.

No nos servirán más las picardías, las ofensas, las faltas de respeto por los otros.

Por eso, mientras muchos se esfuerzan en el día a día, otros deberán concentrarse en el problema que ya nos aqueja. Necesitamos pensar el país de nuestros nietos para que nosotros lo iniciemos y nuestros hijos le den continuidad.

Solo así la Argentina volverá a ser la nación que soñaron y por la que se sacrificaron nuestros padres y abuelos.

Entonces, por la memoria de nuestros mayores y por la esperanza de nuestros hijos y nietos, EMPECEMOS.

Grameen conoce muy bien de lo que estamos hablando. Desde 1974 trabaja en Bangladesh por y para los pobres.

Nuestra razón de ser es **trabajar** por los necesitados de una vida digna, desde el trabajo y con una vivienda sencilla donde vivir. Sabemos cómo hacerlo.

## **ANTECEDENTES.**

A su pedido, estuvieron analizando el proyecto: a) en las Naciones Unidas, en New York, en la Secretaría Especial adjunta a la Secretaría General, a cargo de la Reina Máxima de los Países Bajos (prueba documental 1 y 2) y

b) en la Bill & Melinda Gates Foundation and Warren Buffett en Seattle, Washington (prueba documental 3 y 4).

En síntesis: Solo pedimos que quien se sienta identificado con lo precedentemente expuesto, y pueda hacerlo, nos acerque pueblos del interior para interesarlos en el proyecto.

Llego la hora de hacernos cargo de nuestra responsabilidad ciudadana.

Entonces cabe preguntarse ¿hay posibilidades para la mayoría de la gente trabajadora de salir de esta situación ? Si, las hay.

### **SOLUCIONES AL ALCANCE DE LA MANO.**

Una es la que utilizo Conrad Adenauer a partir de 1947 en Alemania Occidental después de la 2da Guerra Mundial para construir las bases de la reconstrucción habitacional y del empleo alemán y que luego también utilizarían para la reunificación con Alemania Oriental a la caída del muro de Berlín el 09/11/1989.

Otra, es la que diseño don Juan Antonio García Díez, primero en 1977 como ministro de economía y de turismo de Adolfo Suarez y luego en 1980 como ministro y vicepresidente segundo de España durante el gobierno de Leopoldo Calvo Sotelo.

Y la ultima es cuando para combatir la extrema pobreza y la hambruna que assolaban a Bangladesh, en 1974, el Prof. Dr. Muammad Yunus creó a partir de unos pocos dólares propios u\$S 5 (cinco), las bases de un sistema de micro prestamos que a hoy son millones y por millones de dólares que benefician a millones de pobres de Bangladesh y por lo cual tanto Yunus como su Grameen Bank recibieron en 2006 sendos Premios Nobel.

Además Yunus creó a partir de 2007 las empresas sociales Grameem Danone. Grameen Telecom, Grameen Adidas, Grameen Veolia Water. Grameen Basf y tantas otras, donde los trabajadores son socios y reciben dividendos además de sus sueldos. En los tres casos, analicen detenidamente las fechas y verán que el denominador común es el **tiempo**, y la perseverancia de sus pueblos para combatir la adversidad. Además los proyectos de reconstrucción, se asentaron en el sector privado de cada uno de esos países.

Dios quiera que, por nuestros hijos y por nuestros nietos lo entendamos de una vez y para siempre.

### **EL SECTOR DEL REAL ESTATE.**

En cuanto al sector del real estate, no están dadas las condiciones para que se repita otro boom por una fuga masiva de dinero de los ahorristas del sector bancario al sector inmobiliario, como ocurrió en 2001.

El sistema bancario ahora, a diferencia de entonces, está más sólido.

El crédito hipotecario bancario va a ser inexistente por muchos, muchos años, por el default, por el riesgo país y por las altas tasas de interés que de ello deriva.

El ahorro argentino está muy tranquilo y bien guardado en el exterior.

¿Entonces, que es lo que se puede hacer? Prepararse.

El Barón de Rostchild alguna vez dijo "*depués de toda gran crisis, hay una oportunidad. Solo hay que verla*".

¿Dónde vemos la oportunidad?

En que para salir airoso, en la industria de construcción de viviendas van a tener que ser creativos.

A nuestro criterio, algo complicado de pedirles eso al sector público.

¿Y si el sector privado lo logra?

Ahí está la oportunidad. ¿Es posible?-

SI.

### **DOS PRUEBAS DE FUEGO.**

2005. Primera Prueba:

Pongo en conocimiento que: a) en el año 2005 en Recanati, Italia presentamos una propuesta de aceptación del primer canje de bonos de deuda y recibimos una aceptación de tenedores de bonos por 16 millones de euros (Prueba Documental 5).

2010. Segunda Prueba:

b) El 20 de enero de 2010, en una reunión en la sede Anexa del Senado en Roma , con la presencia de senadores italianos + la ABI (la Asociación de

Bancos de Italia) + Gian Luigi Ferretti director general del L'Italiano + Paolo Castiglione en representación de la banca suiza y + inversores de la comunidad hebraica de Roma (representada por el afamado abogado ítalo-judío Oreste Bisazza Terracini), mi entonces Secretaria de Proyectos Especiales en la Universidad Tecnológica Nacional (UTN), presentó un proyecto de inversión de los bonos en default no canjeados en el 2005, cuyo monto inicial era de cien millones de euros (€ 100.000.000) para un proyecto en el sector del real estate en la ciudad de Buenos Aires (Prueba Documental 6)

c) Diario Perfil. Edición Impresa. Domingo 4 de abril de 2010. (Prueba Documental 7).

Nosotros nos encargaríamos de desarrollar la ingeniería financiera del proyecto apalancados en los bonos de deuda en default.

Lo aceptaron los bancos y los bonistas "duros" lo que habla por sí solo de la idoneidad del proyecto.

Preferían invertir en "ladrillos", en real estate en el país, que tener en la mano un nuevo bono emitido por el gobierno argentino de entonces.

Los hechos, ya en 2010, demostraron que tenían razón.

*Tengo toda la documentación que acredita lo precedentemente expuesto.*

Después de varios meses, en Roma, el ministro Boudou argumentando razones políticas descartó la negociación y volvimos a fojas cero.

## **RECONSTRUCCIÓN DEL PAÍS.**

Ya hace muchos años aprendí que en los negocios, o 1) se es el primero, o 2) se copia al primero o 3) se es un sinvergüenza. Nos gusta ser los primeros, por eso esta introducción.

Podemos ayudar -aunque mínimamente- a reconstruir el país.

Si el sector privado de cada municipio del interior del país, nos ayuda ahorrando en sus propios pueblos para disminuir la pobreza, la falta de empleo y el déficit de viviendas, aplicando su ahorro a sus propios pueblos, lo podemos lograr.

Quizás ya sea tarde para ayudar al abuelo y algunos padres a comprender la necesidad de una mínima educación que les permita valerse por sí mismos..., es desgarrador...! Pero a los otros padres (y sobre todo a las madres por las mismas razones que emplea Muhammad Yunus en Grameen Bank of Bangladesh y jóvenes "ni ni" podemos ayudarlos y crearles el hábito al trabajo que les permitirá alejarse de las drogas y hacer de su vida, algo positivo para ellos y servir de ejemplo para que otras personas en extrema pobreza se pregunten y los imiten.

Sería un primer paso.

Pero qué importante sería cambiar su estructura de pensamiento, dado que ellos piensan que para ellos no hay esperanzas.

Deberíamos ayudarlos a pensar: ¿"Si ellos pudieron, porque yo no?" Para ello, en cada localidad deberíamos armar grupos solidarios de 5 o más personas, que no sean familiares entre sí.

De esta forma, los prestatarios, que reciben una asistencia financiera, conformarían una garantía solidaria entre todos ellos. Si en el interior del país tenemos alrededor de 3200 localidades y en cada una de ellas podemos armar como mínimo un grupo de prestatarios de 5 personas, estaríamos ayudando a alrededor de 16.000 personas a salir de la falta de educación y de la pobreza extrema.

Pero lo más importante: poner a la luz que, con tiempo y esfuerzo, podemos empezar como argentinos a resolver uno de nuestros graves problemas.

De nosotros depende.

Estamos además en una verdadera situación dramática, en cuanto al aumento sostenido de la indigencia, de la pobreza y de la falta de trabajo para las personas pobres. No es culpa de nadie en particular, o en su defecto de todos.

Todos somos responsables por acción o por omisión.

Hace casi un siglo que abandonamos la prosperidad y año tras años fuimos creando más pobres, en lugar de elevar en la escala social a esas personas desde la dignidad del trabajo. El resultado está a la vista.

No hay que explicar más nada.

El tema central es como salimos de nuestra pobreza como país, cuando lo acontecido hasta 2023 haya quedado atrás como un mal recuerdo.

Si empezamos en ese instante a pensar la salida, pasará mucho tiempo para ver la luz al final del túnel.

Entonces, ¿Porque no empezamos ahora?

## **2024 EN ADELANTE.**

En 2024 deberíamos arrancar nuevamente desde un contexto económico social muy delicado.

Es razonable esperar que, el alcanzar un punto de equilibrio desde donde iniciar el camino de la recuperación política, ética, moral, educativa y productiva del país no llevará menos de 20 años.

¿Y mientras tanto?

Deberíamos seguir el consejo de Lao Tse... *"un camino de millas se hace desde el primer paso"*. No hay más atajos ni mentiras.

Así ocurrió con Alemania, Italia y Japón después de la 2da Guerra Mundial, con China cuando decidió dejar de ser una aldea de campesinos y transformarse en una potencia mundial, con Vietnam tras la guerra y también con España a la muerte de Francisco Franco.

Argentina no es, ni puede ser la excepción.

Los ciclos de expansión y de contracción van más allá del voluntarismo de la dirigencia política, se cumplen inexorablemente. Vamos a entrar a un periodo de contracción y la pregunta del millón es si podemos evitarlo.

La respuesta es NO.

¿Tenemos una dirigencia política que lo entienda?

La respuesta es NO LO SE.

¿Entonces qué podemos hacer?

Nosotros ocuparnos de ayudar a resolver los problemas que nos quedan.

Nos concentraremos en los más olvidados, los pueblos del interior de la Argentina e intentaremos a través de un proyecto piloto, educarlos para salir de la pobreza, crearles un empleo social y que puedan tener una vivienda digna.

Solo vamos a necesitar parcialmente de la colaboración de los municipios y del sector privado de cada pueblo. Porque como están las cosas, sin

humildad y respeto por los que menos tienen, los pueblos del interior no tendrán presente ni futuro.

El empresario pyme piensa en el hoy, porque quizás el mañana no exista para su actividad. Pero aunque hoy no lo vea, lo que realmente está comprometido, es del día de mañana. Sin ahorro (reservas), con déficit fiscal crónico, con deudas casi hasta el infinito, sin más crédito y con inversores internos que ahorran en dólares y los externos que desconfían, con sobrados motivos, de nuestra conducta como deudores, me pregunto: ¿Como saldremos o comenzaremos a salir?

En mi criterio, lo primero que habría que hacer será recuperar económicamente a los pobres, desde el trabajo, a la vez, generarles perspectivas de módicos ascensos sociales para afianzar la confianza en un mañana un poco mejor y sostenido en el tiempo. Es imposible pensar, como lo hacen algunos, que una persona indigente o muy pobre (adolescente o adulta), sin siquiera una educación básica primaria, pueda manejar una computadora.

Lo que ellos necesitan es un pequeño apoyo financiero, para así dedicar ese dinero para invertirlo en alguna actividad primaria que puedan desarrollar y así ganarse el pan de cada día.

No es moralmente aceptable que esas personas dependan de un subsidio estatal, porque sin trabajar, holgazaneando hasta el próximo cobro, representarán un gasto innecesario e injusto para el país, además de continuar incrementando la pérdida de dignidad como personas.!

Que trabajen! ¡Como millones de argentinos!

Se necesita de mucha gente para hacer trabajos primarios imprescindibles y remunerados en beneficio de todos y que, con ello, sientan que son útiles a la sociedad.

Y es el Estado Nacional el que debe dar el ejemplo y exigirles trabajo social a cambio de pagarles lo mismo que un subsidio. La ecuación es: trabajan – cobran el subsidio.

Si el Estado no lo hace, dentro de poco tiempo es posible que tengamos un estallido social, donde los holgazanes sean las víctimas y quienes trabajan todos los días sean los victimarios.

Así de desvariada esta la Argentina en la escala de valores.

## **EDUCACIÓN, POBREZA, EMPLEOS Y VIVIENDAS.**

Desde 2009 empecé regularmente a escribir, primero en la Revista Vivienda y luego en Obra Y actualmente en el Portal Digital Dolmen, sobre el flagelo que nos acompaña a los argentinos desde hace muchos, muchos años.

Mi experiencia proviene de, en mi juventud, haber trabajado con Don Juan Antonio García Diez: primero el Ministro De Economía de Adolfo Suarez a la muerte de Francisco Franco y, luego, con Leopoldo Calvo Sotelo y finalmente todo lo aprendido en estos más de 11 años, hasta su muerte por COVID 19, del maestro en mayúsculas Norberto Kleiman, presidente de la Fundación Grameen (Aldeas) Argentina, representante en el país del *Grameen Bank of Bangladesh*.

Trabajé siempre en un *ThinkTank* y definí proyectos compatibles con las necesidades de los más pobres, en educación, pobreza, empleo y vivienda siempre con visiones de mediano y largo plazo. En Argentina, resolver un problema de educación mínima y básica para generarles a los más de 55 % de nuestra población que están en la pobreza, no es fácil ni rápido, como tampoco lo es mitigar el déficit de más de 3.500.000 de viviendas que hay en el país.

Se requiere constancia y perseverancia en el objetivo, para ir transmitiendo de generación en generación, la responsabilidad ética y moral de ayudar a esas personas, siempre y cuando cumplan con su parte de responsabilidad. Esa responsabilidad está en devolver con trabajo lo que reciben y no esperar hasta el próximo cobro de una limosna que les otorga el Estado.

Es deber del estado sacarlos a trabajar en tareas sencillas que requieren un pico y una pala, en todo el territorio nacional hay suficiente trabajo para todos. Pero ahí empieza el problema, se transforman de mendigantes en ciudadanos rencorosos, y los políticos muy probablemente sufrirán la versión 2023 de lo que el pueblo francés le hizo sufrir al despotismo que entonces lo gobernaba. Entre el 5/5/1789 y el 9/11/1799 gobernó Francia despóticamente Luis XVI y terminó en la guillotina. Hoy, más racionales y civilizados, los pueblos no se suicidan y la respuesta está en el juego limpio en democracia: EL VOTO.

## HACIA UNA ECONOMÍA MÁS JUSTA.

Voy a tratar de explicar algo muy simple, que los argentinos no entendemos, por lo que chocamos siempre con la misma piedra.

Tuvimos en el deporte enormes deportistas, que se comportaban de manera diferente según fuera la competencia individual o colectiva, un ejemplo lo tuvimos con el tenis. En los 90, más precisamente en diciembre de 1981 la Argentina tenía dos singlistas, ambos top ten, Vilas (5) y Clerc (6), obviamente excelentes a nivel individual, pero las diferencias por motivos personales que tenían era un enorme escollo para que se funcione en equipo.

Quizás eso llevó a que la Argentina perdiera en su primera participación en la Copa Davis. Ese ejemplo alcanza para lo que me interesa expresar sobre nosotros.

Entre tantas grietas, cada vez más visibles, tenemos la más injusta que un pueblo puede soportar, la grieta entre ricos y pobres.

La responsabilidad de resolverla recae inevitablemente en el Estado, en los que tienen y en los que pueden.

Con el Estado argentino en una a simple vista bancarrota terminal, sólo nos quedan los otros dos y son privados. Los que tienen y/o pueden deber concientizarse pues deberán representar a uno de los bailarines de este Tango, llamado Debacle (que vivimos y viviremos por largo tiempo), el otro bailarín estará representado por "los que padecen".

Pero... ¿Qué se le puede pedir al pueblo?... ¿Más de lo que ya se le pidió?... ¿Más de lo que puso y de lo cual no recibió nada a cambio? Una forma exitosa de resolver el problema ya existe desde 2006.

Es el **capitalismo social o ETICO**, que permite a los trabajadores participar como socios de las empresas para las que trabajan.

De esta forma, de una vez y para siempre queda de lado la sanata de la izquierda, porque no funcionó en ningún lado, para muestra basta un botón. Recuerden el muro de Berlín construido por los comunistas, que separaba el progreso constante de Berlín occidental por un lado y por el otro la decadencia también constante de Berlín oriental (comunista); donde todos querían huir pese al riesgo de que las balas de sus propios soldados los mataran.

Nunca supe de un intento de fuga a la inversa. Sucedió así. No es relato. Y es tan simple de comprender como que  $1+1 = 2$ , aunque parece imposible de comprender por los argentinos.

**Si no vamos urgente hacia una economía más justa entre ricos y pobres, que distribuya más equitativamente la riqueza, si no nos enfocamos en producir y vender al exterior en detrimento de mendigar dólares prestados, que algún día hay que devolver, y si además nos acostumbrarnos a gastar menos de lo que nos ingresa, no habrá presente esperanzador y no tendremos futuro. Mi propuesta no es utópica.**

### **CAPITALISMO SOCIAL O ETICO.**

A partir de 2006, cuando el Prof. Dr. Muhammad Yunus recibió dos premios Nobel, uno personal y otro por ser el creador del Grameen Bank of Bangladesh (Banco de los Pobres), se concentró en crear empresas sociales. Aceptaron el desafío, entre otras, nada menos que empresas de la magnitud de Danone, Telecom, Adidas, Basf, Intel, Veolia Water, etc.

Así nació el "capitalismo social" o "ETICO" en Bangladesh y es el modo probado de transformación social más exitoso hacia un capitalismo más humanizado, ello en beneficio de los humildes, al distribuir la tenencia accionaria y los dividendos entre los inversores de capital por un lado y los trabajadores, que dejan de ser empleados para ser "socios" por el otro.

Va de suyo que NO todas las empresas pueden y/o deben transformarse en empresas de capitalismo social, pero si a las que ya perdimos por la crisis, las podemos reiniciar y/o comenzamos a desarrollar otras bajo este paraguas de distribución, seguro que saldremos más rápido y fortalecidos de esta pandemia económica que tenemos que vivir.

Para ello debemos tener una justicia severa y a dirigentes responsables dispuestos a observar y hacer observar las reglas de juego claras que se necesitan crear. Si en Bangladesh funciona hace más de 15 años, con más razón funcionaria en la Argentina. Por eso, más que nunca depende de nosotros salir del pozo en el que estamos cada vez más metidos.

Se necesita patriotismo.

Por lo que solo me resta recordarlo y citarlo a Ortega Y Gasset, cuando dijo  
ARGENTINOS: A LAS COSAS

### **VIVIENDAS EN EL INTERIOR DEL PAÍS.**

Con anterioridad, me referí a una solución concreta para la pobreza y la falta de empleo para las personas humildes y quedó pendiente de explicar el problema de vivienda que sufren esas personas.

Me centraré en explicar una solución también concreta para las personas que habitan el país, excepto el AMBA.

O sea, una solución para los pueblos rurales y urbanos del interior del país.

La realidad nos muestra una vez más, que el déficit total de viviendas es de más de 3,5 millones, con un crecimiento anual de alrededor de 100.000 unidades por año.

De la lectura de esas cifras, queda más que claro que es imposible resolver ese problema en el corto y mediano plazo y que de aquí en más sólo podremos mitigar parcialmente el mismo.

En ese orden, lo primero que nos interesa que se empiece a resolver es el problema de vivienda de las personas humildes.

La realidad de hoy es que no existe una solución inmediata porque su costo esta fuera del alcance del trabajador, el Estado está totalmente desfinanciado para subsidiar su adquisición y el sector bancario público y privado no consideran a ese sector como sujeto de crédito a ningún plazo.

Entonces la pregunta que se deriva de ello es:

¿no hay solución para el problema? Si, la hay.

En el marco de que esas personas trabajen en una empresa social, tal como ya lo he explicado, porque con sus salarios mensuales viven y la cuota hipotecaria la van a poder pagar con sus beneficios por ser socios de la empresa social.

¿Qué propongo? Que, en cada municipio del interior del país, se realice un proyecto piloto integral para resolver el problema de pobreza, empleo y vivienda de por lo menos 5/10 familias.

Una vez concluido el mismo, el municipio queda con todo el conocimiento para ampliar a más familias dicha solución.

Siendo alrededor de 2.000 municipios en todo el país, con el proyecto piloto integral estaríamos sacando de la pobreza a alrededor de 10.000 familias, generaríamos alrededor de 70.000 empleos en la empresa social tipo y construiríamos como mínimo 20.000 viviendas.

Es un primer paso, pero es un gran paso para combatir la pobreza. En diciembre de 2023 quedaron frente a nuestros ojos, todos los problemas que deberemos enfrentar los argentinos: entre otros, las deudas externas e internas, la falta de divisas, la inflación, esperar el retome normal del ritmo laboral de muchas empresas pymes, etc.

### **VIVIENDAS EN EL AMBA.**

¿Qué pasará en el AMBA con la industria de la construcción de viviendas?

Hay muchos desarrolladores que deberán terminar obras en curso y, para eso, si partimos de que son los menos los que cuentan con capital propio o preventa realizada antes de la pandemia, habrá opciones:

¿Invertirán sus propios fondos?, ¿Arrancarán con una nueva preventa?, en este último caso, ¿habrá demanda?

Primero se comercializará el inventario disponible y con la experiencia de la pandemia, muchos inversores preferirán tener su dinero disponible en dólares en lugar de tenerlos en ladrillos que algún día podrán vender.

Y falta el análisis del crédito hipotecario de largo plazo. Será casi inexistente, porque los depósitos bancarios locales serán de muy corto plazo y entonces los bancos deberán calzar sus depósitos a esos reducidos plazos de colocación.

Además la tasa de interés estará por las nubes, porque es muy improbable que el gobierno pueda arreglar la reducción de tasas y la ampliación de plazos que solicita para su cancelación con los organismos tipo FMI, Club de Paris etc., con lo que el crédito internacional brillará por su ausencia.

Este artículo no tiene la intención de ser pesimista.

Tan sólo el advertir el panorama que enfrentaremos en la industria de la construcción de viviendas privadas, para que cada uno tome sus previsiones.

Dios quiera que así como los argentinos hemos salido de otras situaciones bravas, también, con nuestro ingenio natural, lo hagamos esta vez.

### **LOS UNOS Y LOS OTROS.**

Somos más de 45 millones de habitantes de uno de los pocos países del mundo con un extraordinario capital en recursos naturales propios.

Este país hace 75 años este partido a grandes rasgos claramente en dos sectores políticos: peronistas y antiperonistas. Macri comprobó en carne propia lo que es gobernar sin el apoyo parlamentario de la oposición peronista y Fernández no puede ejercer libremente como presidente porque como a todos los políticos que se le delega el poder, le queda muy grande el saco.

Y el mundo civilizado después de tanta paciencia, decidió borrarlos del mapa.

Si por un minuto, todos los políticos argentinos se permitieran coincidir en ir todos juntos a visitar a un psiquiatra, este profesional abandonaría la profesión a causa de las incongruencias de todos ellos.

Se comportan increíblemente como niños cuando los niños dicen "yo con vos no me quiero juntar" y abren una grieta que a los únicos que perjudica es nada más ni nada menos que a todo el pueblo argentino.

A partir de ahí, empiezan los disparates políticos que unos y otros cometen en el poder.

En 75 años no hubo nadie que les hiciera entender que una cosa son las diferencias consensuales políticas y otra muy distinta lo es partir al país en dos, con la carga de rencores y revanchismos que ello conlleva. Como no soy psiquiatra no los puedo medicar, pero hacen falta grandes dosis de decencia, de humildad, de amor por la patria y refundar nuestra Argentina desde valores morales.

### **EL MUNDO REAL.**

Conforme al contexto nacional e internacional en el cual hoy vivimos y de no cambiar por algún acontecimiento extraordinario que hoy no

vislumbramos, la realidad de corto y mediano plazo de la construcción de viviendas urbanas o rurales en todo el país va ser muy difícil. No importa para este análisis quien gane o pierda en las próximas PASO, el deterioro económico va a seguir igual y el comportamiento tanto del sector público como del sector privado será el mismo que hoy vemos. El sector público, a las más de 3.500.000 de viviendas que faltan, agrega 100.000 más por año por déficit de sus presupuestos de inversión, racionalmente y sin voluntarismo, ese déficit ya es inmanejable para el Estado Nacional.

Es de imposible solución. Queda por ver qué puede aportar el sector privado, aunque sea mínimamente y vamos a hacer el análisis desde una perspectiva realista.

Está demostrado que la industria de la construcción se para sin financiamiento.

¿Quién es el necesitado en primer término de ese financiamiento?, el comprador de la vivienda, porque la inmensa mayoría, sin crédito, no accede a la compra de una vivienda y sin crédito no hay demanda.

Entonces centrémonos en el crédito. ¿Cuánto puede pagar de cuota mensual el comprador necesitado de una vivienda?. Puede pagar una cuota que se encuentre en el rango de un alquiler de una vivienda similar a la que pretende adquirir. Ese valor de cuota va a tener una directa relación con el capital prestado, el plazo del préstamo y la tasa de interés que se deberá pagar.

Por lo cual, empecemos por lo último, la tasa de interés. Se supone que nadie presta dinero para perderlo y, si hoy el riesgo país está arriba de los 2.000 puntos, implica que de arranque, en dólares, el dinero prestable tiene un costo base de 20 % por sobre el valor del bono del tesoro a 10 años de EE.UU.

Sólo a los efectos comparativos, esa misma tasa por riesgo país para nuestros países vecinos esta como máximo en el 4% anual (i) Pero aun pagando esa exorbitante sobretasa de interés del 20 % anual, NO hay en el país ni en el mundo, inversores institucionales o corporativos dispuestos a arriesgar un dólar más en la Argentina. ¿Podemos hacer algo para evitar la

inexorable bancarrota del sector de construcción de viviendas, tanto urbanas como rurales ?

¡SI! Veamos, la demanda de viviendas nuevas solo se reactivará, como ya dije, con: a) la existencia de crédito hipotecario de largo plazo (25/30 años), b) con una tasa de interés racional que beneficie a los inversores y se encuentre al alcance de los consumidores, c) con una cuota hipotecaria equivalente al costo del alquiler de una vivienda similar a la que se intenta adquirir. Recién ahí podremos reactivar masivamente el acceso a la vivienda para las personas humildes.

¿Es posible? ¡SI!

En primer lugar, NO debemos esperar ninguna acción caritativa de los bancos, porque su meta es ganar dinero, NO están para ofrecer ayuda a los humildes que necesitan una casa donde vivir. En segundo lugar, si no me puedo fondear en los bancos ni puedo emitir dinero espurio, porque esa es una facultad perversa del Estado, ¿dónde me puedo fondear? En el ahorro privado de la gente, legalmente estructurado bajo la figura de un fideicomiso ordinario (de dinero) de administración e inversión, donde: a) el fiduciante es el ahorrador de dinero (inversor), b) el beneficiario es el fiduciante, c) el fideicomisario es el beneficiario, Todo ello, en el marco regulatorio de un contrato que es llevado adelante por una fiduciaria, que es una sociedad específica, controlada por la Comisión Nacional de Valores (CNV).

Ahora bien, el fideicomiso que se propone es un contrato por 30 años, donde los 10 primeros son de una pequeña inversión mensual y los 20 años siguientes son de recupero mensualmente, del capital invertido más los intereses compensatorios por la inversión. En este esquema que propongo, el inversor recibe una tasa de interés del 0,66% mensual, en moneda dura o reajutable por un índice de actualización. El costo de oportunidad es ampliamente favorable ante la renta de un plazo fijo bancario.

Y la garantía de su inversión está basada en, primero, bienes tangibles como lo son las casas construidas o en construcción y segundo, que cuando se vende la casa, ésta sale del fideicomiso y entra al mismo crédito

hipotecario. También el comprador de la vivienda, si pagare 0,66 % mensual de cuota hipotecaria, estaría en el rango (0,5% a 0,9%) de un alquiler de una vivienda similar a la que adquiere.

Además, todos sabemos que si hay crédito bancario hipotecario, este será para propiedades en las grandes ciudades, pero que no llega a los pueblos rurales o urbanos del interior del país.

Finalmente hagamos un ejemplo práctico. Si un inversor ahorra mensualmente por 120 meses el equivalente de a u\$s100 por mes (u\$s12.000) recibirá por 240 meses siguientes (desde el mes 121 al mes 360), cada mes u\$s100 (u\$s24.000). Ese inversor, además de ahorrar como un complemento de su escuálida jubilación futura, está facilitando la compra de una vivienda a alguien que la necesita, por lo que su ahorro NO es especulativo, sino productivo y SOLIDARIO con la gente humilde de su comunidad.

### **HISTORIA DE UNA GRAN DECADENCIA. 1930/2023**

Hace ya mucho tiempo que había decidido empezar a escribir, según mi experiencia de vida, los motivos donde yo observaba, con angustia, que nuestra decadencia como nación era casi imparable.

Si pensamos que en 1900, Argentina ocupaba un lugar preponderante entre las naciones más avanzadas de esa época y que en 123 años, de esa nación privilegiada pasamos a ser una nación insignificante en el mundo, salvo en el fútbol, algo o muchas cosas habremos hecho muy mal, y todo lo malo es imputable a acciones de los propios argentinos.

Nadie, en su sano juicio puede pensar lo contrario, porque nuestra soberanía política, económica y social depende de nosotros y por ello es nuestra responsabilidad su defensa.

### **LECCIÓN DE PRINCIPIOS.**

Como ya dije, en 2004, por razones del default argentino, tuve que viajar con mi amigo Carlos Grufi a Italia, a Recanati. Un pueblo encantador donde

encontramos el monumento al reccanatense más admirado, el poeta y filósofo del siglo XVIII, Giacomo Leopardi y siguiendo por la Vía del Corso a unos doscientos metros se encuentra un busto de otro reccanatense famoso, Beniamino Gigli, cantante de ópera que a comienzos del 1900 estuvo cantando en el Teatro Colon.

Pero de este relato lo que me importa es dejar en evidencia las conversaciones que tuvimos todas las tardes con el pizzero Adriano cuyo local es central y está frente al monumento ya descrito. Cuando tomó confianza nos contó que fue miembro de la resistencia comunista contra el Duce y nos contó con lujo de detalles, lo difícil que era estar en la línea divisoria del frente entre las tropas alemanas del Mariscal Kesselring y las tropas aliadas que avanzaban desde el sur. Yo no hubiera querido vivirlo.

Pero la conversación se puso jugosa cuando nos preguntó de dónde éramos, respondimos argentinos y le cambió la cara. Empezó una larga letanía donde lo central era que cuando fuimos nosotros los que necesitamos inmigración, ellos nos mandaron albañiles, carpinteros, pizzeros, yeseros, o sea personas con capacidades en distintos oficios y con ganas de trabajar y en los últimos años, nosotros solo les enviábamos médicos, dentistas, arquitectos, ingenieros incompetentes que para lo único que se los podía contratar era para ayudante de cocina. Entonces, si comparáramos 1900 a 2023, la decadencia educativa y cultural está a la vista.

### **NUESTROS FLAGELOS.**

Ahora voy a tratar de volcar, conocimientos básicos que aprendí en mi época de analista desde mi juventud hasta alcanzar la adultez mayor. Ello en beneficio de aquellos estudiantes universitarios y profesionales, cuyas formaciones académicas son tan diferentes al acontecer diario de la economía, que muchas explicaciones de estas disciplinas en diarios, radios y televisión, que son necesarias que las entiendan, pero expresadas en los lenguajes técnicos económicos resultan a muchos profesionales ajenas a ellas, casi como si fuera otro lenguaje. El mejor ejemplo de lo que quiero

expresar, es escuchar una charla entre dos médicos sobre las dolencias y terapéutica a aplicar a un paciente y luego su "traducción" a la familia del enfermo.

En ese marco conceptual, trataré del ser el médico que le explica al paciente y/o su familia sus dolencias. Por lo tanto, me concentraré en temas de economía, que nos muestren de la mejor manera, un poco en el presente y bastante más al futuro mediato e inmediato que Dios quiera podamos vivir.

El primer tema que quiero tocar es el que me parece del que muchos hablan y pocos entienden. Y es la inflación. Voy a empezar este artículo con un ejemplo bien casero y muy sencillo de comprender.

Supongamos que un ciudadano anónimo adulto mayor trabaja desde muy joven y tiene una familia que depende de él. Trabaja 8 horas todos los días de la semana, incluso los sábados y cuando llegó la convertibilidad ganaba \$ 1.000 equivalente a u\$s 1.000.

La familia se acostumbró a gastar más dinero y en comprar mejores productos de los que compraba hasta entonces, por la competencia de los artículos importados, para mantener el mejoramiento de la calidad de vida de él y de su familia, ya que compraba con dinero duro (pesos equivalentes a dólares).

Luego ya, sin convertibilidad, un peso no era lo mismo que un dólar, y con su sueldo en pesos, para mantener el nivel de vida que había logrado, se vio obligado a consumir con sus pesos devaluados, más su tarjeta de crédito y a medida que aumentaba la inflación por arriba de los salarios, tuvo que empezar a pagar el pago mínimo de la tarjeta, lo que implicaba que el saldo que no pagaba empezaba a generar intereses acumulativos todos los meses.

Así, empezó a hacer una bola cada vez más grande de deuda, hasta que no la pudo pagar más. Entonces alguien lo ayudó a pensar en una idea brillante. Ir a pedirle un préstamo a un usurero y ese préstamo tenía dos condicionantes muy fuertes. Una de ellas era el valor exorbitante de los intereses y por períodos cortos de no más de 60 días (soñaba, en su

desesperación, que era el tiempo que necesitaba para regularizar su situación financiera) y le exigían además, una garantía real, por lo que tuvo que hipotecar su casa que estaba hasta ese momento libre de todo gravamen.

Como seguía gastando más de lo que ganaba, para evitar la bancarrota, ese ciudadano anónimo iba de usurero en usurero, cambiando pagarés. Con el usurero Nro 2 pagaba al usurero Nro 1 que le vencía el pago, y así sucesivamente, tomando cada vez más deuda. Finalmente ese ciudadano anónimo perdió todo, hasta su casa.

Supongamos que ese ciudadano adulto mayor, empezó con esta bicicleta financiera hace muchos, muchos años y mes a mes cada renovación era por una suma mayor por los intereses devengados. Así llegó a 2020 con una deuda que, ni en tres vidas, le alcanzaban para pagarla.

Primera reflexión; La culpa no era de los usureros, era del ciudadano anónimo adulto mayor. Eso es lo que nos pasa en la Argentina desde la década del 50: gastamos más de lo que ganamos y vendemos menos de lo que compramos, entonces cubrimos la diferencia con dinero prestado o con emisión de moneda, en este último caso que nos lleva a una inflación cada vez mayor. Entonces, que es lo que hay que hacer ?

Como país, deberíamos haber hecho, lo que el ciudadano anónimo no hizo: equilibrar los gastos a los ingresos reales. Hoy, al 15/04/24, nuestra deuda total supera largamente los u\$s 400.000 millones de dólares, por lo que si pudiéramos lograr un superávit anual neto de 15.000 millones, lo que hoy es imposible, necesitaríamos por los menos más de 30 años para ser un país normal.

O sea 30 años de trabajo duro, de consumo y de vidas modestas acordes a nuestra realidad.

### **ACEPTAREMOS LOS ERRORES ?**

Y aquí el gran problema. Cómo acostumbramos a un pueblo derrochón y gastador compulsivo (se acuerdan del "deme dos" de la época de Martínez de Hoz), a aceptar una realidad que, aunque no la quieran ver, existe ?.

Va a ser muy doloroso al principio, hasta acostumbrarnos a la nueva realidad. No soy pesimista, soy realista y, hoy, ya siendo un adulto mayor solo me importa decir la verdad, porque en este bendito país al que tanto amo, donde viven mis hijos y nietos, las mentiras están agotadas.

Los próximos años van a ser difíciles, años de reacomodamientos dolorosos y si Dios nos ayuda y los políticos ya en 2023 dicen la verdad y se equivocan poco, en 10 años estarán puestos los cimientos para ser un país como el que nunca deberíamos haber abandonado.

Como un chiste final para reflexionar, por suerte y gracias a Dios, al ciudadano anónimo adulto mayor le sacaron las tarjetas de crédito y débito, lo inhabilitaron por emitir cheques sin fondos y en el Veraz tiene un riesgo crediticio de moroso incobrable.

A partir de ahora, empieza el ajuste y veremos cómo se las arreglan los políticos para hacerlo. Hasta aquí intenté explicar de manera muy sencilla, cual fue una parte de la causa de nuestra decadencia, y parte de nuestro presente y como veo el mañana en base a mi experiencia.

### **LA JUSTICIA Y LOS INVERSORES.**

En el actual marco institucional, me pongo en lugar de un inversor que analiza invertir en el país y la conclusión está sobreentendida. Y para salir de esta fenomenal crisis, no hay otro camino que incentivar la inversión privada nacional y extranjera con reglas claras y una justicia severa con los transgresores.

Sin inversores de capital privado productivo, nuestro país no tiene salida.

Y más de siete décadas de financiar al modelo actual argentino, es mucho tiempo de tolerancia y mucha paciencia de los acreedores, para esperar más de ellos para "salvarnos".

No podemos engañar más a nadie. Se sabe en el exterior del monumental ahorro en miles de millones de dólares que los argentinos tienen fuera de su país y ya nadie está dispuesto a financiar a un país rico que oculta su riqueza.

Por un minuto miremos la realidad desde el punto de vista de un inversor extranjero, que se hace preguntas básicas de sentido común: 1) si tienen tanto dinero en el exterior los argentinos, porque no lo usan el desarrollo de su propio país ? 2) Tienen una legislación segura para que yo invierta en Argentina ? 3) cuánto es el riesgo país que influye directamente en la tasa de interés que puedo aspirar cobrar ? 4) Una tasa tan elevada, es o no es un riesgo de incobrabilidad ?

La respuesta a esas simples preguntas, solo llevan a una conclusión: nos desconfían, así como nosotros desconfiamos de nuestros gobiernos. Por lo tanto NO tenemos más tarjeta de crédito y SOLO tendremos por muchos años tarjeta de débito. Lo que implica que solo podremos gastar lo que previamente hemos ahorrado.

### **JOHN KENNETH GALBRAITH.**

Aunque parezca ajeno a este libro, voy a contar parte de la historia intelectual de Galbraith y como ha sido silenciado por sus colegas que solo persiguen la máxima ganancia posible de su inversión, a través de todos los medios de información concentrados que dominan en el mundo.

En la realidad, hay dos capitalismo: el social y ético que representan las ideas de Galbraith y los liberales a los que, lo único que les interesa, es el poder y maximizar las ganancias, representado por Milton Friedman.

La realidad argentina me obligó a entrar a la vida y obra de John Kenneth Galbraith, porque lo que él pregonó a lo largo de su larga y fecunda vida es 100% aplicable a la actualidad de nuestro país. Y al analizarlo, no olviden que fue el economista preferido de John Kennedy que, por presiones de quienes detentaban el poder real en las sombras en los EEUU, lo querían lejos del gobierno y así recaló como embajador en la India.

John Kenneth Galbraith (JKG) *entendía a la economía subordinada a la ETICA* que se regulaba por las normas morales que rigen la conducta humana, por lo que en todo discurso acerca de conducta de los seres humanos está la ética de por medio.

Estuvo muy influenciado en su formación ética y económica por un sociólogo y economista alemán Max Weber, que entre 1904 y 1905 en su obra cumbre *Ética Protestante y el Espíritu del Capitalismo*, es en quien abrevó Galbraith.

En sus palabras iniciales de la introducción señala el objetivo de su investigación, trata de investigar las circunstancias que han determinado que precisamente solo en occidente, hayan nacido ciertos fenómenos culturales que parecen marcar una dirección evolutiva de validez y alcance universal.

Entra otras disciplinas enriquecedora del ser humano, es solo en Occidente donde ha nacido la música armónica racional, el contrapunto y la armonía y lo mismo ocurre con el poder más importante que influye en nuestras vidas cotidianas: EL CAPITALISMO.

Weber abandonará toda definición del capitalismo, que ponga el acento en el afán de lucro o la codicia o en la tendencia a enriquecerse. En su opinión, esas condiciones no son características singulares de esta organización económica. Por el contrario, el capitalismo debe ser entendido como un freno o moderación racional de ese impulso absolutamente irracional presente en todas las sociedades humanas de todas las épocas.

El capitalismo debe identificarse con la aspiración a las ganancias "lograda con el trabajo capitalista incesante y racional"; ganancia siempre renovada, es decir, a la rentabilidad.

Galbraith siguiendo a Weber admitió que sin duda, dentro de una ordenación capitalista de la economía, todo esfuerzo individual que no esté guiado por la probabilidad de conseguir ganancia económica incesante, está condenado al fracaso.

Así, Galbraith entre sus numerosos libros y artículos publicado tiene dos de ellos que a mi entender, hoy soy imprescindible leer en Argentina: a) *The age of Uncertainty (1976)* y b) *Economics in Prespective (1984)*. Es quien ya en la década del setenta empieza un furioso contrapunto con sus rivales, los economistas liberales.

## **MUHAMMAD YUNUS.**

Siguiendo su honradez intelectual, un profesor bangladesi en EEUU decide experimentar con las teorías de Galbraith y así, distribuye u\$s 5 de a un quarter (u\$s 0,25) por persona entre cada uno de ellos, o sea entre personas extremadamente pobres. Ese profesor es el Dr. Muhammad Yunus, quien obtuvo incomprensiblemente 2 Premios Nobel en 2006, por la paz (?). Acaso su extraordinario aporte no ha sido en economía ?. Pero desvergonzadamente ello se omitió y se "inventó" que su aporte había sido a la paz.

Yunus en 1974 vuelve a Bangladesh y en las aldeas periféricas a Dacca, su capital, experimenta la creación de un banco para los pobres que presta sumas pequeñas y sin exigirles garantías materiales y personales a ninguno de ellos. La política del banco hoy es la misma y desde entonces dieron cientos de millones de pequeños préstamos sin garantías personales por miles de millones de dólares con un porcentaje de mora e incumplimiento del 3%. (!!!).

*Galbraith y Yunus derrumbaron de un plumazo la concepción académica del capitalismo liberal.*

Ahora me referiré a los microcréditos para ayudar a salir de la pobreza extrema y a las Empresas Sociales que creó Yunus a partir de 2007.

El hombre humilde es también sujeto de crédito, solo debe tener en sus escalas morales, incorporado que la ETICA les impone la obligación moral de devolver lo que recibieron.

Pero no paró en los microcréditos y en 2006 Yunus decide con el board de Danone crear la primera empresa social alimenticia para los pobres de Bangladesh y esa empresa es una sociedad entre los capitalistas (Danone) y los obreros quienes percibían además de su salario, dividendos por su participación en el capital social de la empresa.

En definitiva, una redistribución justa de los beneficios entre los que lo generan. Luego se sumaron a este esquema de capitalismo social, otras empresas como Telecom, Adidas, Basf, Intel, Veolia Water y muchas otras.

Son tontos ? No, ya han advertido hacia dónde camina el capitalismo en los países pobres como el nuestro. En Argentina, es imprescindible ir lo antes posible al esquema de empresas sociales ya referido, para sacar de la desesperanza a los humildes, de una manera muy sencilla.

Las utilidades que perciben como socios se utilizan para pagar los créditos hipotecarios de sus viviendas sociales, de tal forma de no afectar los ingresos que perciben como salarios por su trabajo.

No hay futuro social ni en el capitalismo liberal codicioso de Milei ni en el peronismo, ni en el radicalismo ni en el PRO, si sus dirigentes no entienden que cada uno por sí mismo y solo, no puede gobernar el descalabro social en el que vivimos.

Por lo expuesto precedentemente creo importante advertir, que si la clase política argentina sigue mostrando y actuando con la miopía que lo ha hecho hasta hoy, donde TODOS priorizan a sus electorados propios y viven encarnizadas internas en detrimento de los intereses generales -y lo digo sin duda alguna a equivocarme- nos llevarán a una situación parecida a la de la España prefranquista.

Y lo digo con conocimiento de causa.

Por eso, los dirigentes políticos, sindicales, empresarios y sociales, deben reflexionar y buscar acuerdos de gobernabilidad compartida por lo menos por 8 años, porque esta situación general no se arregla en menos tiempos. Como ya dije, busquen a un Adolfo Suarez y/o a un Leopoldo Calvo Sotelo, que pudieron gobernar aún en el disenso con los socialistas del PSOE de Felipe González. Necesitamos estadistas de ese calibre. Basta de creerse ser el ombligo de la Patria. Una reflexión importante.

Antes, cuando me referí a la ética, sostuve que a mi modo de ver existen dos capitalismo contrapuestos, aunque con un denominador común que lo diferencia tanto del perimido comunismo como del socialismo estatizante. Y ese elemento en común es la libertad de elegir, que le permite al hombre - más allá de su acierto o error-, construir su propio destino. El capitalismo liberal tiene como centro de su existencia, obtener la mayor utilidad posible

de su inversión previa, sin mirar si la misma es adecuada a patrones de ETICA para con quien recibe esa inversión.

### **EL CAPITALISMO LIBERAL CODICIOSO.**

Un ejemplo recurrente hasta hoy desde finales del siglo XVIII, son las burbujas financieras que cíclicamente se repiten una y otra vez en los EE.UU, desde 1861.

Ellas fueron en los años, 1873, 1920, 1929, 1929-1933, 1971, 1973, 1974, 1985, 1989, 1997-1998, 1998-2000, 2002, 2009 y ahora 2023 hasta que va a haber una, que implosione el sistema y haga borrón y cuenta nueva. Y estamos muy cerca de ello.

### **ARGENTINA.**

Y mi amada Argentina ? En este contexto precedentemente explicado, está extremadamente complicada. Veamos una por una: La primera es el déficit fiscal crónico que no encuentra cauce para su achicamiento y la deuda total de la Argentina que es lisa y llanamente imposible de pagar.

Por nuestras propias culpas, llegamos al límite de la tolerancia de nuestros acreedores y ya estamos a sin crédito internacional y falta poco para quedarnos sin crédito nacional.

Tenemos una política exterior errática para el mundo civilizado y eso agrava los temores sobre hacia dónde vamos. Y esto no se arregla con uno o dos cambios de gobierno, si no con una conducta firme y direccionada por decenas de años.

A favor, entre otros, tenemos un sector agropecuario, una agricultura y un sector agro industrial de escala que nos permite vender al exterior en condiciones ventajosas. Tenemos el petróleo y gas de Vaca Muerta que puede ser una de las materias primas exportables de alto valor agregado y tenemos litio en la zona de Jujuy. Y tenemos incomprensiblemente, en

nuestro territorio, concesiones territoriales, justamente a potencias extranjeras, en áreas o zonas de incalculable valor estratégico.

Una es Neuquén, donde China tiene una base que salvo los chinos nadie puede entrar, por lo que nadie sabe, salvo los chinos que hay allí (?). Y otra es en el Chaco con el tema de los acuíferos de agua potable que tenemos en nuestro subsuelo. Para una mejor comprensión del tema sugiero leer en internet a Antonela Peralta y Estela Mónica López Sardi en su artículo "*los acuíferos en nuestro país: un tesoro para las generaciones venideras*".

De nosotros depende ser un país serio y responsable y entender al mundo para dónde y cómo van, así las generaciones de argentinos que nos sucedan puedan vivir una vida digna que muchos hoy, no lo pueden conseguir.

A continuación, explicaré como creo que podemos incorporar al sistema capitalista social a nuestros compatriotas más humildes.

Cómo ? Parece como mínimo una utopía. Es cierto si lo analizamos en lo inmediato, pero si hoy lo empezamos a trabajar, a diseñar como una política de Estado de mediano y largo plazo (30 años) las posibilidades son bien diferentes, o sea es posible. .

### **DEBEMOS MEJORAR LA EDUCACIÓN.**

El gran problema es que casi nadie piensa, con los problemas que hoy tenemos, más allá del corto plazo, pero si en 1992 la dirigencia política hubiera desarrollado políticas de estado como las que proponemos, bien distinta sería la situación de las personas humildes que habitan nuestro país. Pero encontramos un primer problema, inexplicable en Argentina.

Un problema de educación universitaria que no prepara a los estudiantes a pensar el país del largo plazo. Un sistema educativo devastado como hoy tenemos, no permite pensar a 30 años.

Un ejemplo demoledor: un arquitecto amigo necesitó contratar a un arquitecto joven para la preparación de la documentación de una obra. Le

dio los trazos generales suponiendo que su educación era como la que nosotros habíamos recibido en la FAU. Lamentablemente lo tuvo que despedir porque no sabía cómo resolver el problema. Entonces buscó a otros y uno tras otros siguieron los pasos del primero. Finalmente, él mismo tuvo que preparar esa documentación. Y esa mala formación se debe sin duda alguna a la falta de competencia y a la falta de incentivos entre los alumnos durante el transcurso de la vida de formación en la universidad.

El tango cambalache a pleno.

Y a mí nadie me lo va a contar, porque 12 años fui Secretario de Proyectos Especiales en la Universidad Tecnológica Nacional, Regional Avellaneda, en una secretaría que se suponía dedicada a proyectos de mediano y largo plazo. No tenía alumnos interesados en adquirir conocimientos que les serían útiles con el transcurso del tiempo. La falta de incentivo se refleja en la nota de calificación.

Dejó de ser de 1 a 10 y, ya hace un largo tiempo es aprobado o reprobado y aprobado es equivalente a un 4. Por lo que es lógico lo que le pasó a mi amigo. El arquitecto en cuestión se habría recibido con un 4 de promedio. Esa igualación para abajo y la eliminación del mérito y el conocimiento, como evaluador de las capacidades, fue siempre una propuesta de peronistas, comunistas y socialistas. Ahora bien, el hombre quiere elegir, no quiere que le digan que hacer, aunque no siempre puede.

### **EL CAPITALISMO CODICIOSO DE FRIEDMAN.**

Lo que sucede es que el capitalismo liberal codicioso lo disciplina a través del salario.

O sea, hacés lo que yo te digo o vos y tu familia no comen. El salario es el ordenador de que el sistema funcione como ellos quieren. Y lo aceptan porque así fueron educados por un sistema injusto y cruel, al que los capitalistas liberales codiciosos financiaron a través de universidades prestigiosas en todo el mundo, para que los economistas educados en ese sistema lo propaguen al infinito.

Cito aquí a Henry Kissinger, un Maquiavelo del capitalismo liberal, quien en sus Memorias dice textualmente: "*Controla a los alimentos y controlarás a la gente. Controla el petróleo y controlarás las Naciones*". Por eso en la evolución del hombre a la que ya hice referencia, cada vez se les hace más difícil mantener la injusticia de su apropiación del sistema que fue creado para darle al hombre la libertad de elegir.

Quiero dejar sentado que NO niego ni critico que las empresas retribuyan al trabajador con un salario digno, si éste lo acepta, es su decisión. No niego tampoco la existencia de mercados de capitales que financien empresas que necesitan dinero para producir. Tampoco hoy sería posible un mundo sin las grandes corporaciones que agregan valor a nuestras vidas con las producciones y descubrimientos que ellas financian.

Pero me niego a aceptar, que millones de personas en el mundo padecen hambre, porque las empresas solo necesitan y demandan una minúscula parte de esas personas para lograr sus objetivos empresariales. Por lo que, la oferta de trabajo es infinitamente menor a la demanda. Y eso produce desocupación y esa desocupación mantiene a raya al salario –dentro de ciertos límites- lo que permite a los ricos mantener el status quo de su riqueza en detrimento de los trabajadores.

Por lo que aquí se ve claramente que el principio inviolable de la naturaleza de acción y reacción no se cumple todavía y debemos encontrar un sistema que tienda a restablecer ese equilibrio que nunca se consiguió.

Entonces, veamos que se puede hacer: en todo proceso productivo capitalista hay dos partes, una es el capital y la otra es el trabajo. Una parte sin la otra no existe, porque sin capital no hay empresa y sin trabajadores no hay quien produzca.

Por lo tanto, siguiendo a mi admirado John Nash quien en 1994 fue galardonado con el Premio Nobel en Matemáticas, estamos frente a un problema con variables a articular para un mercado con múltiples niveles de equilibrio y con competencia imperfecta de todos los actores que además se regula con autoridad externa (por ejemplo un fiduciario) o sin autoridad externa (en ese caso es el mercado).

O sea, que ambos se necesitan, por lo que es razonable que compartan tanto los beneficios como los riesgos, lo que hoy no sucede porque los beneficios son del capitalista y el bajo salario y los riesgos de perder sus trabajo y sus escasos ingresos son de los trabajadores.

Una pelea muy desigual y de ninguna estatura moral, porque si vamos a la definición de capitalismo es que es un sistema económico basado en la propiedad privada de los medios de producción, que constituyen el capital. Normalmente, el capitalismo está asociado a la libertad de mercado y a la libre iniciativa de las empresas en la determinación de sus productos y la fijación de los precios de éstos.

En mi opinión el control del Estado solo es admisible en su poder de policía para que los empresarios cumplan con sus obligaciones, entre otras, fiscales.

El capitalismo de Estado es una aberración.

Retomando en Nash, no hay equilibrio si una de las partes se lleva la parte del león y deja para la otra parte las migas de la torta. El equilibrio consiste en que, ambas partes como se necesitan una de la otra, si hay ganancias se lleven la mitad cada una de ellas y si hay pérdidas las compartan en partes iguales. Ahora bien, aquí entra a jugar la parte humana. El hombre, que es imperfecto y egoísta.

El capitalista liberal solo acumula para satisfacción de su ego y sus deseos irrefrenables de poder, mientras se necesita de capitalistas que ahorren para mejorar sus empresas y eventualmente para producir empresas sociales (ES) donde su capital tiene un valor del X % y el otro Y % del capital es de los trabajadores de esa ES.

La pregunta que surge es: Para que se crea una Empresa Social .

### **EMPRESAS SOCIALES.**

Y la respuesta es: para producir bienes y servicios al alcance de los más pobres. Un ejemplo concreto: Danone es una multinacional alimenticia que tiene impacto en todo el mundo, pero lamentablemente el precio de sus

productos no está al alcance de los más pobres. En Bangladesh era ilusorio pensar que un pobre podía alimentar a sus hijos con yogurt Danone.

Entonces junto al Grameen Bank of Bangladesh de Yunus, resolvieron crear una empresa social que produciría ese alimento básico con los mismos nutrientes que el que se encuentra en las góndolas de los supermercados, pero a un precio que los pobres podían pagar.

Esa empresa social se creó en 2007 y se llamó Grameen Danone, donde sus acciones se repartieron entre los capitalistas y los trabajadores. Los trabajadores percibían sus salarios regularmente y los dividendos de la ES se repartían en sus proporciones accionarias entre capitalistas y trabajadores. Hoy en todo Bangladesh, ya casi no hay niños que se mueren desnutridos.

De la misma manera, al ver el ejemplo y los resultados de Grameen Danone, otras empresas multinacionales se fueron agregando al desafío de crear ES para pobres y así nació Grameen Telecom que vinculó mediante la telefonía celular a todas las aldeas de Bangladesh con el hospital central en Dacca, provocando con ello, una disminución dramática en las muertes y en la asistencia hospitalaria de los más pobres.

Luego vinieron Adidas para la vestimenta, Veolia Water para el suministro de agua potable y otras en distintas áreas de la economía. **De eso se trata nuestra propuesta.**

### **REPENSANDO LA ARGENTINA.**

Así llegamos a hoy, donde inevitablemente debemos repensar el país y generar los instrumentos que nos devuelvan al mundo civilizado, lo que no va a ser ni fácil ni breve, y debemos empezar hoy para ver los frutos en un plazo de alrededor de 30 años.

Pero los problemas que requieren solución inmediata es responsabilidad de las clases dirigentes actuales, donde nadie es ajeno a este desastre de civilidad que hoy vivimos, por que a ellos les corresponde resolverlo. Cómo ?

Ellos lo sabrán o deberán rápidamente aprenderlo para que de una vez por todas, seamos una Nación. Pero hoy, también debemos encarar -entre todos- una tarea aún más difícil como lo es el futuro mediato con la generación en paralelo de las políticas de mediano y largo plazo para que, nuestros hijos y nietos nunca más tengan que vivir nuestra tragedia y tanta zozobra.

Tiene que construirse una política sustentable y viable para que en un plazo de 30 años, dejar reducida a la más mínima expresión nuestra mayor calamidad, que es que más del 55 % de nuestros hermanos están en la pobreza y/o debajo de esa línea.

Las herramientas idóneas son la solidaridad con los más necesitados, la generación de trabajo sostenido y justamente remunerado y ayudarlos a tener su propia vivienda digna a cada uno de ellos.

Se debe instrumentar la política capaz de lograrlo y ser perseverantes en el esfuerzo, sabiendo de antemano que: a) la República debe volver a tener una justicia equilibrada, b) se respetará a rajatabla la Constitución Nacional, c) Se eliminarán definitivamente y para siempre las leyes que garantizan cotos de caza a los sindicalistas y empresarios prebendarios, d) eliminar definitivamente y para siempre el rol empresario del Estado, e) incentivar mediante instrumentos legales idóneos y creativos la inversión privada en la asistencia de los humildes, f) educar a las personas humildes en asumir responsabilidades y no esperar nada del "estado benefactor", g) eliminar la posibilidad de participación en la vida pública de organizaciones de todo tipo que alienten a la organización social mediante políticas públicas que atenten contra la Constitución Nacional, h) otorgarle certezas y garantías al sector privado para sus inversiones en beneficio de las personas humildes, i) reformular -en la medida de lo posible- al sector bancario y dejarlo en manos privadas, corriendo los riesgos y beneficios como cualquier otra industria. Estos son algunos y a modo de ejemplo, los cambios que habría que producir a partir de un nuevo gobierno democrático, serio, responsable de sus actos y de sus consecuencias.

Basta de gobiernos que no entiendan que es la libertad lo que todo ser humano merece tener, más allá de su condición social. En síntesis, *respeto por la dignidad de los demás*.

Pero para ello debemos construir instrumentos económicos que hagan posible estas políticas. Empecemos por el principio: Ninguna forma de cooperativismo está en condiciones de hacerlo, porque no creen en la libertad de los individuos de elegir. Primeras conclusiones.

Entonces, de lo conocido solo queda en pie el capitalismo con sus más y con sus menos. Adam Smith, el padre de la economía capitalista formuló en el siglo XVIII su teoría combinando la historia, la naturaleza humana, la ETICA y el desarrollo económico de manera ejemplar. Lamentablemente, los codiciosos la han utilizado para generar ganancias propias en detrimento de los que menos tienen.

Esa es una parte del "capitalismo" de como los sinvergüenzas se han apropiado de ideas destinadas al bienestar general, en su propio beneficio. A hoy, la otra parte del capitalismo, la que sigue las genuinas enseñanzas de Adam Smith, quedó tapada por la desinformación de quienes siguen a las teorías liberales desde antes de mitad del siglo XX en adelante.

Ya lo expliqué antes en forma muy general, y lo que se nos ocultó desde 1942 en adelante fue la forma en que John Kenneth Galbraith intentó instrumentar el capitalismo ETICO en base a la Teoría de Adam Smith. Por qué traigo esto a análisis ahora ? **Porque seguir a Galbraith en detrimento de todos aquellos que han seguido a Friedman en el tercer mundo, nos permitirá sin duda alguna, sacar a los más humildes de sus carencias de todo tipo.** El problema en nuestro país y en el tercer mundo no fue el capitalismo, sino los economistas a los que los gobernantes apelaron para llevar adelante sus economías, que son a quienes ya me he referido anteriormente.

No hay que olvidar que necesitamos: a) alrededor de 30 años para disminuir significativamente la pobreza y b) de la perseverancia para persistir en el camino elegido.

Se puede hacer? Absolutamente seguro que sí, si nos gobiernan personas decentes e instruidas como lo fueron estadistas de la talla de Conrad Adenauer, Ludwig Erhart y Willy Brand en Alemania; Adolfo Suarez, Leopoldo Calvo Sotelo y Felipe González en España, John Kennedy en EEUU y Winston Churchill en Gran Bretaña, entre otros.

### **BANGLADESH COMO EJEMPLO Y NOSOTROS.**

En algún lugar se hace? SI.

Como ya dije, desde 1974 en Bangladesh, porque un bangladesi tozudo, terco e instruido en EEUU en la universidad Vanderbilt que adhiere a las formulaciones de Galbraith, se propuso sacar de la pobreza a su pueblo y lo logró y sigue luchando por mejorar todo el tiempo sus condiciones de vida.

Es el Prof. Dr. Muhammad Yunus.

A mi criterio está a la vista, la necesidad imperiosa de un cambio cultural profundo en la sociedad argentina y dijimos que esos cambios van a llevar mucho tiempo, pero que el momento de comenzar es ahora. El potencial de recursos estratégicos, económicos y humanos de nuestro país es enorme y merecen ser desarrollados en beneficio de todos los argentinos, aunque un minúsculo grupo de poder van a tratar que ello no ocurra. Pero no podrán, porque el Estado está quebrado.

### **VIVIENDAS PARA LOS HUMILDES.**

Ese marco dentro del cual nos moveremos en los próximos años, específicamente en la industria de la construcción de viviendas para los humildes y las clases media baja son una oportunidad y solo debemos verla, ya sabemos de dónde salen los fondos, del ahorro extrabancario en fideicomisos de administración e inversión del tipo de un fondo de inversión, del tipo de un fondo de retiro, que invierte el dinero que recibe en la construcción de viviendas -que se necesitan por millones y que garantizan la demanda- y una vez construidas se venden las mismas con

crédito con cuotas compatibles al nivel de un alquiler de una vivienda similar y entonces, sale del fideicomiso la vivienda e ingresa la hipoteca que la sustituye y que será su renta a partir de entonces con una tasa máxima TEA del 7,9% anual y en moneda dura.

Si cada localidad rural o urbana de más de 500 / 2.000 habitantes desarrolla un proyecto piloto de estas características, que son 1701 localidades sobre 3261 en total, podríamos sacar de la pobreza extrema a más de 90.000 personas, generaríamos empleos directos e indirectos en empresas sociales para 15.000 trabajadores y construiríamos alrededor de 35.000 viviendas sociales, solo necesitamos de la solidaridad de las personas pudientes de esos pueblos que decidan invertir u\$s 100 mensuales por 10 años y luego recibirán de renta otros u\$s 100 mensuales por los siguientes 20 años.

El territorio nacional lo podríamos cubrir con miles de pequeños proyectos piloto y una vez que cada municipio adquiere el conocimiento (Know-how) de cómo atacar los tres problemas simultáneamente (pobreza, empleo y viviendas sociales), con fondos privados de cada uno de esos municipios, se podrá mejorar la calidad de vida de los humildes que lo habitan.

Y no es descabellado pensar esto, si vemos la realidad de hoy en día. Hasta diciembre de 2023, la Secretaría de Vivienda y Hábitat como organismo de aplicación de las políticas públicas en materia de viviendas está casi sin recursos, a tal punto que han salido pequeñas líneas de crédito para refaccionar casas (?). No construyeron casi nada nuevo, solo terminaron obras ya empezadas y es razonable que una vez que ese gobierno concluyó su mandato, para ayudar a achicar el déficit fiscal, la Secretaría quede sin presupuesto.

Ahora explicaré las diferencias conceptuales de la actividad gubernamental y la privada en la materia. El Estado financia la construcción de las viviendas en proyectos de decenas de viviendas, porque hacer pocas no son rentables para la Comisión Nacional de la Vivienda. O sea, que a un pueblo rural de 500 viviendas, que generalmente están alejados de las rutas nacionales o provinciales y su acceso es a través de caminos de tierra, no

les interesa construir 10 viviendas a las empresas que trabajan con la Secretaría de Vivienda y Hábitat de la Nación.

En cambio, nuestra propuesta de construir en esos mismos pueblos es posible. Pero no solo hay que construir viviendas, sino que hay que generar un hábitat que capte a esas familias a trasladarse a esos pueblos. Por lo tanto debemos generar micro emprendimientos locales y una empresa social que genere trabajo y con los ingresos de estas dos actividades proporcionarles a esas personas los recursos económicos para vivir y pagar su hipoteca.

Queda pendiente de análisis, la inevitable participación de los Municipios en el proyecto, toda vez que, de la línea municipal hacia adentro es competencia del sector privado hacer las casas, pero de dicha línea para afuera, la competencia es del Estado, que tendrá que brindar los servicios básicos que estime corresponder.

La financiación de la construcción de los mismos, se pueden convenir con la Secretaría de Vivienda y Hábitat de la Nación y/o los IPV Provinciales, de tal forma que los emprendimientos, en su conjunto, son emprendimientos público-privados.

Salir de la grave crisis que hoy padecemos será difícil, larga en el tiempo y costosa. El camino está lleno de tropiezos y solo con perseverancia y vocación humanitaria se puede resolver.

Los empresarios pymes deberán aportar su creatividad para abrir oportunidades de trabajo en cada lugar que es desarrolle un proyecto piloto y deben analizarlo desde su perspectiva de interés personal y egoísta como capitalistas que son. Si hoy ya tenemos 55 % de humildes y pobres debajo de la línea de pobreza, y si se mantiene ésta tendencia en los próximos 10 años, se consumirá mucho menos y habrá muchas menos posibilidades de progresar económicamente para esos empresarios. O sea, te ayudo para ayudarme.

El secreto es uno solo: *incorporar la mayor cantidad de gente posible al consumo* y así incorporaremos a más personas a la posibilidad de una

mejor educación, que les permitirá escalar de a poco en la escala social desde donde parten.

### **HUMOR SOCIAL Y NECESIDADES.**

Tenemos una enorme dificultad por delante y es que ficticiamente durante la convertibilidad y luego con la inflación, tuvimos niveles de vida que no eran ni son acordes a un país pobre como la Argentina actual.

El pueblo no se va a acostumbrar tan fácilmente a nuestra realidad. Y ese es un gran desafío, pero como ya dije, es una realidad inevitable como es la muerte.

Recorrí todo el país y desde otra perspectiva, reflejé en ellas los puntos salientes de nuestros viajes al interior profundo y dejé constancia de la gran disparidad de necesidades de la gente humilde en los pueblos urbanos y rurales que componen las 3261 localidades que constituyen nuestro país. Las necesidades van desde el nacimiento de una persona hasta que se es un adulto mayor. En los niños son evidentes las faltas de alimentación adecuada y de una asistencia médica pediátrica (en sentido extenso) que los ayude en su crecimiento, la carencia de entretenimientos acorde a sus edades y sobre todo la gran deserción escolar en los niveles de jardín y primaria.

Yo me desesperé al ver esa situación y en la medida de lo posible soslayé la conversación con los funcionarios y me adentré en hablar con sus padres, personas de pocas palabras y un vocabulario muy chico. Primero tuve que luchar con sus desconfianzas propias de gente cansada de que se les mienta y así pude entablar una conversación muy rudimentaria, donde me explicaron de sus imposibilidades materiales para mandar a los chicos a la escuela, entre otras, la lejanía desde donde algunos vivían y la escuela y en razón de ello tenían mucho temor a que un vehículo en invierno durante las mañanas oscuras los atropellaran.

La lejanía también se media en distancias por lo que un niño para llegar a la escuela debía caminar horas de ida y horas de vuelta. Y si a eso le

sumamos los diferentes climas y las lluvias, estamos frente a un panorama conmovedor.

Ya en la etapa de la adolescencia, las mujeres ayudan a sus madres y los varones salen en busca de un trabajo que es casi imposible conseguir, con el agravante que si lo consiguen, son muy mal remunerados. Esa mala remuneración incide directamente en la pérdida de a poco de esperanzas de un futuro mejor. Hay explotación laboral y los intendentes y jefes de comunas en su mayoría no lo ven o no lo quieren ver.

Si uno observa detenidamente el comportamiento de esas personas que habitan un humilde rancho, nota con claridad que no existen los vínculos de apego y de amor entre todos ellos. Son personas que siempre están tristes, sin visualizar una pequeña luz que les permita esperanzarse con una vida un poco mejor. Y finalmente los adultos y los adultos mayores que con la mochila a cuestas de vidas sin destino, lo han aceptado así y si tienen trabajo es de peón como mucho y si no lo tienen asumen pasivamente su destino. En todos los casos las carencias nutricionales son la regla y no la excepción.

### **LOS CAMINOS DE SALIDA.**

Las políticas provinciales, la mayoría de las veces, son las responsables de semejante humillación para con sus coprovincianos humildes o en extrema pobreza.

Los humildes deben caminar y si tienen suerte de tener una chata, viajar en una tirada por caballos o un auto viejo. Todo el NOA y el NEA es así. Tristemente.

Cuando empecé a analizar lo que había visto, lo primero que hice fue ver si encontraba la punta del ovillo desde donde desmadejar este embrollo. Para ello se necesitaban recursos económicos que no los tenía en los gobernadores, que culpaban de la falta de recursos a la Nación y se justificaban con que con los recursos propios no podían hacer más de lo que hacían, que era nada.

Entonces pensé en el sector privado de cada localidad. Uno se acostumbra a vivir entre gente pobre, pero si es educado y tiene sensibilidad social y humanitaria siente una deuda moral para con ellos. Y vi que lo primero que había que hacer era sacarlos de la pobreza.

Y para ello necesitaba de las mujeres, mucho más responsables que los hombres en buscar una salida económica a su precaria situación. Con las que hablé, todas tenían una mínima condición manual para hacer algo que generara ingresos con sus ventas y los materiales eran accesibles de ser provistos. Ese ya era un gran paso.

Y los adolescentes y sus padres y/o abuelos tenían habilidades dormidas desde la época en que los pueblos se fueron despoblando de pequeñas fábricas y pequeños talleres e industrias, por lo que, si lográbamos encausar esas habilidades con pequeñas pymes de todo tipo que generaran trabajo, ya el panorama era más claro. Pero no está en nuestros principios que el trabajo tenga un valor menor al capital, porque ambos se necesitan.

Por eso proponemos la creación de Empresas Sociales en los pueblos, bajo las formas jurídicas más convenientes, donde ambas partes son socios y así el trabajador además de recibir su salario con el que vive, va a recibir dividendos de la empresa social de la cual es socio.

Una cuestión muy importante es que la empresa social no deberían estar a una distancia mayor a la del trayecto del trabajador en bicicleta. Pero observen la importancia de las empresas sociales en los pueblos del interior, para que los adolescentes que no pueden cursar un secundario, se imbuyan de un trabajo que mejorará sin duda alguna la vida de sus padres y abuelos a su misma edad.

Ya hemos explicado dos de los tres problemas que hemos observado. El tercero es la falta de viviendas sociales para esos núcleos poblacionales. Ya sumamos más de 3.500.000 viviendas faltantes y ello, porque los gobiernos provinciales solo aceptaban la Ley 24.464 del Fonavi, a través de los IPV provinciales. Entonces, si el Estado NO ES CAPAZ de construir y vender a sus ciudadanos una vivienda digna a un precio justo, lo único que queda es que el sector privado se haga cargo de ello.

Para eso lo primero que hay que hacer es modificar o derogar la ley 24464 del Fonavi y la reasignación de partidas presupuestarias que no son ni más ni menos que el origen del problema desde que fue sancionada.

Adviértase que los fondos de la ley nacen del aporte de parte de los impuestos que se recaudan por la venta de combustibles líquidos. Fueron durante la convertibilidad 900 millones de dólares anuales. Hoy son 900 millones de pesos por lo que es casi nada lo que se puede hacer con ese dinero. Lo redujeron a la insignificancia !

Pero ya dijimos que sin fondos públicos, lo único que hacemos año tras año es acumular un número mayor de falta de viviendas por lo que es necesaria la participación del sector privado, pero con las garantías jurídicas más absolutas que sus aportes de capital tendrán al final del ciclo no solo su devolución, sino que recibirán sus intereses compensatorios.

### **COMPARACIONES.**

En ese marco, estamos frente a un caso similar al del inversor en propiedad horizontal en CABA, pero con algunas salvedades y diferencias muy significativas. Los municipios de los pueblos del interior deberán ceder terrenos fiscales y deberán encargarse de las obras de equipamiento de los servicios que pretenda el municipio, de las líneas municipales de frente hacia las calles y los inversores privados se deberán hacer cargo de la construcción de las viviendas sociales desde la misma línea municipal hacia el interior de los terrenos.

Esto es absolutamente igualdad de cargas, dado que los municipios a un terreno baldío le agregan servicios de infraestructura, que finalmente cobrarán con las facturas de impuestos y de provisión de servicios correspondientes.

Estamos en presencia de un proyecto de participación pública-privada. Por lo tanto es un proyecto INTEGRAL de participación pública privada, donde los privados se hacen cargo de MITIGAR LA POBREZA, CREAR EMPLEOS Y CONSTRUIR SOLUCIONES HABITACIONALES en el marco de un PROGRAMA

DE EDUCACION EN EMPLEOS en cada una de las localidades del interior del país que decidan participar del proyecto.

Lo razonable es hacer en cada localidad un proyecto piloto a su medida, porque no es lo mismo un pueblo rural de 500 habitantes a un pueblo urbano de 20.000 habitantes

## **ANÁLISIS FODA**

Ahora analicemos el FODA del proyecto:

### **FORTALEZAS:**

1.- No depende de fondos públicos para hacer las viviendas, por lo que se elimina los factores distorsivos en las contrataciones 2.- Se crea una Empresa Social Constructora, cuyos accionistas son una parte los inversores de la misma y otra parte el personal que trabaja en ellas.3.- Se educa a los jóvenes en oficios de distintas especialidades con lo que se los ayuda a progresar.4.- Se incorpora al sistema productivo de pequeña escala a las señoras pobres y humildes que pueden participar de distintos quehaceres a su alcance y desde sus casas, sin movilizarse, 5.- Se incentiva el ahorro y la inversión de quienes pueden (u\$s 100 o su equivalente en pesos ajustables mensuales) que finalmente en la tercera edad se transformará en un suplemento jubilatorio. 6.- Los inversores invierten en el proyecto piloto de sus pueblos, por lo que tendrán además un control estricto de cómo se invierte su dinero y la garantía tiene 2 etapas: a) la primera es la hipoteca sobre el conjunto y la segunda, por cada casa que se vende la reemplaza una hipoteca por el saldo de precio.

### **OPORTUNIDADES:**

1.- Poco a poco se repoblarán los pueblos del interior, en detrimento de los oprobiosos conurbanos de las grandes ciudades, a partir de una razonable publicidad de las ventajas comparativas para las personas humildes de vivir en un pueblo del interior con dignidad, frente a lo que es vivir en el Gran Buenos Aires y en los conurbanos de las grandes ciudades. 2.- Ser dueños de sus propias vidas (en sentido extenso) sin más marchas, pasado de

listas presencial, sin quitas de dinero en favor de los organizadores, sin esperanzas de ser como todos los demás que trabajan que honran su calidad humana individual y rechazan la esclavitud moderna.

#### DEBILIDADES:

1.- La lentitud con que se avanzará al principio. Tenemos que ver que necesitan inmediatamente cada una de las 3261 localidades del interior y ver cuantos inversores del Programa de Capitales Administrados (PCA) se suman a la iniciativa.

#### AMENAZAS:

1.- las resistencias de quienes se benefician de la actual ley 24.464..

### **RESUMIENDO SOLUCIONES POSIBLES.**

EDUCACION: Hoy tenemos un país que camina aceleradamente a su desintegración. Tenemos líderes (aunque no todos) de una enorme mediocridad ética, moral e intelectual y sin la capacidad ni la idoneidad para engrandecer a la Patria, a tal punto que hoy estamos literalmente en quiebra y todavía nos falta padecer el proceso del fallido de encontrar entre nuestros acreedores buena voluntad para reacomodar, a nuestras posibilidades, la descomunal deuda que tenemos.

No es momento de buscar culpables, porque todos lo han sido, pero si es momento de pensar cómo se puede salir de esta trampa y yo no tengo duda que es con EDUCACION.

Si tengo un país con un altísimo nivel de gente de bajo o nulo nivel educativo y sin capacidad de entender lo que es el engaño de la verdad, lo primero que hay que hacer es EDUCARLOS en el sentido común. Si alguien me la hace fácil, sin importar si es responsable o no la oferta y otro me promete el dolor del aprendizaje, para mí y mis nietos ¿a quién voy a darle mi voto? Hasta ahora era así. Pero ya tenemos un pequeño problema para los mentirosos seriales, para que la escala de valores se mantenga igual. NO HAY MAS DINERO NI PARA SUBSIDIOS NI PLANES SOCIALES.

De aquí en más van a tener que trabajar, y la pregunta es de qué ? porque no fueron educados para trabajar y como en estos días una planera dijo sin ponerse colorada "yo trabajo yendo a las marchas y por eso me pagan". Me pregunto: A tal nivel hemos llegado en nuestra degradación ética y moral que ningún político de "televisión" lo condenara e iniciara alguna acción judicial para que quien no hace ninguna acción social, comunitaria y verificable "en serio" perciba esos subsidios ?

Pensemos que es posible esta última propuesta de "dignidad". Lo siguiente es como resolveremos la pobreza que asola nuestro país.

#### POBREZA:

La falta de educación y la POBREZA van de la mano y es muy simple de entender, dado que alguien que no conoce no puede ejercer ninguna actividad lícita que sea remunerada. Aún en los trabajos más simples se requiere de un mínimo de conocimiento de la actividad que se está realizando o por realizar.

Además, la experiencia del Prof. Dr. Yunus en Bangladesh demuestra que las mujeres son más responsables cuando se trata de protegerse a ella y a su grupo familiar, de las carencias y los efectos nocivos complementarios, que lo que lo son los hombres.

Esto está demostrado a lo largo de casi medio siglo de existencia allí del Grameen Bank of Bangladesh, que empezó prestando pequeños montos de dinero (microcréditos) y con una devolución pactada semanalmente de pequeñas cantidades durante 24 semanas al año. Como los préstamos eran de palabra, sin firma de ningún documento de garantía, porque esas personas por su pobreza no eran sujetos que los bancos tradicionales pudieran atender, el comportamiento de los prestatarios hombres frente a sus obligaciones de pago eran muy diferentes a las de las mujeres, por lo que finalmente Grameen decidió que todos sus préstamos serían para prestatarias mujeres.

Así es hasta el día de hoy.

Esa pequeña suma de dinero, para gente que estaba en la más absoluta pobreza e indigencia, les permitía desarrollar una mínima actividad (por ejemplo, tejer a mano hasta mantas para abrigo) y venderlas. Deducido el costo de los insumos necesarios del precio de venta del producto, con esa utilidad remanente podrían hacer frente a los consumos familiares y a atender los servicios financieros del Grameen Bank. El sistema desde entonces funciona en todo el mundo en desarrollo y solo tienen un promedio del 3% de mora y hay varios miles de millones de dólares en préstamos vigentes.

En 2003, el kirchnerismo intentó hacer funcionar uno en nuestro país desde el Estado, NO desde el sector privado y NO funcionó y eso ocurría por una sola razón: la falta de EDUCACION.

En cualquier lugar del mundo donde el sistema es exitoso, previo a otorgar el dinero se los EDUCA a que es una obligación MORAL y ETICA proceder a su devolución, para poder prestarles después ese dinero a otras personas que lo necesitan igual que ellos.

Aquí esta explicada las razones de parte de nuestra decadencia. Esta solución es transitoria, solo sirve para sacar a la gente de la pobreza extrema, pero debemos dar otro paso si queremos ayudarlos a empezar a tener esperanzas, que para ellos y sus hijos hay futuro.

## **EMPLEO EN EMPRESAS SOCIALES**

Como ya dije precedentemente, también Yunus nos dio esa respuesta un año después de los Premio Nobel, cuando en 2007 decide junto con el board de Danone, crear la primera empresa social del mundo: GRAMEEN DANONE. El presidente de Danone se puso en contacto con Yunus y aprovecharon un viaje a París de éste para una entrevista personal. En esa reunión, el presidente de Danone lo sorprendió a Yunus diciéndole que estaban al tanto de la labor humanitaria que desplegaba Grameen y que era su deseo ayudarlo, lo que le costó entender a Yunus teniendo en cuenta el precio en góndolas de los markets de los productos Danone, que estaban muy por encima de lo que una persona pobre de Bangladesh podía pagar.

Era tal la determinación de Franck Riboud presidente de Danone de ayudar, que en un par de meses ya habían acordado crear una fábrica de alimentos (yogurt) en Bangladesh, cuyos productos estuvieran al alcance de compra por los más humildes. Se financió la construcción de la fábrica y su equipamiento con un préstamo sin intereses por parte del fondo de pensión de los empleados de Danone y, una vez terminada las obras, empezaron a fabricar un yogurt con los mismos nutrientes de los que se vendían en los markets, pero a un precio accesible para los más humildes.

A hoy, aunque parezca mentira, casi se ha eliminado la desnutrición infantil en Bangladesh. Lo hizo posible la determinación y la dedicación de dos tozudos descreídos de que hay gente que lo puede tener todo y otros sólo están condenados a una vida misérrima.

La propiedad de las acciones de la fábrica es de los inversores y de los empleados de la misma, y los dividendos se distribuyen conforme a las proporciones de cada uno y de cada parte, en un nuevo tipo de empresa capitalista, una empresa social, denominada en este caso Grameen Danone.

Como dice el dicho de los grandes hacedores de la historia, la cuestión es solo empezar. Y así, de a poco, otras multinacionales crearon junto a Grameen, empresas sociales de telecomunicaciones (Telecom), vestimenta (Adidas), agua potable (Veolia Water) y otras más. Con estos ejemplos ya experimentados satisfactoriamente desde 2007 hasta hoy, nuestra intención es humildemente seguir el ejemplo por ellas trazadas, pero con acento argentino.

Es un gran desafío porque las multinacionales en el país, no creen en nada ni en nadie. El problema es nuestra dirigencia, en sentido amplio.

Pero esto es Argentina, el país de las oportunidades según decían a fines del siglo XIX nuestros abuelos inmigrantes y podemos empezar a estructurar empresas sociales que se encuentren a nuestro alcance y una de ellas que propongo es una empresa social de construcción de soluciones habitacionales.

Así podremos también educar en empleos estables a gente humilde con escolaridad incompleta o sin escolaridad y, tantas otras actividades que

pueden surgir del inventario ocioso de máquinas y herramientas que la pandemia dejó sin trabajo y a sus dueños con un capital improductivo.

VIVIENDAS SOCIALES.

Y por último la construcción de soluciones habitacionales para ese segmento de población desprotegido de vivir en condiciones de razonable habitabilidad.

### **LAS VIVIENDAS SOCIALES EN LA UNIVERSIDAD.**

Voy a explicar el desprecio con que se enseñaba en la universidad pública (en la privada ni se trataba) el problema social de la vivienda en Argentina.

En 1967 terminé el bachillerato y en el verano de 1968 hice el curso de ingreso a la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (UBA) y ya ese mismo año empecé a cursar regularmente las materias de primer año. En 1974 terminé de cursar. La materia columna vertebral de la carrera, eran los cinco Diseños Arquitectónicos, que se cursaban de 2do a 6to año.

Se empezaba a cursar desde los proyectos más simples y así se avanzaba año tras año hacia los proyectos más complejos. Cursaba en la Cátedra del Arq. Martín y mi Jefe de Trabajos Prácticos era el Arq. Moscato, cuando llegué al último nivel.

Al comenzar el curso nos comunicaron que el proyecto a realizar era, una vivienda-taller para una familia extremadamente pobre, asentada en el norte argentino. La desilusión de mis compañeros de grupo que esperaban conjuntos urbanos, arquitectura hospitalaria de alta complejidad, hotelería o enormes edificios de distintos usos, fue terrible.

Eran los '70 y el cambio en las expectativas sociales era una realidad. De hecho, hice toda mi carrera universitaria antes del gobierno militar y fui notando que en la medida de que pasaban los cursos, la excelencia docente que se gozaba hasta entonces, quedaba en segundo plano, salvo en Historia III con el Arq. Gazzaneo y en la cátedra de Diseño del Arq. Casares.

Pero en ese camino descendente, en sentido contrario a lo que pensaban mis compañeros de equipo en el taller, me interesé vivamente en las explicaciones del Arq. Moscato, del porqué de ese cambio abrupto en el proyecto elegido. Debía haber una razón y con el paso de los meses, un porteño como yo, empezaba a entender que la Argentina no era solo Buenos Aires y Mar del Plata o Pinamar o Villa Gessell, y que las carencias en los pueblos del interior (cuanto más profundo más carencias) no tenían respuestas acorde a las necesidades de la gente humilde que allí habitaba.

No se trataba de hacer una vivienda del tipo uni o multifamiliar de CABA, sino una vivienda que respetara sus culturas que les habían transmitido sus mayores que allí habían vivido o aún vivían. Se introducía entonces a la enseñanza del diseño de la arquitectura, el concepto de respeto social y cultural del otro, en detrimento de las monumentales obras a las que solo un puñado pequeño de arquitectos podía llegar a proyectar y a construir.

Empezábamos a transitar en esos años de dolor y muerte, el camino de la cordura cultural y del respeto social desde la cátedra y así llegamos a 1975 donde en las ciudades ya estaban en pleno apogeo la construcción de edificios en propiedad horizontal tanto residenciales como de viviendas sociales y el vergonzoso olvido del hábitat, en sentido amplio, de los más humildes en el interior del país.

Y mientras tanto, que pasaba con la vivienda para los pobres y su hábitat: NADA DE NADA, con el consiguiente aumento de la decadencia de los pueblos de origen de los humildes.

NO era negocio construir allí para dar solución a las personas pobres. El negocio estaba en construir edificios en CABA y zona norte del Gran Buenos Aires, donde el valor de venta del metro cuadrado trepaba hasta u\$s 7.000. Se decía entonces –como justificación– que la construcción de viviendas sociales era un problema del Estado.

Y el Estado ? Bien gracias, con la ley 24.464 y algunas redistribuciones de partidas presupuestarias que, en total alcanzaban para –como máximo 25,000 viviendas promedio por año– frente a un déficit entonces de más de

2.000.000 de viviendas que crecían a razón de 75/100.000 viviendas por año para las personas más humildes.

Hoy el déficit es de más de 3.500.000 de viviendas (?) y crece a razón de más de 100.000 viviendas por año. Del 2003 al 2015 para peor, la demanda siguió creciendo en CABA y la inversión desde 2016 hasta hoy está casi paralizada. En nuestro interior seguimos perdiendo habitantes y calidad de vida en sus pueblos, porque casi ningún gobierno se ha ocupado de nuestros compatriotas que allí residen.

Un economista-financista, frente a un cliente que le viene a pedir financiamiento, mira el PARA QUE y LA DEMANDA. Si hay demanda del producto y si es un producto sólido, seguramente se interesará en conversar.

Veamos en nuestro caso la demanda: El proyecto ya está totalmente formulado. Si cada profesional puede hacer un promedio de entre 5/10 viviendas por año en promedio, estamos generando alrededor de 340/170 puestos de trabajo profesional para arquitectos, ingenieros o maestros mayores de obra.

Y el dinero para hacer las obras de dónde sale ? Del mini ahorro mensual ya explicado anteriormente.

Por lo expuesto precedentemente, el sector privado está en condiciones de ayudar a mitigar la falta de viviendas sociales en los pueblos del interior y si tomamos el plazo máximo de 30 años referido más arriba, estamos en condiciones de generar miles de empleos para los profesionales, administrativos, obreros y subcontratistas de la industria de la construcción a lo largo y ancho del país por un plazo de 30 años, por lo que la incertidumbre y la desesperanza quedarán en el olvido.

Solo hay que empezar a trabajar y no olvidar nunca que vamos a partir del km 0 y luego de un largo recorrido haremos los 400 km de la ruta. Si yo, con mis 72 años estoy entusiasmado, aun sabiendo que no llegaré a ver el final del proyecto, me imagino lo que el mismo puede despertar, en quienes recién empiezan. ESPERANZA

## **EL FERROCARRIL.**

Los que hemos recorrido el país, observando su conformación comunicacional, no podemos menos que sorprendernos de la cantidad de kilómetros de vías de ferrocarril inutilizadas por falta de tramos, por corrosión y un sinfín de detalles del inexistente mantenimiento, que finalmente dejaron al país mutilado justamente en un medio de transporte de cargas y de pasajeros imprescindible para el interior del país.

Los que tuvimos la suerte de estar viviendo o visitar el primer mundo, vimos con nuestros propios ojos de la importancia que se le da al ferrocarril.

Un ejemplo: Si uno llega a Roma vía aérea, allí la primera estación ferroviaria conectada desde Termini al Aeropuerto Fiumicino es Roma Tiburtina y desde allí puede ir a todas las regiones del país porque el servicio es excelente. En mi caso debía viajar desde Roma en el mar Tirreno hasta Ancona en el mar Adriático. O sea cruzar el ancho de una punta a otra de Italia, en sentido ascendente.

Era ya la hora de salida del trabajo en invierno, por lo que el tren, lleno de pasajeros, durante horas paró en cada estación de su recorrido.

Italia es un país, donde su economía está atada principalmente a la suerte de sus pymes y eso se reflejaba nítidamente en cada estación donde el tren paraba, porque pegada a las estaciones y en paralelo a lo largo de cientos de metros estaban apilados los contenedores con productos terminados listos para ser vendidos en Italia y el resto del mundo.

O sea que el ferrocarril era una herramienta fundamental para disminuir los costos de transporte de las mercaderías, que se traducían en costos de productos más competitivos.

Si en Italia con su superficie, el tren era imprescindible como factor de comunicación, pensemos ahora en Argentina si estuviera conectada por ferrocarril la mayoría de los pueblos o localidades del interior, donde se podría instalar con un régimen promocional empresas sociales e industrias

pymes con capacidad de proveer distintos rubros necesarios para el desarrollo económico del país.

Si miramos la traza existente de vías férreas abandonadas en el interior del país, vemos que muchos pueblos fueron organizados a la vera de las vías y en muchos casos coincidían las estaciones con lo que era el centro del pueblo. En la Provincia de Buenos Aires es más que evidente este esquema de desarrollo económico laboral.

La falta de competencia del ferrocarril versus camiones de cargas, solo puede existir en un país corrupto como la Argentina, donde es más importante para sus dirigentes estar bien con la mafia que el beneficio de sus conciudadanos. Donde están los miles de kilómetros de vías y durmientes que se levantaron por la brillante idea de que *"Ramal que para, ramal que cierra"* ?.

Además, con el creciente aumento del precio y disminución de las reservas de los combustibles fósiles, con más el aumento gradual y progresivo de su escasez, si los camiones son el único medio de transporte de carga, el aumento del precio del combustible: no se trasladará al precio de los productos que transporten esos camiones ?

En cuanto al transporte de pasajeros, ya está a la vista el beneficio que le ha significado a la gente que circula con el tren Sarmiento, tren de Retiro y otros ya reemplazados, tanto en calidad como en confort y puntualidad para sus viajes y en costos de traslado. La reparación de tramos de vías y la construcción de nuevos inter tramos en todo el país, generaría una extraordinaria demanda de mano de obra no calificada que haría disminuir significativamente la desocupación.

Los planeros y sus dirigentes de izquierda piden trabajo. PUES ALLÍ LO TIENEN, ... Y PARA MILES Y MILES DE PLANEROS. Y como se dijo anteriormente además no se necesita mano de obra especializada, tan solo capataces que les indiquen lo que tienen que hacer bien sencillo.

Entonces, no sería este el momento de empezar a estudiar alternativas de financiamiento,- qué las hay-, para volver a construir un país federal desde las vías de comunicación, como el que alguna vez tuvimos ?

La pobreza se empieza a vencer, cuando proponemos y desarrollamos políticas de disminución de costos imprescindibles para los humildes, con además el beneficio del empleo para toda la población.

Lo que vale es la decisión, no las excusas. El problema es la valentía de tomar decisiones que perjudiquen a las mafias.

Nuestros dirigentes (no todos) son los responsables. Pero el problema es que somos nosotros, el pueblo, quienes elegimos a esos dirigentes. Cierro con una famosa frase de Peron: "El que no tiene cabeza para pensar, debe tener espaldas para aguantar". Tan simple como eso.

### **LA INDUSTRIA DEL JUICIO.**

No hay duda alguna que en la Argentina debemos, lo antes posible, empezar a achicar el déficit fiscal y si no es posible eliminarlo, mantenerlo en niveles compatibles con los de los países desarrollados en tiempos de paz.

El Estado no puede ni debe ser empresario, porque es un agente productor de corrupción activa y pasiva. Que creatividad para producir trabajo se les puede reclamar a esos empresarios

En el plano laboral, las demandas de trabajadores por inexistentes responsabilidades del Estado y de los particulares son elevadísimas. Hay una verdadera industria del juicio y en casi todos los casos el perdedor es el Estado y los empresarios por lo que, además de lo que injustamente se le reclama, debe afrontar el pago de las costas de los juicios, alrededor de un 25% más de la suma en que prosperó la demanda. Hay abogados del Estado que están en connivencia con los defensores de los actores ?

Puede ser que el Estado y los particulares casi siempre pierdan ? Bajo un aparente acto de soberanía nacional, que nos debería enorgullecer, el Estado gasta cientos de millones de dólares desde tiempos inmemoriales para mantener una aerolínea, que en la mayor parte del mundo o bien son privadas o bien son de capital mixto y su gerenciamiento en manos

privadas competentes. Qué razón, de sentido común, lleva a los funcionarios a mantener una pérdida semejante ?

Tuvimos una muy mala experiencia con las AFJP, donde las responsabilidades fueron compartidas por el Estado y los empresarios. Supongamos que existen modos alternativos más seguros y menos onerosos para los contribuyentes. No sería de sentido común que a partir de 2023 los nuevos trabajadores aportaran a dicho sistema y así por el mero transcurso del tiempo, el financiamiento estatal sobre la base de aumentar el déficit fiscal, vaya disminuyendo hasta desaparecer?

En estos pocos ejemplos están condensados los despilfarros que –en mi caso- conozco del Estado, pero de ninguna manera en esos pocos casos terminan las pérdidas que nos llevan a un permanente déficit fiscal que se traduce en emisión monetaria y esa emisión espúrea de dinero nos lleva a vivir con una alta inflación que nos corroe nuestros salarios y nuestros ahorros.

### **NUESTRAS FINANZAS.**

Hoy (abril de 2024) estamos con presupuestos gemelos deficitarios. Gastamos más de lo que ganamos y debemos más de lo que ingresamos. Somos unos de los pocos países del mundo, cuyas autoridades económicas no entienden o no quieren entender, los efectos corrosivos de la inflación en el tejido social.

Ya sea por ignorancia o por una deliberada política ideologizada de empobrecer a la clase media, van a contramano del mundo civilizado.

Mientras el mundo civilizado busca mejorar la calidad de vida de sus habitantes, nuestros gobernantes buscan y desean que nuestra pobreza se generalice a todos los estratos sociales.

Sería razonable transformar la deuda de corto plazo a deuda de largo plazo y desde el 2023 en adelante terminar con el cáncer que heredamos de políticos y economistas inescrupulosos y de hoy en adelante empezar a transformar una economía parasitaria en una economía de producción.

## **ESTUDIAR.**

Hace unos días, recibí un whatsapp desde el Directorio de un importante banco nacional donde un señor me pedía que desarrollara, en un ejemplo práctico, el sistema SIPCCyF. Le respondí que, cuando empecé a escribir, sentí que era mi obligación citar las fuentes bibliográficas y dar el marco del sistema.

Es decir, que cualquier persona con dicho conocimiento y/o estudiando la bibliografía citada estaba en condiciones de comprender la ingeniería del sistema. Por lo que en las páginas del libro está toda esa información como está la bibliografía. Así, estaba respetando al lector al brindarle las mismas herramientas que yo había utilizado desde 2003 a la fecha (más de 20 años) para desarrollar el proyecto.

Solo faltaba que, si le interesaba, hiciera el mismo esfuerzo que hice yo: ESTUDIAR .

No obtuve ninguna respuesta. El mejor ejemplo con el que puedo expresar mi manera de pensar y del respeto por el otro que recuerdo, fue a comienzos del primer gobierno de Lula en Brasil, cuando los diputados y senadores decidieron hacer un impeachment al presidente de Coca Cola en Brasil.

Estaba en Rio de Janeiro de vacaciones, por lo que lo seguí atentamente el proceso día por día. Y la razón era que Brahma había revelado a pedido de los parlamentarios los a) componentes y b) la fórmula del Guaraná y que Coca Cola debía hacer lo mismo (?).

Luego de varios días de discursos llenos de fervor patriótico, llegó el turno del Presidente de Coca Cola en Brasil, quien fue muy breve y conciso en su declaración. Muy respetuosamente y en detalle les informó a) los componentes a los parlamentarios y les dijo que le era imposible revelarles b) la alquimia de la receta de la bebida, que era propiedad de la Compañía y descartó de plano, las acusaciones de que causaba daño su ingesta teniendo en cuenta que desde 1946 se vendía la bebida en todo el Brasil.

Hubieron parlamentarios ofuscados que vociferaban contra la Empresa y que se debía proceder con la prohibición de vender Coca Cola en todo el Brasil. Dada la palabra al presidente de la empresa, dijo lacónicamente que lamentaba mucho la situación, pero que la empresa no era responsable de privar de ahí en más, a los brasileños de beber Coca Cola.

Jamás –a partir de ese momento- se prohibió su comercialización y al día de hoy, los brasileños toman Coca Cola y le empresa mantiene bajo siete llaves guardada la alquimia que hace con los productos que -conforman la receta de la bebida. MI reflexión: *A la imprudencia de pedir, la virtud de no dar.*

## **PUEBLOS DEL INTERIOR CONTEXTO NACIONAL.**

En éste, mi primer capítulo sobre los pueblos del interior, creo que es importante contextualizar, antes que nada, la realidad que vivimos en nuestro país en materia de pobreza, empleo y déficit habitacional. Al 30/6/24, la pobreza alcanza a más del 55 % de la población y el déficit habitacional es de más de 3.500.000 viviendas.

Hasta aquí los fríos y descarnados datos de la realidad.

El Estado Nacional siempre trató con aspirinas esta grave dolencia, además de un pésimo diagnóstico.

Veamos el diagnóstico. El problema en sí mismo, es una secuencia donde primero hay que tratar la pobreza mediante un sistema asistencial que los obligue a las personas humildes a habituarse en las bondades del trabajo, luego incorporarlos al sistema laboral mediante su participación activa en Empresas Sociales del tipo Grameen, para finalmente llegar a la posibilidad concreta que esas personas puedan comprarse una mínima casa con crecimiento en la cantidad de ambientes, con un plazo de pago de entre 20/30 años y con una cuota compatible con el costo del alquiler mensual de una vivienda similar a la que adquiere.

Esto tan simple de entender, -al Estado sin distinción del gobierno de turno- le resulta chino básico, porque nadie desde hace 75 años, entendió que la

pobreza, el empleo y la vivienda social no son compartimientos estancos de distintos Ministerios, sino que es un solo programa que debe ser ejecutado por un solo Ministerio.

La consecuencia directa del mal diagnóstico de la realidad desde entonces es el paupérrimo resultado que han obtenido hasta ahora para resolver el problema.

Ahora vayamos a la medicación. Semejante déficit en pobreza, empleo y viviendas sociales, requiere de TIEMPO, por lo que estamos hablando de 30 años ininterrumpidos de seguir una única política coherente con el capital disponible para financiar las obras. Y aquí entra a jugar un segundo actor: el primero dedicado a las obras de infraestructura básica y el segundo actor es el capital de inversores privados.

Ahora bien, solo podemos hablar de capital de sectores privados para ser invertidos en sus propios pueblos de origen, porque es tal es descredito y la desconfianza legitima de quienes pueden ayudar, que es razonable que se limiten a ayudar a resolver el problema de sus propios pueblos.

Por lo que va de suyo, que los hasta ahora olvidados pueblos del interior del país, pueden contar con una herramienta idónea para sacarlos de su postración desde hace mucho tiempo.

Esto, nos muestra que el AMBA está afuera de este proyecto. Que a ellos les resuelvan los problemas los políticos que los supieron generar. Contextualizado el proyecto, entraremos de lleno a nuestra propuesta para resolver el problema de la Pobreza, el Empleo y las Viviendas Sociales solo en LOS PUEBLOS DEL INTERIOR

### **TEOREMA DE LENTINI.**

#### TEOREMA SOBRE LA IGNORANCIA E INCAPACIDAD GUBERNAMENTAL

En mi deseo de ayudar a salir a nuestro país de la incalificable situación en que se encuentra desde el punto de vista moral, económico, de inseguridad, de pobreza, de falta de empleo, etc., y para ello voy a demostrar a mis lectores, que la causa consiste en la Tesis de mi TEOREMA DE LA IGNORANCIA E INCAPACIDAD GUBERNAMENTAL en la Argentina.

Tesis: Incapacidad gubernamental.

La Hipótesis se basa en comparar la falta de viviendas sociales en Alemania Occidental después de la 2da Guerra Mundial (Conrad Adenauer instrumentó el plan) durante 16 años (1947/1963), con la de Argentina de los casi últimos 38 años (Gobierno de facto y siguientes períodos democráticos) (1976/2014).

HIPÓTESIS = FALTA DE VIVIENDAS SOCIALES ALEMANIA vs FALTA DE VIVIENDAS SOCIALES EN ARGENTINA

TÉSIS = EXISTE LA IGNORANCIA E INCAPACIDAD GUBERNAMENTAL ARGENTINA

Ambos planes coinciden en las variables a articular para mercados con múltiples niveles de equilibrio y además con competencia imperfecta de todos los actores. El sistema así creado puede funcionar: 1) con autoridad externa, que en nuestro caso es un fiduciario o 2) sin autoridad externa que es lisa y llanamente el mercado.

Las variables a articular son:

- a) en los proyectos las distintas tipologías de viviendas a construir;
- b) en la construcción que sistema se adopta en cada caso de los 4 sistemas conocidos: b1) ajuste alzado absoluto, b2) ajuste alzado relativo, b3) coste y costas y b4) unidad de medida;
- c) el sistema de comercialización elegido o bien con anticipos y/o sin anticipos, y/o con cuota posesión y/o sin cuota posesión; y
- d) la ingeniería financiera con agregados y desagregados de moneda.

Un agregado es un bridge-loan y un desagregado es un certificado de obra que pago con m2 en lugar de moneda.

La tesis es que la misma cantidad de viviendas sociales construida por los Gobiernos en Argentina en 38 años en más del doble de tiempo y de costo que el que tuvieron los alemanes.

La DEMOSTRACION es sencilla: Tomo el costo por metro cuadrado que se publica semanalmente: Al 15/10/21 el costo es \$ 103.480, que al tipo de cambio libre de ese día \$/u\$s 182,50. Si cada vivienda es de 60 m2, en esos 38 años se construyeron 950.488 viviendas en Argentina. Esas

viviendas insumen un total de 57.029.280 m<sup>2</sup> de viviendas sociales. Por lo que el precio total actualizado es de u\$s 10.407.843.600.

Si volvemos a mi libro Reflexiones ya referido, está explicada la ingeniería financiera desarrollada por el sector privado en Alemania Occidental y su bibliografía básica. Con dicha ingeniería financiera que desarrollaron los alemanes y en las actuales condiciones paupérrimas de nuestra economía, hubiéramos construido las 950.488 viviendas en 16 años, con el consiguiente ahorro en TIEMPO, que también es dinero.

La ineficiencia del Estado Nacional en detrimento del sector privado queda a la vista, cuando Argentina necesita 38 años para hacer lo mismo que en Alemania se hizo en 16 años. Sin palabras.

### **PLAN NACIONAL PRIVADO DE EDUCACION.**

A) COMBATIR LA POBREZA Y LA FALTA DE EMPLEO

B) LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS SOCIALES.

Desde que comencé a escribir las Reflexiones de la primera parte del libro, fui agregando información suelta en cada uno de los capítulos, que iban dando pistas parciales que el problema de la pobreza, el empleo y la vivienda social, eran problemas con solución real y concreta para el INTERIOR del país.

Hablé de los necesarios años para completar el programa, dije también que se tenían que dar ciertas condiciones sensatas las que se requieren para cualquier país serio, pero imposible hasta hoy en la Argentina.

Primero: reglas jurídicas claras e inmodificables para proteger las inversiones y estimular la confianza de los eventuales inversores del sector privado.

Segundo: mantener en el tiempo el valor de la inversión y del retorno ya sea utilizando para las transacciones una moneda dura o una moneda actualizable por el aumento de los precios.

Tercero: elaborar un Programa de Capitales Administrados (PCA) donde el inversor puede invertir desde una cuota parte mínima equivalente a u\$s

12.000 a razón de u\$s 100 por mes, desde el mes 1 al 120. A partir del mes 121 hasta el mes 360 percibir un reintegro de capital + intereses mensuales de u\$s 24.000 en 240 cuotas de u\$s 100 cada una de ellas, en moneda dura o su equivalente ajustable, lo que se traduce en el rango de valor de mercado de un alquiler de una vivienda, o sea entre 0,5% y 0,9% mensual.

Cuarto: el costo de oportunidad de la inversión es mayor a la inversión en una caja de ahorro o en un plazo fijo bancario y garantizada en tangibles (viviendas) versus intangibles (bancarios).

Quinto: el instrumento jurídico que vincule a los inversores con la inversión se traduzca en un fideicomiso ordinario de administración e inversión, manteniendo las condiciones generales y particulares de dichos instrumentos vigentes a la fecha del presente.

Sexto: que el Plan de Inversiones siga: a) los lineamientos generales explicados y b) los lineamientos académicos detallados en la bibliografía que se detalla en el libro ya referenciado más arriba.

Séptimo: la cantidad de pobres a los que se ayudaran a salir de tan ruin situación, la cantidad de empleos que se podrán crear en Empresas Sociales del tipo Grameen y la cantidad de viviendas que se podrían construir en 30 años, dependerá de la cantidad de cuotas partes que se integren a los fideicomisos.

Y ello depende única y exclusivamente del sector privado de todos y cada uno de los pueblos del interior que decidan participar del proyecto y del apoyo que gobernadores e intendentes le dispensen al mismo.

Octavo: la disyuntiva para las personas de esos pueblos es: 1) ahorro u\$s 100 por mes y lo guardo bajo el colchón y así en 120 meses tendré ahorrado u\$s 12.000? o bien 2) ahorro u\$s 100 por mes dentro del fideicomiso y así en 240 meses tendré ahorrado u\$s 24.000 (o sea un complemento jubilatorio) y además invierto mi dinero con un fin social justo?

Noveno: el inciso 2) precedente es en definitiva la manera más justa de RESPONSABILIDAD SOCIAL (RS) tanto de personas físicas o jurídicas para con los más necesitados de sus pueblos donde están asentados.

Décimo: La conclusión es: a mayor RS, mayor es la posibilidad de que los PUEBLOS DEL INTERIOR, tan olvidados y postergados por los gobiernos

nacionales clientelistas e incapaces de turno, dejen de ser olvidados y resurjan por su propio esfuerzo.

Es la pelea entre la DIGNIDAD y/o la SERVIDUMBRE – CLIENTELISMO.

Las herramientas a partir de ahora las tienen los gobernadores, los intendentes y los inversores privados de cada pueblo.

Se las brindamos por nuestro amor a la Patria. AHORA SÓLO DEPENDE DE ELLOS.

### **Y LLEGÓ EL DIA !**

Tuve una etapa inolvidable y enriquecedora, espiritual y socialmente hablando, que viví entre 2011 y 2014, cuando visitamos decenas de pueblos del interior desde la Quiaca a Tierra del Fuego y desde la cordillera a la Mesopotamia.

Fueron visitas programadas con un municipio de la zona, a donde se invitaba a todos los pueblos de esa zona de influencia y de la que participaban vicegobernadores, intendentes, jefes comunales, funcionarios y vecinos de los pueblos convocados.

Eran reuniones muy las largas dado que nuestra exposición era de 2 a 3 horas. Luego de un intervalo venían otras 2 a 3 horas de preguntas, respuestas y repreguntas.

En los días siguientes, el periodismo local reflejaba en sus medios esas verdaderas Asambleas populares.

De las decenas que conservo, agrego a este libro dos de ellas.

- a) Una de un periodista de un medio de Punilla, Córdoba del 13/09/2012,

<http://noticiaspunilla.blogspot.com/2012/09/la-universidad-tecnologica-nacional-y.html?m=1>

- b) La otra oficial del Municipio de Aluminé, Neuquén , del 30/06/2012, <https://www.alumine.gob.ar/noticias/archivos/2807>

La pregunta que cabe hacerse a esta altura del relato es:

¿Se realizó alguno de esos proyectos? Y la respuesta es NO.

¿Entonces hay alguna explicación? ¡SI! claro.

En el periodo en cuestión, tuvimos como hoy, un gobierno nacional que trabajaba con la Comisión Nacional de la Vivienda y la línea que del Ejecutivo se bajaba a Gobernadores e Intendentes era hacer viviendas sociales a través del Ministerio de De Vido entonces y Ferraresi en esta etapa y, generar empleo solo en el sector público y en pobreza lisa y llanamente el subsidio.

Por lo que nuestro proyecto apalancado en el sector privado de cada pueblo, era la antítesis del proyecto del oficialismo. Obviamente no lo respaldaron y así siguió languideciendo en el tiempo, hasta esperar épocas mejores.

Al llegar Macri al gobierno, creímos que ese era el momento, pero pasamos hablando cuatro años con funcionarios de segunda y terceras líneas iguales que los anteriores. Nada se pudo hacer.

¿Entonces porque creemos que ahora es el momento?

Porque por primera vez desde fines de la década de 1940 hasta ahora, vamos a tener que ser prudentes en el gasto del Estado, no hay más lugar para déficits presupuestarios, estamos sin moneda, con una inflación altísima y sin ningún tipo de crédito nacional o internacional.

O sea, casi 70 años de darle a la maquina de hacer billetes para CONSUMIR terminaron.

Lo único que nos queda es trabajar y AHORRAR.

Volvemos a la época en que nuestros abuelos bajaban de los barcos en La Boca con tan solo una pequeña valija.

Es la mejor síntesis de lo que nos ocurrió en esos 70 años. A partir de los próximos capítulos, voy a empezar a contar cuanto aprendí de las personas humildes de los pueblos del interior del país.

### **ANTES DE QUE SEA DEMASIADO TARDE.**

Voy a salir del orden que me había trazado para escribir en el libro sobre mis visitas a los Pueblos del Interior entre 2011 y 2014 y entraré de lleno a las experiencias que recogí de esas visitas, del contacto directo con los habitantes pudientes y los humildes y pobres que allí habitan.

Porque creo que es importante decirlo ahora, cuando el país está al borde de una crisis social y económica terminal.

La primera conclusión es desoladora. En los pueblos del interior, los pudientes, que son los menos, manifiestan un cierto desdén por la suerte de los que necesitan, humildes y pobres que aceptan con resignación su suerte.

Por lo tanto, de no mediar un hecho grave que los haga reaccionar, seguirán así y todos los días bajando un escaloncito más hacia la miserabilidad.

La falta de solidaridad hacia los que pueden poco o nada, y éstos a su vez acostumbrándose un poco más a su suerte, injusta y desgraciada.

Pongamos las cosas en su justo lugar, pero no con demagogia sino con racionalidad. El Estado Nacional y por ende los Estados provinciales y municipios y juntas vecinales están quebrados.

Por lo tanto, nada se puede esperar de ellos por muchos años. Si con madurez llegáramos a votar dirigentes capaces y serios, equilibrar los presupuestos gemelos, llevará decenas de años lograrlo.

Uno de los grandes problemas que vamos a enfrentar es como generamos trabajo privado para reducir drásticamente la plantilla de empleo público.

La única salida es traumática, pero posible. Otros lo han hecho y con éxito, pero no lo resolvieron en uno o dos años.

Por caso en Bangladesh están trabajando en eliminar la pobreza desde 1974, hace ininterrumpidamente 48 años y han avanzado de manera extraordinaria.

Pero ese avance desde la nada a hoy, se basó estrictamente en los aportes del sector privado.

O sea, gerencian los fondos necesarios y las inversiones los que saben y NO los políticos de turno.

Entonces, ¿que hacemos?

Sigamos el razonamiento. Si ya el flagelo de la droga y de la inseguridad nos está matando, imaginen Uds. cuando ya no haya nada en los tachos de basura para sacar y comer.

¿Que hará ese indigente al que la sociedad lo condena a la muerte?

Va a robar y llegado el caso va a matar.

¿A quienes?

A los que tienen.

Entonces, no es más racional, antes de un quiebre definitivo del tejido social, ¿que el capital COMPARTA con los trabajadores los dividendos que produce la empresa y de esta manera incorporarlos al mejor sistema vigente y evitar así un derrumbe social?

No olvidemos las enseñanzas que acumulamos en los siglos XIX y XX. Los hombres ricos aman la libertad y los hombres pobres ansían llegar a la libertad.

### **EL SISTEMA ECONÓMICO DEBE SER SOCIAL Y DISTRIBUTIVO.**

**Si ello se logra, el comunismo y el socialismo híbrido pasarán a la historia, y quizás en una centuria o más, lo mismo ocurrirá con el capitalismo financiero.**

Hay miles de pymes que han desaparecido y/o quebrado con la pandemia. ¿No es ésta una forma de volver a ponerlas en producción?

Está demostrado, desde la Revolución Francesa hasta hoy, que cuando se persigue un orden basado en la libertad y en el respeto de los individuos, nada lo detiene. ¿No será hora de que los argentinos, aparte de Messi, demos un ejemplo al mundo de que podemos ser los mejores, en este caso para salir de crisis terminales?

### **Nuestro Recorrido por el País.**

#### **PRIMERA PARTE**

Tal como expliqué anteriormente, a partir de ahora voy a explicar mi experiencia con la pobreza en el interior del país, luego de visitar localidades urbanas y rurales entre 2011 y 2014 y así formarme una opinión "in situ" de las necesidades y de las posibilidades que las personas humildes de esos lugares tenían para salir de la pobreza que los acuciaba.

En primer lugar, al salir de la CABA y del conurbano bonaerense vemos dos países distintos.

Un país de clase media en CABA, que día a día tiene menos de clase media y se transforma en clase media baja y otro país en el conurbano que viaja de

clase media baja a la pobreza sin escalas, con cada vez más asentamientos precarios y marginalidad.

Al tomar la decisión por dónde empezar, lo hicimos en el interior profundo, en Córdoba donde se repite en menor escala las condiciones precedentemente detalladas.

Inicialmente, en 2011, estuvimos en Rio Cuarto donde fuimos muy bien recibidos y luego en 2012 estuvimos en una localidad (La Falda) e hicimos la primera reunión por zona de influencia que congregó a autoridades provinciales, a autoridades municipales, y vecinos de distintos pueblos de los alrededores, Villa Dolores, Cosquín, Tanti, Cruz del Eje, Villa Giardino y La Falda, todas éstas interesadas en conocer una propuesta de la que nunca habían escuchado hablar hasta ese momento.

Mi estrategia comunicacional de inicio fue preguntar a los presentes quienes estaban dispuestos en invertir pequeños ahorros como hasta hace unos años, *pero ahora libremente, en un fideicomiso* (como si fuera una ex Administradoras de Fondos de Pensión) y que sus ahorros se invirtieran en mejorar la calidad de vida de todos los que allí vivían y como consecuencia de ello, a lo largo de los años, transformarlos en mejores lugares donde vivir ellos, sus familias y sus vecinos.

Si el planteo era serio, había un número significativo de inversores dispuestos a invertir.

Luego llegó el turno de las personas humildes y otras en extrema pobreza. Casi todos estaban dispuestos a trabajar manualmente en una Empresa Social del tipo Grameen, pero tenían una gran duda: sus ingresos mensuales no iban a poder mejorar su calidad de vida y la de sus familias, porque sus ingresos no alcanzaban para vivir un mes y además pagar una cuota por una solución habitacional definitiva para ellos, les era imposible.

Entonces se les explicó que ellos iban a tener un ingreso mensual similar a cualquier persona que trabajara en la misma actividad en una empresa tradicional donde los dueños fueran los que invertían dinero y solamente pagaban salarios a sus empleados.

En el caso de trabajar en una Empresa Social del tipo Grameen, los trabajadores además de recibir un sueldo por poner su trabajo, serían socios de la misma y recibirían dividendos. Por lo que, con el salario vivían y con los dividendos que recibirían, pagaban mensualmente la solución

habitacional que se construiría con los fondos aportados por los inversores del fideicomiso.

Faltaba una parte y era si la provincia o el municipio se harían cargo de construir las obras complementarias y entonces y allí, las autoridades presentes dijeron que si.

La alegría y las esperanzas que embargaban a esas personas humildes era tan grande que se paraban, se abrazaban, agradecían sin parar.

En síntesis, les mostramos que solo podían salir de su pobreza esforzándose en ello y nos contra argumentaban, con justa razón, que el empleo en el interior era escaso y los salarios muy bajos para pensar que ellos podían salir de esa situación.

Eran un conjunto de desesperanzados, escuchando una propuesta más de las tantas que otras gentes inescrupulosas les habían acercado y también los gobiernos provinciales y municipales cuando se acercaban las elecciones.

Se les explicó claramente que nadie pensara que podía llegar a resolver su problema habitacional sin pagar o con quitas o con subsidios explícitos o encubiertos.

Para ello era necesario trabajar en un trabajo constante y que eran ellos los que debían cuidar la productividad de la empresa social de la que también eran dueños, porque de sus partes en los dividendos iba a salir el dinero mensual para pagar la vivienda.

Y que para salir de la pobreza era necesario capacitarse porque al mejorar la actividad que desempeñaban, ello se traduciría en una mejora en el salario.

Dimos un ejemplo de un tipo de empresa social: una constructora de las viviendas, donde de la mano de un maestro mayor de obras experimentado y donde cada individuo de acuerdo a sus mínimas capacidades, podía trabajar como oficiales albañiles, medio oficiales albañiles, ayudantes, instaladores, electricistas gasistas, etc, en el proyecto de soluciones habitacionales que se iban a encarar en un pueblo determinado.

Mucha de esas personas apenas escribían y leían y se ahondaban sus temores.

Les explicamos que no pensábamos que necesitábamos abogados, médicos, contadores, etc, sino gente de valores sanos y conductas sacrificadas que trabajaran con dedicación y esfuerzo en la Empresa Social.

Dudaban que un empresario quisiera compartir con ellos las ganancias y la respuesta era muy simple.

No hay empresa si no hay trabajadores y si esos individuos hoy tienen un pequeño capital especulativo y no productivo y sin seguro de continuidad en el tiempo, nada pueden hacer.

Las dos partes: capital y trabajo, se necesitan mutuamente.

Si ese mismo pequeño capital lo comparte con sus trabajadores en la conformación de la empresa social no solo lo asegura en el tiempo sino que además ayuda a otras personas a salir de la pobreza.

Algún que otro criticó la propuesta y nos quiso correr con la frase de Perón *combatiendo al capital* y la respuesta fue que se les ofrecía no combatir (algo arcaico) sino incorporarse en el tiempo como dueño de un nuevo emprendimiento, a un sistema nuevo que podríamos llamar *Empresa mixta de integración social.(EMIS)*

Explicamos que ya existían ese tipo de empresas en el mundo y mostramos diapositivas de Bangladesh desde un mismo lugar, antes de 1974 y otras del mismo lugar en 2011 y el secreto de tal éxito fue que los bangladesies habían acompañado al Prof. Dr. Muhammad Yunus en su sueño de una Patria mejor.

Ahora dudé de explicar lo que pasó con el proyecto en Argentina a partir de 2003.

Me preguntaba: lo explico ahora al comienzo o luego de contarles todas las regiones que visitamos a lo largo y ancho del país ?.

Ahora es el momento que cotejen nuestra propuesta con las que ellos viven desde hace mucho tiempo. Cuál es más digna ? Cuál ayudará a la gente a salir de la pobreza ? Cuál genera empleo y deja de esclavizar al trabajador ? Cuál educa en un trabajo al trabajador iletrado ? Cuál le da una solución habitacional en el tiempo?

**La pobreza es como una ruta. Tiene un punto de inicio y un punto final. EL recorrido de un punto a otro es la capacidad que tiene el hombre para superar los obstáculos y paso a paso ir progresando mientras pasa el tiempo. Lo importante es que cuando mire ese**

**hombre para atrás, vea todo lo que consiguió y no importa hasta donde llegó. SU esfuerzo es lo que Dios le pidió.**

### **Nuestro recorrido por el país.**

#### **SEGUNDA PARTE.**

Iniciamos el siguiente tramo de nuestro viaje por el interior, visitando la región mesopotámica y para ello el intendente de La Paz (Entre Ríos), Dr. Nogueira, generó una reunión con los municipios y juntas de gobierno de los miembros de la Micro Región del Paraná Medio que abarca a parte de las provincias de Entre Ríos, Santa Fe, Corrientes y Misiones.

Fue una reunión muy productiva para nosotros.

Porque vimos en la realidad desde los grandes problemas a los más pequeños, cuáles eran las inquietudes de los pueblos grandes, como el caso de La Paz sumamente interesada en encontrar una actividad para una fábrica de indumentaria de ropa de trabajo (ex Annan), que había caído en quiebra y sus instalaciones estaban intactas y con todas sus máquinas y equipamientos en condiciones de funcionar, amén de que una gran cantidad de gente que habitaba el La Paz y su zona de influencia allí trabajaba.

Y también pequeños pueblos rurales alejados de las rutas nacionales que tenían enormes problemas de comunicación para conseguir sus necesidades básicas de supervivencia, por estar muy alejados y solamente comunicados por medio de caminos rurales de tierra que eran directamente intransitables los días o períodos de lluvias en la zona.

El trabajo era el principal problema, porque era escaso y muchos sobrevivían de changas, cuando había alguna para hacer y en muchos casos esas changas eran en zonas alejadas de donde ellos vivían por lo que el traslado generaba una dificultad adicional, porque si no tenían o no conseguían una bicicleta de alguien que se las pudiera prestar, la única alternativa era "hacer dedo" de tal forma que los alcanzaran lo más cerca posible a sus puntos de referencia de llegada al trabajo y de regreso al terminar la jornada laboral.

Vimos, con dolor, cuán difícil resultaba enviar a sus pequeños hijos a las pocas escuelas primarias que tenían, casi ninguno de ellos llegaba al

secundario y de los que llegaban eran pocos los que egresaban del colegio secundario.

La principal causa era que, ya sea por los traslados como por los costos de la educación básica que recibían y ni hablar del problema sanitario hospitalario.

Fue tanta la demanda que recibimos, que solo atiné a explicarles cómo creíamos que podíamos ayudarlos, y tomé el compromiso de cuando volviéramos a Buenos Aires, estudiar las posibilidades que teníamos para ayudarlos con nuestro programa de educación en oficios, mitigar la pobreza, generar empleos en empresas sociales del tipo Grameen y cómo generar soluciones habitacionales que contengan en sus lugares de origen a miles de familias cuya denominador común era la desesperanza.

Al volver, nos pusimos a trabajar en distintos proyectos posibles y les enviamos una síntesis de cada uno de ellos, pero lamentablemente el Intendente Nogueira ya estaba en campaña política para ser diputado provincial y nos derivó a un funcionario que no hizo mucho para contactar a los pueblos rurales más lejanos de los municipios y solo atinó a decirnos que era muy complicado en la justicia comercial de Entre Ríos buscar caminos jurídicamente válidos para suspender y/o levantar la quiebra de Annan y así poder volver a ponerla en funcionamiento y que sirviera de ejemplo para buscar soluciones a otras empresas del Paraná Medio que estaban padeciendo similares problemas.

Después de ello, vinieron las elecciones, el Intendente Nogueira finalmente logró su objetivo de ser diputado provincial y nunca más volvió a mostrar el interés inicial, por el cual nos había hecho viajar a esa zona tan linda del país.

### **Nuestro recorrido por el país.**

#### **TERCERA PARTE.**

*De cómo la pobreza y los padecimientos de los humildes,  
para algunos, es lo de menos.*

Anteriormente, hice un paréntesis en el recorrido por los distintos municipios y comunas rurales del interior del país, para centrarme en un ejemplo concreto de solución a la falta de trabajo y el déficit habitacional en

un pueblo de la cordillera media, como es Aluminé en Neuquén, y que las soluciones dependen de las autoridades.

Ellos son los responsables (aunque no los únicos) de los flagelos de pobreza, de falta de empleo y de la falta de viviendas sociales que padecen las personas humildes del interior del país. Veamos lo que sucedió.

Al visitar La Falda en Córdoba (primera nota), casi todos los habitantes de los municipios presentes en la reunión, se esperanzaban en poder empezar a resolver sus problemas.

¿Las autoridades presentes permanecían calladas y con caras como diciendo "quien lo trajo a este tipo?". En el momento oportuno los "obligué" a definirse si aceptaban colaborar con los proyectos y no tuvieron oportunidad de decir otra cosa que sí.

¿Cuál era la colaboración que se les pedía?

Nosotros nos hacíamos cargo de todo lo que era construcción de la línea municipal para adentro del lote y ellos debían proveer la infraestructura básica y los servicios desde la línea municipal hacia afuera. NI más ni menos que lo que debe hacer el Estado.

Luego adujeron que estaban sin fondos disponibles en caja y la mayoría de ellos debían recurrir a sus gobernadores para pedir una partida presupuestaria adicional para hacer esas pequeñas obras.

Y además nos dijeron que los gobernadores no podían o no querían tener que introducir este tema en sus conversaciones con las autoridades nacionales de entonces.

El que se animó a hacerlo recibió un NOOO grande como una casa.

Lamentablemente, así ocurrió municipio por municipio en el resto del país, donde en las reuniones tuvimos contactos con los principales funcionarios de los municipios que visitábamos.

Cabe aquí recordar que el gobierno nacional de entonces es el mismo que tuvimos hasta diciembre de 2023.

Primero en la Micro Región del Paraná Medio y posteriormente, en Neuquén pasó lo mismo y más grave aún, cuando los empresarios reunidos por la Vicegobernadora Ana Pechen, manifestaban la imposibilidad de hacer obras que requirieran, aunque tan solo fuera \$1 de aporte del Estado Nacional, la respuesta era siempre la misma: no somos nosotros con quien lo tienen que hablar.

Así las cosas, visitamos en Buenos Aires, a diputados y senadores de las provincias de Formosa, Chaco y Tucumán para ver si con ellos podíamos avanzar.

Por Formosa estuvimos con el diputado nacional Juan Carlos Díaz Roig del FpV.

De Chaco estuvimos con Jorge Capitanich del FpV en una reunión de la que participaron el Rector de la UTN y su abogado personal el Dr. Rogelio Gómez respectivamente.

Y de Tucumán con la diputada nacional Beatriz Mirkin (FpV), mano derecha de la senadora Beatriz Rodjkes de Alperovich (FpV), esposa del gobernador de la provincia de Tucumán.

Fueron horas y horas de explicación del proyecto Educación, Pobreza, Empleo y Soluciones Habitacionales, sin ningún resultado positivo.

De esas conversaciones, por algunas frases que se les escapaban a los referidos funcionarios, empecé a comprender lo difícil que iba a ser interesar al Estado en participar aunque mínimamente en intentar resolver esos problemas (los de infraestructura externa de las viviendas), lo que igualmente sucedió a partir de diciembre de 2015 cuando Ivan Kerr asume la Secretaría de Vivienda en el gobierno de Macri.

Entonces “comprendí” que nada podía hacerse.

Cómo iban a promover un proyecto de infraestructura básica de \$100 en beneficio de los pobres, que no siguiera el camino “habitual” ya trazado por décadas.

Un ejemplo atroz y humillante de nuestra decadencia desde hace 75 años.

Lo único que queda por dilucidar si el proyecto era idóneo a los fines que fue proyectado o era lisa y llanamente un disparate, teniendo en cuenta las respuestas recibidas de los funcionarios nacionales.

Es lógico hacerse esa pregunta, que tiene una respuesta por demás elocuente ?.

Me remito para explicar la pregunta a que: a) el 26.10.20 la Oficina de las Naciones Unidas (UNSGSA) que apoya su Majestad la Reina Máxima de los Países Bajos (Máxima Zorreguieta de nacimiento argentina), en su trabajo como Asesora Especial del Secretario General de las Naciones Unidas, en New York, EE.UU. y b) el 20.02.21 la Bill & Melinda Gates Foundation (Microsoft) and Warren Buffett, en Seattle, Washington, EE.UU., se

interesaron en el proyecto y estuvimos trabajando en las etapas preliminares de la presentación integral del mismo (ver Prueba Documental agregada).

Ello, hasta que el Covid 19 arrastró al mundo a una pandemia pavorosa y todos los esfuerzos económicos se volcaron a combatir la pandemia, por lo que los otros proyectos, tanto en la ONU como en la Fundación, quedaron en stand-by hasta que se recompongan las carteras de fondos libremente disponibles.

## **CAPITALISMO LIBERAL CODICIOSO O CAPITALISMO ÉTICO ?**

### **Parte 1**

En octubre de 2023 elegimos nuevas autoridades nacionales y a los pocos días se inició la campaña electoral.

A grandes trazos competían en las elecciones, propuestas populistas y propuestas liberales. Ambas habían gobernado en la Argentina alternadamente desde 1930 en adelante, o sea que los últimos 93 años, que coinciden con nuestra decadencia que año tras año hemos vivido y que nos han llevado a la paupérrima situación en todos los sectores con que llegamos a tal evento.

Solo me detendré a razonar el sector económico. Todos, los unos y los otros, dejaron sus gobiernos con crisis que se fueron agravando una tras otras y si vemos la orfandad de propuestas de cambio que hay en las ofertas electorales, el panorama es preocupante, por lo que harán lo único que saben hacer y esa es la causa de nuestros fracasos.

El genial Albert Einstein dijo una frase que aplica 100% a este momento de nuestro país y dice que **“si siempre haces lo mismo, no esperes un resultado diferente”**.

Es lo que de ambos sectores nos proponen. Aquí cabe preguntarse si tenemos o existen otras posibilidades y la respuesta es afirmativa. Veamos.

Ha quedado demostrado que las ideas colectivistas del siglo XX, tanto del comunismo como del socialismo, han fracasado en el mundo y también en

la Argentina. **Y el capitalismo liberal en países pobres como el nuestro es impracticable por los amplios sectores de la sociedad que quedan al margen de sus beneficios.** La conclusión es que no habría salida y tendríamos que elegir entre dos males el mal menor. Y eso no es cierto. **La única salida que hay es el capitalismo.** Pero dentro del capitalismo hay dos vertientes, el capitalismo liberal y el **CAPITALISMO ETICO.**

Cabe preguntarse cuál es la diferencia entre uno y otro.

El capitalismo liberal pone el acento en el beneficio de quienes lo practican y detrás de un derrame inexistente, condena a las clases sociales más bajas a vivir sin las esperanzas de una mejora de su nivel social. Es el capitalismo de Milton Friedman al que copian nuestros economistas.

Pero el capitalismo ético pone el acento en una distribución equitativa de la riqueza, entre quienes financian la producción de bienes y servicios y quienes la hacen posible, que son los trabajadores. Y este capitalismo ético es ignorado criminalmente a sabiendas, por nuestros políticos que responden solo a una clase social dominante que es la de los capitalistas liberales.

Pero cabe preguntarse si el capitalismo ético existe en alguna parte del mundo.

**Por suerte, SI existe.**

Entre otros, en Bangladesh gracias al aporte del Grameen Bank y su creador el Prof. Dr. Muhammad Yunus, ambos ganadores de 2 Premios Nobel en 2006 por su lucha contra la pobreza y quien siguiendo los postulados de John Kenneth Galbraith, opositor acérrimo de Milton Friedman, sentó las bases para la creación de Empresas Sociales junto a Danone, Adidas, Telecom, Veolia Water, Basf, Intel, etc, donde las acciones de las sociedades se distribuyen entre los que aportan el capital de trabajo y los que producen que son los trabajadores, con lo que se logra que el resultado sea una repartición más equitativa de las ganancias que se producen.

En consecuencia, si queremos luchar contra la pobreza sin ideologismos hay caminos, ya probados y exitosos, para construir un país que contenga a todas las clases sociales en paz, en armonía y en expansión.

Solo hay que poner en práctica las políticas que nos conducirán a ello, dejando en el pasado los fracasos que ahora nos prometen para nuestro futuro, los unos y los otros.

### **GALBRAITH- YUNUS vs FRIEDMAN.**

Voy a contar parte de la historia intelectual de Galbraith y como ha sido silenciado por los capitalistas liberales codiciosos (Friedman) que solo persiguen la máxima ganancia posible de su inversión, a través de todos los medios de información concentrados que dominan en el mundo.

En la realidad, hay dos capitalismo: el social que representan las ideas de Galbraith y los liberales codiciosos a los que, lo único que les interesa, es el poder y maximizar las ganancias.

La realidad argentina me obligó a entrar a la vida y obra de John Kenneth Galbraith, porque lo que él pregonó a lo largo de su larga y fecunda vida es 100% aplicable a la actualidad de nuestro país. Y al analizarlo, no se puede olvidar que fue el economista preferido de John Kennedy que, por presiones de quienes detentaban el poder real en las sombras en los EEUU, lo querían lejos del gobierno y así recaló como embajador en la India. John Kenneth Galbraith (JKG) *entendía a la economía subordinada a la ETICA* que se regulaba por las normas morales que rigen la conducta humana, por lo que en todo discurso acerca de conducta de los seres humanos está la ética de por medio.

Estuvo muy influenciado en su formación ética y económica por un sociólogo y economista alemán Max Weber, que entre 1904 y 1905 en su obra cumbre *Ética Protestante y el Espíritu del Capitalismo*, es en quien abrevó Galbraith.

En sus palabras iniciales de la introducción señala el objetivo de su investigación, trata de investigar las circunstancias que han determinado

que precisamente solo en occidente, hayan nacido ciertos fenómenos culturales que parecen marcar una dirección evolutiva de validez y alcance universal.

Entre otras disciplinas enriquecedora del ser humano, es solo en Occidente donde ha nacido la música armónica racional, el contrapunto y la armonía y lo mismo ocurre con el poder más importante que influye en nuestras vidas cotidianas: EL CAPITALISMO.

Weber abandonará toda definición del capitalismo, que ponga el acento en el afán de lucro o la codicia o en la tendencia a enriquecerse. En su opinión, esas condiciones no son características singulares de esta organización económica. Por el contrario, el capitalismo debe ser entendido como un freno o moderación racional de ese impulso absolutamente irracional presente en todas las sociedades humanas de todas las épocas. El capitalismo debe identificarse con la aspiración a las ganancias "lograda con el trabajo capitalista incesante y racional"; ganancia siempre renovada, es decir, a la rentabilidad.

Galbraith siguiendo a Weber admitió que sin duda, dentro de una ordenación capitalista de la economía, todo esfuerzo individual que no esté guiado por la probabilidad de conseguir ganancia económica incesante, está condenado al fracaso.

Así, Galbraith entre sus numerosos libros y artículos publicado tiene dos de ellos que a mi entender, hoy soy imprescindible leer en Argentina: a) *The age of Uncertainty (1976)* y b) *Economics in Prespective (1984)*. Es quien ya en la década del setenta empieza un furioso contrapunto con los economistas liberales codiciosos.

Siguiendo su honradez intelectual, un profesor bangladesí en EEUU decide experimentar con las teoría de Galbraith y así, distribuye u\$s 5 de a un quarter (u\$s 0,25) por persona entre cada uno de ellos, o sea entre personas extremadamente pobres.

Ese profesor era el Profesor Dr. Muhammad Yunus, quien obtuvo incomprensiblemente 2 Premios Nobel en 2006, por la paz (?).

Acaso su extraordinario aporte no ha sido en economía ?.

Pero desvergonzadamente el establishment liberal codicioso no lo permitió e inventó que su aporte había sido a la paz.

Yunus en 1974 vuelve a Bangladesh y en las aldeas periféricas a Dacca, su capital, experimenta la creación de un banco para los pobres que presta sumas pequeñas y sin exigirles garantías materiales y personales a ninguno de ellos. La política del banco hoy es la misma y desde entonces dieron cientos de millones de pequeños préstamos sin garantías personales por miles de millones de dólares con un porcentaje de mora e incumplimiento del 3%. (!!!).

**Galbraith y Yunus derrumbaron de un plumazo la concepción académica del capitalismo liberal codicioso.**

## **CAPITALISMO LIBERAL CODICIOSO O CAPITALISMO ETICO ?**

### **Parte 2**

#### **1. MARCO REFERENCIAL.**

En este libro, describo las causas por las cuales de las tres escuelas económicas: el marxismo comunista, el socialismo y el capitalismo, vigentes en el mundo durante el siglo XX, solo el capitalismo sigue vigente en el siglo XXI. Sintéticamente, voy a tomar palabras del estadista español Felipe González, que escuché en un discurso en el Parlamento de España en la década del 90, cuando era primer ministro español y sintetizó en pocas palabras la muerte de las ideologías en el mundo. Dijo: **“NO HAY POLÍTICAS DE DERECHAS O DE IZQUIERDAS, SOLO HAY BUENAS POLÍTICAS”**.

Lo dijo 30 años atrás y en estos 30 años vimos cuanta verdad había en esas palabras, porque con el siglo XX murió el comunismo junto con la caída del muro de Berlín el 9/11/89, lo que determinó el fin de la Guerra Fría y la desintegración de la Unión Soviética y hoy países socialistas de entonces en

Europa oriental, mantienen políticas afines a las palabras de Felipe González antes referidas.

Solo queda China con una política interior marxista y una política exterior capitalista, lo que la llevó a que hoy por hoy está sumergida en una gran crisis, de resultado imprevisible, por su falta de coherencia política.

Por lo que, desde comienzos del siglo XXI, hay un sistema triunfante en el mundo y es el CAPITALISMO, que es un sistema económico basado en la propiedad privada de los medios de producción y en la libertad de mercado.

Surgió hace más de trescientos años atrás para proponer trabajo a cambio de capital (sueldos) en vez de por servidumbre o esclavitud. El capitalismo en un país se refiere a un sistema de alta coordinación entre el Estado, las grandes empresas y los sindicatos. Así asegura el crecimiento económico y el desarrollo en un modelo casi corporativista.

El sistema capitalista funcionó inalterable hasta 1974, cuando un profesor bengalí, el Dr. Yunus, decidió experimentar en la entonces paupérrima Bangladesh con el sistema capitalista pero para ponerlo al alcance de las personas pobres de una aldea, en Jobra en Dacca, su capital. Como ya se dijo, empezó prestando u\$s 5 propios entre varias personas humildes a razón de u\$s 0,25 por cada una, solo con la garantía solidaria entre ellas y la devolución del capital más los intereses en pequeñas cuotas semanales.

Esa fue la semilla de inicio del GRAMEEN BANK of Bangladesh, que desde entonces asiste a millones de personas pobres por miles de millones de dólares en todo el mundo y a partir de 2007, junto con la primera EMPRESA SOCIAL llamada GRAMEEN DANONE, creó el sistema más dignificante para el hombre bajo un esquema nuevo del sistema capitalista: EL CAPITALISMO ETICO. En mi criterio tanto el capitalismo ETICO como el capitalismo liberal que defiende el presidente Milei, tienen en cuenta al hombre y su posibilidad de elegir. Es el derecho humano fundamental para la realización de una persona.

Hasta 1974, el capitalismo liberal codicioso no atendió a las necesidades de los pobres y convengamos que la teoría del derrame que propuso fue solo eso, una teoría. En cambio, Yunus hizo posible que el capitalismo llegara a

los más pobres y hoy, podemos pensar que siguiéndolo, en una versión criolla, podemos sacar a millones de argentinos de la esclavitud de la pobreza.

Empezando de a poco como Yunus en 1974. Para ser Grameen lo que es hoy, pasaron 77 años. PERO UN DÍA HAY QUE EMPEZAR. Y es solo necesario que Milei acepte en su inteligencia y en su racionalidad, que existe otra forma de capitalismo que equilibra la balanza: el ETICO y lo ponga a disposición de los humildes que habitan en el interior de nuestro país.

El proyecto YA ESTA FORMULADO. No sé si sus asesores más íntimos comprendan la gravedad de la situación que hoy vive la gente humilde y la incertidumbre por el mañana. Porque se criaron en UN MEDIO SOCIAL SIN NECESIDADES y hay que tener una gran sensibilidad para comprender y ayudar a los más necesitados.

## 2. EL CAPITALISMO HOY EN ARGENTINA .

En mi libro ya referido, afirmo que EL CAPITALISMO LIBERAL produce como un hecho recurrente desde finales del siglo XVIII hasta hoy, las burbujas financieras que cíclicamente se repitieron una y otra vez en los EE.UU, desde 1861. Ellas fueron en los años, 1873, 1920, 1929, 1929-1933, 1971, 1973, 1974, 1985, 1989, 1997-1998, 1998-2000, 2002, 2009 y 2023 hasta que va a existir una, que implote el sistema y haga borrón y cuenta nueva. Y lamentablemente estamos muy cerca de ello.

La emisión de deuda de EEUU -entre títulos del Tesoro y la moneda circulante es de tal magnitud-, que pese a tener la moneda de reserva de valor del mundo, están seriamente acosados por China, su principal acreedor. Y un día, en un libro de Nicole Salinger titulado "Introducción a la economía" que es un dialogo entre la autora y Sir Winston Churchill, éste último expresó en palabras sencillas lo que él opinaba de la economía y dijo "*....La economía es demasiado importante como para dejarla solo en manos de los economistas....*". Los discípulos del economista capitalista liberal codicioso Milton Friedman, del que es admirador el Presidente, están llevando al desastre a la economía mundial occidental. Aconsejo ver el film

de Oliver Stone Wall Street 2, la escena de la reunión en la FED entre los funcionarios de Obama y esos personajes que manejan la economía mundial.

En este marco previo, lo que quiero señalar es que la mayoría de los votantes jóvenes del Presidente menores de 40 años, desconocen esa parte de la historia contemporánea y el Presidente en lugar de hacer docencia desde su altísimo cargo dedica su valioso tiempo a pelearse con todo e3l que no piensa igual que él.

Nosotros, los adultos mayores, por edad, conocimiento y experiencia, sabemos que lo que propone el Presidente ya fracasó muchas veces en Argentina para los más humildes.

Para muestra basta un botón: José Alfredo Martínez de Hoz. No voy a analizar aquí porque no es el tema, las causas de su fracaso.

O sea que no se propone nada nuevo, solo más de lo mismo.

Sería aconsejable entonces desdoblar sus ideas del capitalismo e instrumentar políticas que impacten en la clase media y alta por un lado y otras políticas capitalistas que impacten en la POBREZA.

Descartados ya el comunismo y el socialismo por ineficientes y perimidos en el siglo XX, por eso insisto en que el único sistema que puede ayudar a salir de la angustiante situación de los pobres y humildes en nuestro país, es el CAPITALISMO ETICO que desde 1974 se practica con éxito en Bangladesh. El capitalismo ETICO está aquí explicado en mi libro y en homenaje a la brevedad al mismo me refiero.

### 3. EL CREDITO HIPOTECARIO

Ahora me referiré a un tema que es imprescindible de conocer para todos aquellos vinculados a la industria de la construcción, como así también a quienes deciden comprar una vivienda digna.

En las siguientes décadas, (última parte del 60, el 70 y el 80), la construcción de viviendas se motorizó mayormente por el sistema de

construcción al costo, donde si la obra iba a durar 36 meses, el adquirente tenía la posibilidad de pagar la unidad que compraba en el mismo plazo.

Pero a medida que los mayores costos se aceleraban, se achicaba la oferta frente a la creciente demanda. Porque el universo de compradores se achicaba dado que con su sueldo, los asalariados no podían hacer frente a sus obligaciones de pago.

Así este sistema quedó reducido a los inversores rentísticos que protegían sus ahorros en ladrillos y simultáneamente aumentaban la oferta de unidades en alquiler. Pero cuando llegaron los 90, con ellos llegó la convertibilidad, donde \$1 era U\$S1 y con la cantidad de inversiones externas que ingresaron por las altas tasas de interés ofrecidas por Cavallo en dólares a los fondos de pensión y a los bancos extranjeros, se generó una importante cantidad de dinero para financiar el crédito hipotecario, con un plazo máximo de cancelación de 20 años.

Ese crédito hipotecario lo ofrecían los bancos nacionales y por las regulaciones técnicas del BCRA y los requisitos de cobertura que cada banco exigía al tomador del crédito, solo desde una clase media y/o media alta se podía pensar que con su sueldo podían pagar las cuotas mensuales.

Quedaban afuera del programa las localidades urbanas y rurales del interior del país, por la sencilla razón de que si los bancos tenían 100 para prestar y la demanda era de 200, los primeros préstamos de 100 a otorgar, eran para la adquisición de viviendas en CABA y lamentablemente que el interior profundo que siguiera esperando.

Vamos a hacer un ejemplo con el capitalismo liberal que hoy se nos vuelve a proponer. Tomemos como ejemplo un departamento cuyo valor de compra es u\$s 150.000. En la época de la convertibilidad u\$s 150.000 eran \$ 150,000, por lo que si el comprador demostraba que podía pagar la cuota mensual de la hipoteca, gran parte del problema estaba resuelto.

Los salarios eran competitivos en dólares. Obviamente seguían marginados de dichas políticas crediticias los más humildes y los habitantes de las localidades urbanas y rurales del interior del país.

Por ser los salarios muy altos en dólares, se podía consumir en Argentina como en el primer mundo. La realidad se tapaba con publicidad direccionada. Pero hoy ese mismo departamento de u\$s 150.000 cuesta en \$ 155.000.000 por lo que la relación cuota ingreso está totalmente fuera del alcance de los demandantes de unidades a adquirir -en el supuesto caso, que NO es el actual-, de que exista crédito hipotecario.

Y ni hablar de los pueblos rurales y urbanos humildes del interior del país. Aquí se pone en evidencia que el capitalismo liberal codicioso no resuelve los problemas de la gente humilde.

Para tener una economía competitiva exportadora, los salarios tienen que ser bajos en monedas duras y con salarios bajos la utopía de la casa propia queda evidenciada de manera incontrastable. Habiendo ya explicado el tema en Argentina del crédito hipotecario en el capitalismo liberal, ahora voy a tratar de explicar porque en el capitalismo ético es posible para la gente humilde pensar en la compra de una vivienda digna.

En primer lugar, ya he explicado, que la pobreza es un todo en el que concluyen las carencias de todo tipo + la falta de educación en empleos primarios + la necesidad de empresas sociales donde los trabajadores no solo sean empleados de la misma, sino sean además copropietarios y accionistas como quienes aportan el capital para crear la empresa social + poder adquirir una vivienda digna para él y su familia.

El Capitalismo Ético se basa en estructurar un sistema de contención social integral, que le brinde al individuo la posibilidad de elegir. Se inician los análisis del crédito al revés del capitalismo liberal. En éste la cuota a pagar surge de la tasa que cobra el banco y del plazo por el que se toma la hipoteca. En cambio en el capitalismo ético se parte del valor de la cuota que el comprador puede pagar con sus ingresos y el valor máximo a pagar mensualmente debe de estar en el rango (0,6% a 0,9%) del alquiler de una vivienda similar a la que desea comprar.

En lugar de estar alquilando se puede transformar en dueño. Las exigencias para el tomador del crédito son distintas a las que solicitan los bancos comerciales. Los bancos comerciales prestan hasta el 75% del valor de la

vivienda y la cuota a pagar no puede ser superior al 25% de su salario, mientras que en el caso del capitalismo ético prestan hasta el 90% y ello en razón de que ese 10% que debe abonar a la posesión, es para demostrar que tiene incorporado el valor de ahorrar.

No hay preventa ni concurren sobre el mismo bien los derechos contradictorios de 2 o más personas. Cuando se vende la vivienda la misma está terminada y sale del fideicomiso e ingresa al mismo la hipoteca del bien, con lo cual se mantiene equilibrada la ecuación del sistema según las variables a articular de la Teoría de los Juegos de John Nash.

La moneda de pago es una moneda dura o en su defecto pesos ajustables por un índice a determinar. Yendo a un ejemplo numérico, según La Nación que repite una información de Reporte Inmobiliario, a valores de enero de 2024 una casa mínima de 51 m<sup>2</sup> tiene un costo u\$s 39.400 por lo que esa vivienda se puede adquirir con u\$s 3.940 a la posesión y luego en cuotas mensuales cuyo rango puede ir de u\$s 212 hasta u\$s 320.

Los ingresos del comprador surgen, para la vida cotidiana, del salario que percibe de la Empresa Social donde trabaja y las cuotas mensuales de la hipoteca surgen de los dividendos como accionista de dicha empresa.

Por lo que queda claro, que como dijo el Profesor Yunus en una teleconferencia con un medio periodístico francés, el desarrollo económico y social de los pueblos empieza desde abajo, por lo que concluye **“EN QUE EL SISTEMA (CAPITALISTA LIBERAL CODICIOSO) ES EL CREADOR DE LA POBREZA”**.

## **VIVIENDAS SOCIALES.**

*La realidad.*

Voy a tratar de explicar sencillamente, algo que muchos no ven o no quieren ver. En primer lugar, el problema de la vivienda debe estar en manos de profesionales de la construcción, o sea arquitectos, ingenieros o maestros mayores de obra, porque SABEN de sus profesiones.

Aunque hay ejemplo de que eso no es así en las villas de emergencia, una persona humilde tiene el derecho de vivir en una casa que reúna todos los requisitos mínimos para que allí se asiente su familia.

El Estado debe GARANTIZAR la idoneidad profesional de quienes se propongan para esos cargos. En segundo lugar, para la construcción de una vivienda digna se debe tener dinero y los humildes apenas pueden comer, por lo que a ellos nada se les pueden pedir.

Entonces quedan dos posibilidades: a) grupos de inversores que invierten en ladrillos y b) bancos comerciales que ofrecen créditos hipotecarios. Un funcionario actual reconoció que hay un faltante de 1.300.000 viviendas nuevas. Sí, leyó bien 1.300.000. Y propone resolverlo con el aporte de capital anunciado más arriba.

Con inversores privados y/o con bancos comerciales. Veamos si eso es posible. En primer lugar tomemos el plazo de 4 años de la próxima administración. Si se necesitan 6 operarios por viviendas se necesitan alrededor de 2.000.000 operarios ( $1.300.000 \times 6 \text{ Op}/4$ ).

NO HAY EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION ESA CANTIDAD DE OPERARIOS.

Si suponemos una vivienda mínima de 2 dormitorios de 60 m<sup>2</sup> promedio, como las del plan PROCREAR y si cada vivienda tiene un costo de construcción de u\$s 30.000, para las 1.300.000 viviendas nuevas se necesitarían u\$S 39.000.000.000.

Ahora viene la pregunta si los inversores y los bancos tienen esa descomunal cifra de dólares. Y sin duda alguna NO lo tienen.

Y si la tuvieran, quien pone las garantías y quien es el sujeto de crédito Hipotecario por esos montos ?.

Milei ya dijo reiteradas veces que lo primero que debe atacar es el déficit fiscal. Qué va a hacer ¿Eliminar gastos del Estado que son gastos del sector privado (las viviendas) o le va a quitar el pan y la comida de la boca a jubilados, pensionados y empleados públicos?

La conclusión tácita es una sola.

Hay soluciones: **SI, las hay !.**

Están explicadas en este libro y publicado por Dolmen, al que en homenaje a la brevedad me remito.

## **CREDITO HIPOTECARIO**

### *ES POSIBLE EN ARGENTINA ?*

En el año 2001, la Argentina declaró unilateralmente el default de su deuda externa que a ese momento (diciembre) equivalía a u\$s 144.279.000.000.

Dos años más tarde asumió la presidencia Néstor Kirchner quien ofreció un canje de deuda unilateral de los bonos defaulteados, que era legal, pero absolutamente arbitrario por el monto de la quita en el capital y el plazo que se tomaron para empezar a pagar intereses de los nuevos bonos Par y Discount que ofrecían a cambio a los tenedores de los bonos defaulteados.

No es cierto como se afirmó desde aquel entonces hasta hoy, que el gobierno de Kirchner fue superavitario, dado que toda su presidencia transcurrió sin pagar un solo dólar de capital y/o intereses que se adeudaban, intereses éstos que se los pagarían recién a partir de 2007. Si hubiera tenido que pagar los vencimientos como correspondía, hubiera sido otro más de los gobiernos con déficit fiscal.

El canje fue un fracaso y en cuanto Tribunal internacional de Justicia competente había entonces, allí se iniciaron demandas contra la Argentina.

En 2007, comienza la presidencia de Cristina Kirchner y en 2010 ofrece un nuevo canje que fue aceptado por un número reducido de acreedores, por lo que continuaron judicializados vencimientos de la deuda original.

En 2003, en mi Secretaría en la Universidad Tecnológica Nacional (UTN) comenzamos a estudiar un proyecto de inversión de los bonos en cuestión, para proyectos de real estate en CABA, donde el inversor de los bonos en default aportaba los mismos y se transformaban en performing al 33% y al

cabo de 10 años se le devolvía el 100% del valor de su acreencia. Ello mediante un Programa de Capitales Administrados (PCA) instrumentado mediante un fideicomiso ordinario de administración e inversión (Ley 24.441) donde los inversores de los bonos eran los fiduciantes, el Organizador era la UTN, el fiduciario era el Banco BAPRO a través de BAPRO Mandatos y Negocios, los beneficiarios eran los fiduciantes y los fideicomisarios eran los beneficiarios.

La ingeniería financiera del proyecto estaba estructurada en base: a) la Teoría de los Juegos del célebre matemático John Forbes Nash, ganador del Premio Nobel de Economía en 1994, mediante variables a articular para mercados con múltiples niveles de equilibrio con competencia imperfecta de todos los actores en el proyecto, b) complementariamente en el Teorema del Segundo Mejor de Lipsey y Lancaster y c) comparativamente con el proceso de creación de depósitos bancarios.

Era un proyecto académico que seguía estrictamente los lineamientos del capitalismo ETICO que enunció y presentó a principios del siglo XX el economista y sociólogo alemán Max Weber y en quien se inspiró John Kenneth Galbraith, el economista preferido, nada más ni nada menos, que por el asesinado presidente de EEUU John Kennedy.

En 2004 viajé a Italia en representación de la UTN y me reuní con clientes de la Banca delle Marche en Recanati. El disgusto era muy grande por lo sucedido con su dinero y aun así, en un par de reuniones muy ásperas, obtuvimos u\$s 16.000.000 en bonos de deuda.

Regresé a Buenos Aires, informé a las autoridades de la UTN y a los pocos días me informaron que "no era de interés" de Kirchner (???)

En 2010, ante la reapertura del canje, hice un segundo viaje, esta vez a Roma para reunirme en el Senado de Italia con a) senadores italianos, b) la Asociación de Bancos de Italia, c) representantes de la banca suiza y d) un abogado hebreo romano famosísimo, que cuida los intereses de su comunidad en Roma.

En este caso, volví a Buenos Aires con una propuesta de canje inicial de u\$s 100.000.000 y nuevamente el gobierno negó su consentimiento.

**O sea que, en total, u\$s 116.000.000 de deuda pública que la transformábamos en capital de trabajo para la industria de la construcción, quedó en la nada.** Desde entonces, Argentina no recibe inversiones y sin ella, es imposible pensar en la posibilidad de la existencia de crédito hipotecario a 25 años de plazo como ocurrió durante la convertibilidad, porque los fondos que prestaban los bancos argentinos provenían en su mayor parte de inversiones que hacían en el país, los fondos de pensión de EEUU y Europa.

Después de la conducta desplegada por el gobierno nacional de entonces es impensable que esos inversores de largo plazo vuelvan a invertir en el país. Entonces como necesitaban del crédito hipotecario para hacer política, no tuvieron reparos en manotear los fondos de los jubilados administrados por la Anses, destruir las AFJP y crearon el PROCREAR.

El resultado fue una pésima inversión de los recursos y una mora muy alta, reflejada en juicios actualmente en trámite, de los beneficiarios de esos créditos hipotecarios. Y así llegamos a hoy, donde el gobierno no financia más créditos hipotecarios y donde los bancos NO tienen inversiones de fondos depositados de largo plazo, que permitan ofrecer créditos hipotecarios.

Solo tienen fondos de corto plazo para financiar el consumo. Entonces lo único que se puede hacer, es volver a lo que NUNCA debimos haber abandonado: EL AHORRO.

Pero para generar ahorro lo primero que hay que hacer es cambiarle la cabeza a los argentinos y luego crear las condiciones jurídicas necesarias para que quienes depositen sus ahorros tengan la certeza de que no van a ser estafados nuevamente como lo fueron con los gobiernos de los Kirchner.

Ahora, obviamente, solo con ahorradores nacionales porque de los internacionales hay que olvidarse por muchas décadas, si es que vuelven.

Luego, elaborar una ingeniería financiera como la ya explicada precedentemente y empezar con la búsqueda de las divisas depositadas en el "COLCHON BANK" de los argentinos, empezando desde pequeños depósitos de u\$s 100 mensuales por 120 meses, de tal forma que el costo

de oportunidad para el inversor sea: a) en el COLCHON BANK los u\$s 12.000 sin cobrar interés alguno por su inversión o b) en un fideicomiso ordinario de inversión del tipo de un fondo de pensión, que por sus u\$s 12.000 cobrará u\$s 24.000 (el capital + intereses) en el plazo de 240 meses, de tal forma que invierte u\$s 100 del mes 1 al mes 120 y recibe mensualmente u\$s 100 del mes 121 al mes 360, con una tasa de interés del 7,9% anual en dólares.

La seriedad de la propuesta está precedentemente explicada.

Aquí hay que pensar que esos inversores extranjeros en Italia y Suiza era gente que les aseguro que nos quería ver muertos por lo que le hicieron los gobernantes argentinos con su dinero y sin embargo se rindieron ante la evidencia de que el proyecto que les presentamos era igual a que  $1+1 = 2$

Aún conservo toda la documentación que así lo acredita. Está agregada en este libro que publica Dolmen en el link Economía, en su página web [www.dolmen.com.ar](http://www.dolmen.com.ar).

Este año 2024 es un tiempo muerto por los ajustes que hay que hacer a nivel económico, por lo que se puede aprovechar ese tiempo para la formulación del sistema de financiamiento propuesto y de esa forma, ya en el segundo trimestre de 2025, ponerlo en ejecución.

### **CONSTANTINO Y LA CORRUPCIÓN.**

En este momento histórico que vive la Argentina, me voy a apartar por un momento del tema que escribo en Dolmen, que es Economía ETICA y voy a contar una historia que se le atribuye al emperador romano Constantino, quien gobernó desde el 306 dC hasta el 337 dC.

Hizo del cristianismo la religión principal de Roma y creó Constantinopla, que llegaría a ser la ciudad más poderosa del mundo entonces. En el 313 dC promulgó el famoso Edicto de Milán proclamando al cristianismo como religión oficial del Estado y concediendo a los cristianos la libertad de culto.

En sus últimos tiempos de vida, enfermó gravemente y cuando advirtió que su muerte estaba próxima pidió sus últimos deseos. El primero fue que sus médicos llevaran su cuerpo en alto desde donde se encontraba hasta su sepultura. El segundo que el trayecto de un lugar al otro se cubriera con todas las riquezas y posesiones que había logrado a lo largo de todas sus campañas de conquistas. Y la tercera, que su cuerpo se cubriera totalmente excepto sus dos brazos y manos que debían quedar colgando y al descubierto.

Sus ayudantes, asombrados, le preguntaron los motivos de tal decisión y Constantino les dijo que a sus médicos para que vieran que la ley divina de la existencia es inviolable, se nace y se muere. Las posesiones exhibirlas para que se viera que lo que en este mundo acumulamos, en este mundo queda. Y la tercera mostrando sus brazos al descubierto para mostrar que a este mundo venimos y de este mundo nos vamos desnudos y sin posesiones materiales.

Con esta introducción quiero reflexionar sobre la conducta inmoral y antiética de los políticos, sindicalistas y empresarios que en los últimos 77 años representaron, unos al pueblo, otros a los trabajadores y otros a la producción de bienes y servicios, haciéndose ellos, cada vez más millonarios y empobreciendo al pueblo argentino hasta llegar al día de hoy con más de la mitad de su población en la pobreza y entre ellos, varios millones en la pobreza extrema.

Me pregunto cómo se puede ser tan sinvergüenza.

Y una y otra vez viene a mi cabeza que no tenemos una clase dirigente honrada a la altura de un pueblo sufrido al que año a año le han ido reduciendo su bienestar y lo que al pueblo les quitaban a esos dirigentes enriquecía.

Conocí a dirigentes en España, en Italia y en Naciones Unidas de una austeridad y una altura moral intachable. Para muestra basta un botón.

En la década del 90 conocí personalmente a Don Justo Zambrana Pineda, formado en la Universidad Complutense de Madrid, Alto Funcionario de la Administración de Estado de España y previamente políticamente

comprometido con el PSOE y presidente de la Unión General de Trabajadores de España. Escribió entre otros libros "*La política en su laberinto*" que recomiendo leer.

En contrapartida de un dirigente y político formado y educado en el bien general, en el paro general del 24 de enero de 2024, en nuestro país vimos: a) la representación política de miembros peronistas y kirchneristaS y un reciente ex candidato a presidente (?), b) algunos dirigentes empresarios de CAME y FEBA y c) al elenco estable de sindicalistas primitivos de la CGT.

Si uno compara a Zambrano con nuestra dirigencia política-sindical, queda expuesto claramente porque en los últimos 77 años, nuestra querida Argentina está como está. NO FUE MAGIA. FUE IGNORANCIA Y CORRUPCION !

### **PARA PENSAR Y ANTES DE QUE SEA DEMASADO TARDE.**

En notas anteriores dije que, desde comienzos del siglo XXI, hay un sistema triunfante en el mundo y es el CAPITALISMO, que es un sistema económico basado en la propiedad privada de los medios de producción y en la libertad de mercado.

Surgió hace 248 años atrás para proponer trabajo a cambio de capital (sueldos) en vez de por servidumbre o esclavitud. Fue un gran avance y cito en la misma, desde cuando el CAPITALISMO es el sistema triunfante en el mundo, cuanto hace que existe y porqué razón nació hace tanto tiempo.

Lo explicó su autor Adam Smith en su maravilloso libro llamado "La riqueza de las Naciones", y fue publicado originalmente el 9 de marzo de 1.776. Propuso trabajo a cambio de capital (sueldos) en vez de servidumbre o esclavitud, por lo que deberíamos concluir que el capitalismo no fue la solución al problema, porque todavía desde sus orígenes hasta hoy, ha habido más demanda que oferta de trabajo, por lo que se genera una situación aparentemente sin solución.

Aun así es infinitamente más justo este sistema que los que plantearon con posterioridad los perimidos comunismo y socialismo. En los casi tres siglos que pasaron, siempre hubo más demanda que oferta de trabajo.

Esa realidad llevó a los capitalistas a servirse de una pequeña parte de la población en detrimento de amplias mayorías sumergidas en la pobreza (los que tenían sueldo) y descartar a millones de personas sumergidas en la indigencia.

Hoy en la Argentina estamos en un momento muy crítico, donde más de la mitad de la población está en la pobreza. Por lo tanto, el sentido común dice que lo urgente son las necesidades de los humildes y para lo demás hay tiempo (lo reconoció el mismísimo FMI el 22/2/24).

Como respuesta, el ministro de Economía desoyó las urgencias y los consejos sanos y como él no tiene urgencias, es rico, justificó el ajuste y dijo que, luego del mismo, vendría el derrame hacia las capas más bajas, típica argumentación de Milton Friedman y los capitalistas liberales codiciosos.

Eso es falso y lo demuestra la historia argentina. Tuvimos casi una docena de ministros de economía liberales en las últimas décadas y la historia demuestra que los ministros fueron pasando y la famosa ley del derrame nunca ocurrió, sencillamente porque sus postulados son falsos. Aquí vuelve a caer como anillo al dedo, la frase de un empleado de Correos que a principios del siglo XX dijo: *"si siempre haces lo mismo, no esperes un resultado diferente"*. Ese empleado era Albert Einstein.

En 2006, las autoridades que otorgan los Premios Nobel, tenían un problema de muy difícil solución para ellos. Estaban convencidos que el Nobel de Economía le correspondía al Prof. Dr. Muhammad Yunus por su creación en un plazo de 32 años, desde un capital inicial de u\$s 5 en 1974 a un banco para los pobres bangladesís por miles de millones de dólares en 2005. Ese banco es el GRAMEEN BANK of Bangladesh.

Pero las presiones del establishment capitalista liberal codicioso fue tan tremenda, que finalmente se le otorgaron dos Premios Nobel, uno al Prof. Dr Yunus personalmente y otro al Grameen Bank of Bangladesh. Pero lo

revulsivo e inmoral fue que se los otorgaron en la categoría de Premio Nobel a la Paz y NO en Economía.

Acaso la contribución de Yunus no fue a la economía para las personas pobres ? Así salieron del apuro los miembros del Comité del Nobel y todavía hoy hay capitalistas que eso lo callan y otros que ni siquiera lo saben.

Entonces la pregunta es: cómo hacemos para sacar a más del 50% de la población argentina de la actual pobreza en la que viven ? .

Empezando por practicar el CAPITALISMO ÉTICO que desde 1974 se practica en Bangladesh, creando Empresas Sociales para todos los humildes del interior del país. No miremos ni nos referencemos en el capitalismo liberal de EE.UU. Nos queda muy grande. Empecemos con el CAPITALISMO ETICO, más ajustado a nuestra triste realidad de un país con más del 50% de su población en la pobreza.

Además, en mi link en Dolmen se puede leer mis artículos de política económica nacional e internacional en el marco de la industria de la construcción.

Si el presidente no entiende esto y persiste en un enfoque equivocado de las prioridades de hoy en Argentina, mucho me temo que grandes conflictos se avecinan y por ello, perderemos la oportunidad histórica de terminar de una buena vez por todas y para siempre, con el populismo.

### **A DONDE HEMOS LLEGADO ?**

Voy a volver al ejemplo que tomé para el artículo "Capitalismo liberal o Capitalismo ETICO ?". Parte2.

En ese artículo tomé como ejemplo una vivienda que durante la convertibilidad tenía un precio de u\$s 150.000 que eran equivalentes a \$ 150.000. Si esa vivienda se tendría que comprar hoy, y el vendedor pide la misma suma, el comprador debería abonar alrededor de \$ 150.000.000.

El comprador si no tiene los dólares, tiene que ir a comprarlos para, en el acto de la escritura, entregárselos al vendedor. Por lo tanto, si \$ 1.000 son

u\$S1, tiene que trasladar \$ 150.000.000 hasta donde hace la compra de las divisas (!!!).

Tomemos que en la convertibilidad un billete de \$ 1 era igual a un billete de u\$S 1. Ahora, para comprar la vivienda, el comprador tiene que tener 150.000. billetes de \$ 1.000 y como cada fajo bancario es de \$ 100.000 (100 x \$ 1,000) necesita trasladar 1.500 fajos (o 750 fajos de \$ 2.000 si son billetes de \$ 2.000) para esa compra.

El cambista le dará por u\$S 150.000 la cantidad de 15 fajos de u\$S 10.000 cada uno de ellos. *O sea que necesita ,más de un changuito de supermercado para trasladar los pesos hasta el cambista y éste le dará una cartera tipo bolso con los dólares canjeados.*

Estos son datos y datos matan relato. Si nuestra moneda de mayor valor es de aproximadamente u\$S 2, nuestra moneda NO EXISTE y es la más evidente muestra de nuestra degradación social, lo bajo que hemos caído como sociedad, lo que nos debería dar vergüenza, pero sobre todo a los políticos que nos "administraron" durante los últimos 20 años.

Pero con la vergüenza no alcanza, tienen que haber juicios y penas para los responsables, porque esos políticos salen indemnes del estropicio que hicieron de nuestro país (Por ejemplo , entre otros Kiciloff).

Es verdad, fueron la consecuencia de nuestros votos, pero ello de ninguna manera les quita la responsabilidad de haber estafado al pueblo argentino. La Justicia Penal lo sabe. Porqué no actúan de oficio ?

En el derecho penal, para que exista una estafa se tienen que configurar tres hechos concatenados. Primero un ardid que son las promesas de campaña electoral que ninguno cumplió, luego un error que fue el que llevara al pueblo a votarlos y finalmente un daño patrimonial al pueblo, el que ya ha sido explicado en el ejemplo del comienzo de este artículo.

Si tuviéramos una justicia severa, que no tenemos, por la comisión de este delito deberían ser enjuiciados todos aquellos funcionarios -de presidentes para abajo- con alguna responsabilidad en semejante estafa.

Otra hubiese sido la historia si en Argentina hubiésemos actuado como en España con el coronel Tejero, cuando en febrero de 1981, tomó el Parlamento español y por ese acto fue detenido y encarcelado. Si no hay justicia, hay impunidad. Y los hechos de corrupción y sus consecuencias siempre terminan cayendo sobre la cabeza de los que menos tienen y los que menos pueden. Los humildes.

Por lo que, la degradación del valor de la moneda, en su esencia, no es un problema económico, ES UN PROBLEMA PENAL Y ES UN PROBLEMA ETICO Y MORAL

### **ASAMBLEA NACIONAL PARA LA EDUCACIÓN.**

El 23 de abril de 2024, una multitud de docentes, no docentes, padres, abuelos y jóvenes se volcaron a una manifestación pública en defensa de la educación pública.

No considero en esta nota a quienes quisieron utilizar la misma con fines políticos propios. No merecen respeto alguno. Porque su intento de ensuciar una extraordinaria muestra de civilidad, tal como lo fue hace años, la manifestación por la muerte de Axel Blumberg, han fracasado.

Hubo una amalgama social de todas las clases sociales, excepto de aquellas acostumbradas siempre a moverse en las sombras cobijadas detrás de sus propios intereses mezquinos de casta religiosa y si la agresión no es contra de sus intereses particulares, no importa. Primero están sus intereses económicos y después todo lo demás, si es que les importa. Este caso no ha sido la excepción.

Tenemos un presidente, elegido legítimamente por el pueblo, que dijo lo que pensaba hacer y en ese sentido no engañó a nadie. Pero lo que no dijo y es lo más importante, es que iba a defender intereses de los capitalistas liberales codiciosos y que NO forma parte de su plan de gobierno considerar el CAPITALISMO ETICO que, un país pobre como la Argentina, necesita con urgencia.

O sea, dijo una verdad a medias. Y eso porque no conoce o quiere ignorar como fracasó el capitalismo liberal codicioso en la Argentina cuando economistas del establishment decidieron aplicarlo, desde Federico Pinedo en la Década Infame hasta Caputo en el presente. Fueron muchos.

Lo que importa ahora es como después de semejante golpe de civilidad homogénea que recibieron, vamos a ver cómo va a seguir el gobierno priorizando los intereses de unos pocos, que son apenas un puñado de codiciosos insaciables, en detrimento de millones de argentinos, que golpearon al gobierno con la masiva respuesta que se debe considerar, como un verdadero acto de soberanía nacional, y brindarle a la educación pública los recursos que sean necesarios para mejorar su calidad de instrucción.

El presidente, si es probo, debería ya entender que NO va a poder entregar recursos estratégicos de la Argentina a un grupo de argentinos testafierros de intereses económicos inconfesables.

Esos testafierros lo apoyaron y lo apoyarán hasta donde vean peligrar sus intereses, y lo usarán como a una escoba, para que lo antes posible borre en muy poco tiempo, nuestra esencia republicana.

Iba en ese camino, cuando una pared de argentinidad lo frenó en seco.

Van solo seis meses de gobierno capitalista liberal codicioso y hasta hoy solo pueden mostrar un superávit fiscal que se apoyó en una drástica capacidad de daño económico sobre los que menos tienen y con una justa persecución judicial de los depredadores de nuestra Argentina de los últimos 20 años.

O sea, daño y corrupción. Pero la pregunta del millón es cómo van a seguir financiando el déficit fiscal desde ahora en adelante. Y me temo que quiera hacer lo que hizo Menem en los 90. "Vender" o "Transferir" los activos estratégicos de la Argentina especialmente al grupo que muy hábilmente lo ha cooptado psicológicamente.

Si ello ocurre, NO tengamos ninguna duda que vamos a vivir 42 meses donde veamos que la Argentina se la llevan puesta, gracias al presidente

que defiende a ultranza a los capitalistas liberales codiciosos ya referidos. Dios no lo quiera.

## **LO IMPORTANTE.**

### **Parte 1.**

#### **VIVIENDA, CREDITO HIPOTECARIO Y SOLUCIONES DE FONDO.**

##### **Introducción**

No caben dudas de la importancia que nuestra sociedad asigna al techo propio.

No somos un país estructurado mentalmente de forma tal que la locación de una vivienda sea aceptada como un costo más en la estructura de gastos mensuales de una persona o familia.

En la Argentina, la realidad es que la gente alquila viviendas porque no las puede comprar, pero el deseo íntimo de la gran mayoría pasa porque ese gasto específico que hace mensualmente no fuese una renta de un tercero locador, sino un aporte de capital para adquirir algo propio.

En una sociedad como la nuestra, que vive en una constante inestabilidad, la casa propia es un morigerador indiscutido de las angustias cotidianas.

Datos concretos de estudios realizados en los últimos 35 años muestran que cuanto más aliviada es la situación económica y financiera de un asalariado, el primer deseo que intenta satisfacer es la compra de una vivienda.

Del deseo a la realidad hay un trecho cuya magnitud depende de cómo está conformada la estructura económica de la sociedad en la que se desenvuelve el individuo.

Cuando existe el crédito bancario de largo plazo y los salarios mantienen su poder adquisitivo a través del tiempo, la brecha es menor.

En la Argentina ocurre todo lo contrario, por lo cual —para transformar los deseos en realidades— no hay otra salida que encontrar un sistema alternativo de financiación para quienes desean comprar una vivienda.

A lo largo de este artículo veremos que tal sistema es factible y explicaremos el concepto teórico sobre el cual se estructura la solución que, en la práctica, dependerá de las realidades concretas de cada una de las sociedades en donde se pretenda aplicarla.

### 1. La perspectiva histórica

La realidad política y económica de la Argentina muestra que las clases dirigentes que se sucedieron en el poder durante la mayor parte del siglo XX aceptaron, por diversas razones o circunstancias, que la mejor forma de generar a veces producción y casi siempre consumo, era endeudarse indiscriminadamente.

Por lo tanto, los ciclos expansivos de consumo interno estuvieron acompañados, salvo algunas pocas excepciones, de endeudamientos significativos.

Así, de una nación rica y próspera hacia 1913, cuando éramos uno de los países con ingresos más elevados del mundo, pasamos a ser una nación pobre y endeudada, con un crecimiento anual del PBI per cápita de apenas 1,1 % entre 1950 y 2000, dato que por sí solo no refleja nuestra decadencia, pero que lo hace cuando lo comparamos —entre otros— con Brasil (cuyo PBI per cápita para igual periodo fue del 3 %), Corea del Sur (5,4 %) y Taiwán (6,3 %).

En forma colateral, a partir de mitad de los años 70 se profundizó sin pausa la desigualdad, lo que se tradujo en un aumento de la pobreza ante el estancamiento, y así descubrimos azorados que el PBI per cápita en el 2002 era similar al de 1974. Perdimos casi 30 años, que es mucho, con un modesto crecimiento. Nuestra decadencia no tiene casos comparables en el mundo, por lo que se hace difícil entender y explicar qué nos ha pasado, aunque —como veremos más adelante— existieron causas para que ello ocurriera.

## 2. El proyecto de viviendas

En estos últimos 20 años, hemos desarrollado un proyecto para la construcción y financiación a largo plazo de viviendas, con cuotas compatibles con los salarios de los eventuales compradores.

Es, en principio, un desarrollo tecnológico basado en los conceptos centrales de la creación de riqueza. Es un pequeño paso, aplicable por ahora solamente a la generación de viviendas y empleos, pero constituye un intento profundo para contribuir a que haya un cambio cultural en lo que respecta a cultivar el concepto de producción con crecimiento.

Para cumplir este objetivo necesitamos poner nuestra mente en cero y comenzar a analizar y repensar todo de nuevo, pero no desde la nada, sino desde donde otros pueblos partieron anteriormente para construir su bienestar actual.

## 3. La creación de medios de pago.

Cabe preguntarse si alguno de los pueblos que resurgieron de guerras y sistemas políticos terribles —por caso, la Alemania de la Segunda Guerra Mundial y la España de la dictadura franquista— aceptaron las recomendaciones “caritativas” de los prestamistas privados o institucionales.

La respuesta es NO.

Todos salieron de sus crisis creando riqueza, mediante un esfuerzo constante en el tiempo y financiándose estrictamente en la creación de medios de pago. Comenzaremos entonces a explicar hacia donde vamos, desde esa perspectiva.

El economista argentino Walter Graziano señala con claridad meridiana cuál es la diferencia entre quienes detentan la riqueza y nosotros:

*“... No cabe duda de que el mejor negocio de la Tierra es emitir moneda. Desde hace siglos los principales banqueros saben muy bien que si la gente acepta como medio de pago un papel emitido por un banquero privado, con la promesa de redimirlo en oro o plata, y prefiere comprar y vender con ese*

*billete y no con oro o plata metálica, entonces tal banquero tendrá la potestad de decidir quiénes deben recibir crédito y cuánto, qué tasas de interés cobrarles, a quién no prestarle. Y todo mediante la creación de medios de pago. Si los banqueros privados observaban que la gente no requería que le redimieran en metálico los billetes puestos en circulación, sino que la población los acumulaba y efectuaba sus transacciones en papel moneda, entonces podían generar de la nada muchos más billetes y ponerlos en circulación. De esta manera, el total de papel moneda superaba con creces las reservas en metálico que los banqueros privados guardaban en sus cajas fuertes. En otras palabras, los banqueros privados tenían potestad de crear dinero de la nada si la gente aceptaba sus billetes*”.

*Y fue lo que ocurrió”.[1]*

La realidad nos mostró que así como hubo un efecto multiplicador del papel moneda, esa expansión no ocurrió —lamentablemente— con una mejora proporcional en la distribución de la riqueza.

La emisión de medios de pago tampoco fue correlativa ni proporcional con la generación de empleo, y menos aún con la mejora en las condiciones de vida de las clases asalariadas.

En 1936, en su “Teoría General de la ocupación, el interés y el dinero”, John Maynard Keynes [2] advierte que “... *Los principales fallos de la sociedad económica en la que vivimos es su incapacidad para ofrecer pleno empleo y su arbitraria y poco equitativa distribución de la riqueza y de la renta*”.

Palabras de hace 88 años, que mantienen su plena vigencia. La consecuencia de ello fue la concentración absoluta de la riqueza, que quedó en manos de unos pocos, obviamente entre ellos los banqueros.

#### 4. El papel de los Bancos Centrales

Ahora bien, si como dice Graziano, había más papel moneda en circulación que reservas en metálico, hubo que crear reglas básicas para la emisión de moneda. Entonces aparecieron los Bancos Centrales, públicos como el

Banco Central Europeo o privados como la Reserva Federal de los EEUU, y sus políticas monetarias.

La oferta de dinero se canalizó a través de las instituciones bancarias, y el modo de controlar su magnitud fue mediante el proceso de creación de depósitos. El Banco Central es el emisor de la moneda.

Según el encaje [3] que se le fije a ese dinero, a partir de su emisión se generarán nuevos depósitos bancarios cuyo valor total será  $n$  veces el inicial de las reservas. Por ejemplo, si el encaje es del 20 % se creará dinero bancario por 5 veces el valor inicial; en cambio, si es del 10 %, el dinero bancario creado será de 10 veces el valor inicial.[4]

Si la oferta monetaria la regulan los Bancos Centrales a través del encaje — entre otros instrumentos—, y recordando lo dicho por Graziano en cuanto a que *“..... entonces tal banquero tendrá la potestad de decidir quiénes deben recibir crédito y cuánto, qué tasas de interés cobrarles, a quién no prestarle. Y todo mediante la creación de medios de pago.....”*, aquél que articule la utilización de distintos medios de pago y les fije reglas de control comparativas con el proceso de creación de depósitos bancarios, estará en condiciones de generar alternativas de financiación al alcance de quienes no son asistidos por el sistema financiero bancario.

Esta es la única manera conocida y técnicamente correcta que se tiene a mano para sacar a los pueblos, a lo largo del tiempo, de sus frustraciones financieras.

John Kenneth Galbraith [5] lo manifestó con precisión en 1977, en *“The age of Uncertainty”* al afirmar *“... Durante toda la historia, el dinero ha oprimido a los pueblos de una de las dos formas siguientes: o bien ha sido abundante y muy poco fiable, o bien ha sido fiable y muy escaso”*.

##### 5. La tercera pata

Con la articulación de medios de pago y la fijación de reglas de control comparativas con el proceso de creación de depósitos bancarios no alcanza. La tercera pata necesaria para generar un equilibrio estable es la teoría económica en que se sustenta, articulador imprescindible del desarrollo

práctico y de cómo éste se implementa de manera posible en el contexto social en el que habrá de ser aplicado.

En tal sentido vemos que, desde la mitad del siglo XX, en nuestro país hemos sido invadidos de información que en su esencia doctrinaria es "desinformación", a través de todas las formas posibles, y que lamentablemente muchas veces fueron llevadas a la práctica en el campo político.

En primer lugar fuimos ilustrados y tuvimos que padecer las bondades de la escuela monetarista de Milton Friedman [6] en los años 60, y después nos ocurrió lo mismo con la Escuela de Expectativas Racionales de Robert Lucas [7] en los años 90.

Dice el refrán: "Para muestra basta un botón". Es suficiente con ver cómo quedó la Argentina luego de que se implementaran dichas políticas durante casi las dos terceras partes de la segunda mitad del siglo XX, para saber qué es lo que no debemos hacer como país para erradicar la opresión a la que se refiere Galbraith.

Cuando uno piensa y analiza que mediante gobiernos de facto desde 1955 hasta 1983, o voluntariamente, por incapacidad intelectual y moral de la dirigencia política gobernante desde 1989 hasta el 2001, se cedió el manejo de la economía del país a discípulos de Friedman o Lucas, entonces empieza a encontrar la punta de ese gran ovillo en cuyo interior se encuentran las causas de nuestra inexplicable decadencia.

Pero si en la Argentina no tuvieron éxito, cabe preguntarse si en algún lugar del mundo esas políticas funcionaron en beneficio de los pueblos en nombre de los cuales fueron aplicadas.

Absolutamente NO.

En ningún lugar, a tal punto que los países en donde nacieron tales ideas NO las aplican para ellos; solo las financian vía Organismos Internacionales de crédito ( FMI, Banco Mundial y otros organismos multilaterales de crédito) para que sean adoptadas en otras tierras.

Entonces debemos preguntarnos qué políticas económicas utilizan los países desarrollados. Y la respuesta es que recurren a las únicas que son practicables en un mundo tan interdependiente de una multitud de variables y factores políticos, económicos y sociales que interactúan todo el tiempo, poniéndolas en práctica de forma tal que —una vez estructurada la idea central— la realidad se analiza constantemente y se construye en el día a día, en función de los cambios que se producen.

## 6. Políticas económicas en los países desarrollados

Está demostrado que los sistemas rígidos que no contemplan las realidades sociales, no funcionan.

Los Bancos Centrales de los países desarrollados NO siguen las políticas o los consejos de los economistas norteamericanos Milton Friedman y Robert Lucas.

Paradójicamente, y con razón, adoptan dos líneas opuestas y complementarias, “casualmente” nacidas en la misma época que la teoría monetarista de Friedman, y a las que se ha dado muy poca difusión.

Una es la Teoría de los Juegos, publicada en 1944 por John von Neumann [8] y Oskar Morgenstern [9], con el aporte posterior de John Forbes Nash [10] en la década del 50, y la otra es la Teoría (o Teorema) del Segundo Mejor, postulada por Richard Lipsey [11] y Kelvin John Lancaster [12] en 1956.

La Teoría de los Juegos o de las decisiones interactivas es el estudio del comportamiento estratégico cuando dos o más personas interactúan y cada decisión individual resulta de lo que una de ellas espera que hagan las demás. Las estructuras a través de las cuales se aplica son tres:

- (i) la teoría de los juegos no cooperativos, donde los individuos toman sus decisiones independientemente unos de otros aunque conociendo a sus oponentes y las estrategias que éstos tienen a su disposición,

- (ii) (ii) la teoría de los juegos cooperativos o coalicionales, donde los mismos agentes económicos del punto anterior asumen que pueden obtener algún beneficio de la cooperación entre ellos, y
- (iii) (iii) el Programa Nash, donde su autor asegura que las teorías de juegos cooperativos y no cooperativos son complementarias y que cada una ayuda a justificar y clarificar a la otra, de tal forma que se genera la posibilidad de mercados con múltiples niveles de equilibrio, según la actitud que tengan los diferentes individuos y según exista o no una autoridad externa a los mismos.

A su vez, el foco primario del Teorema del Segundo Mejor está en qué sucede cuando en un modelo económico no están satisfechas las condiciones óptimas. Allí los autores enuncian que si una economía, por las restricciones propias que ocurren en el mundo real, no puede funcionar en el punto óptimo de plena libertad y competencia perfecta para todos sus actores, entonces no se sabe "a priori" qué nivel de regulaciones se necesitará para hacerla funcionar lo mejor posible.

Por todo lo hasta aquí expuesto, (a) si somos capaces de articular distintos tipos de medios de pagos, (b) si a esos medios les aplicamos comparativamente el proceso de creación de depósitos bancarios, como instrumento regulador de su aplicación al proceso productivo que queremos desarrollar y (c) si a ese proceso de articulación comparativo con el proceso de creación de depósitos bancarios le aplicamos la Teoría de los Juegos y el Teorema del Segundo Mejor, estaremos poniendo a disposición de los humildes que NO son sujetos de crédito en la banca tradicional, de las herramientas necesarias para, poco a poco, ir mejorando su su condición social, en base a la perseverancia en el trabajo y el empleo.

#### 7. Ejemplo de medio de pago idóneo en 2005 y 2010.

En el inicio de este artículo, adelantamos que nos centraríamos en explicar la concepción teórica de un sistema de financiación y la existencia del medio de pago idóneo para estructurarlo. Habiendo hecho lo primero, solo queda por ocuparnos de este último tema.

El mejor ejemplo para ilustrarlo es el default del 2001 que finalizó en el Gobierno de Mauricio Macri. En el medio hubieron dos canjes de deuda defaulteada parciales: a) en 2005 en la presidencia de Néstor Kirchner y b) en 2010 en la presidencia de Cristina Fernández.

En los canjes de 2005 y 2010 obtuvimos en Italia acreedores de la Argentina por u\$s 116 millones que ofrecieron sus bonos para transformar una deuda en capital de trabajo para promover la industria de la construcción. En ambos casos, el Ministro De Vido rechazó las propuestas.

## 8. Conclusiones.

Si, complementariamente, observamos detenidamente, la preocupante crisis financiera que se desató principalmente con las carteras hipotecarias "subprime" tanto en Europa como en EE.UU. en 2008, veremos que las mismas obedecen a cuestiones estructurales y NO coyunturales como deliberadamente se las quisieron hacer aparecer.

El problema NO fueron los deudores hipotecarios, en su mayoría gente humilde y/o asalariada de bajos recursos, sino los banqueros, que entre otras calamidades consumadas, les prestaron dinero a aquellos a tasas variables cuando eran muy bajas y luego al aumentar las mismas, los deudores no pudieron pagar pagar sus cuotas porque los salarios no crecieron en la misma proporción.

La lección principal que se extrae de ello, es que el crédito hipotecario NO puede estar sujeto a los vaivenes de las tasas de interés del mercado financiero. Esa crisis muestra claramente que la base de sustentación que proponemos es correcta, y es la que utilizan la mayoría de los bancos europeos que NO fueron afectados por la debacle financiera.

Y esos bancos son los que, como ya lo explicamos, siguen la Teoría de los Juegos y el Teorema del Segundo Mejor en la formulación de sus políticas crediticias.

Si como país queremos salir de las dificultades para promover la construcción y financiación a largo plazo de viviendas para el segmento de

personas humildes y asalariadas, es hora de que sigamos las políticas correctas. Implementarlo, es una decisión política.

Referencias.

[1] Graziano, Walter. Hitler gana la guerra. Editorial Sudamericana, 2ª edición, Buenos Aires, 2004.

[2] Ver <http://es.wikipedia.org/wiki/Keynes>

[3] Ver [http://es.wikipedia.org/wiki/Coeficiente\\_de\\_caja](http://es.wikipedia.org/wiki/Coeficiente_de_caja)

[4] Estos conceptos centrales pueden ser ampliados en Samuelson, Paul A. y Nordhaus, William D. Economía. Mc Graw Hill. (Ver Capítulo 25 "El dinero y los bancos comerciales" y Capítulo 26 "El Banco Central y la política monetaria").

[5] Ver [http://es.wikipedia.org/wiki/John\\_Kenneth\\_Galbraith](http://es.wikipedia.org/wiki/John_Kenneth_Galbraith)

[6] Ver [http://es.wikipedia.org/wiki/Milton\\_Friedman](http://es.wikipedia.org/wiki/Milton_Friedman)

[7] Ver [http://es.wikipedia.org/wiki/Robert\\_Lucas](http://es.wikipedia.org/wiki/Robert_Lucas)

[8] Ver [http://es.wikipedia.org/wiki/Von\\_Neumann](http://es.wikipedia.org/wiki/Von_Neumann)

[9] Ver [http://es.wikipedia.org/wiki/Oskar\\_Morgenstern](http://es.wikipedia.org/wiki/Oskar_Morgenstern)

[10] Ver [http://es.wikipedia.org/wiki/John\\_Forbes\\_Nash](http://es.wikipedia.org/wiki/John_Forbes_Nash)

[11] Ver [http://en.wikipedia.org/wiki/Richard\\_Lipsey](http://en.wikipedia.org/wiki/Richard_Lipsey) (en inglés)

[12] Ver [http://en.wikipedia.org/wiki/Kelvin\\_Lancaster](http://en.wikipedia.org/wiki/Kelvin_Lancaster)(en inglés)

[13] Ver [http://es.wikipedia.org/wiki/Tasa\\_interna\\_de\\_retorno](http://es.wikipedia.org/wiki/Tasa_interna_de_retorno).

## **LO IMPORTANTE.**

### **Parte 2.**

#### **PASADO, PRESENTE Y FUTURO DE LA INTEGRACIÓN SOCIAL.**

##### 1. La economía keynesiana

El período comprendido entre 1945 y 1970 fue la etapa más importante en la inclusión del segmento de trabajadores manuales por cuenta ajena al tejido social de sus pueblos, mediante las organizaciones políticas que a partir de la conquista del sufragio universal les permitieron aspirar a tener

una participación activa en los asuntos públicos por medios estrictamente democráticos.

Una ayuda importante para que ello aconteciera fue la solución que propuso John Maynard Keynes para la crisis del '30. El fortalecimiento de la demanda de bienes y servicios tenía un correlato inmediato en el mejoramiento del salario y en una mayor participación del Estado en las decisiones económicas, que se involucraba así como garante de las conquistas obtenidas, lo cual se traducía finalmente en una profunda redistribución de la renta y de la riqueza.

Hoy y desde 1974 en Bangladesh, esa etapa ha sido complementada y superada, por el CAPITALISMO ÉTICO.

En Occidente, principalmente en Europa, el modelo keynesiano fue aplicado por las socialdemocracias, conformadas entre otros por quienes adherían a los valores legados por la Ilustración. Para que ello ocurriera existieron profundos cambios en las concepciones científicas, acontecidos entre fines del siglo XIX y el siglo XX.

En el ámbito científico, filósofos lógicos como los alemanes Friedrich Ludwig Gottlob Frege (1848-1925) y Georg Cantor (1845-1918) o el británico Bertrand Arthur William Russell (1872-1970), entre otros, convencidos de que las matemáticas por sí solas no garantizaban el desarrollo de las ciencias, encontraron que las reglas que regían el pensamiento humano eran mucho más amplias y aplicables a los tiempos que la lógica de Aristóteles, la geometría de Euclides, las matemáticas de Leibniz o la física de Newton.

El desarrollo lógico de más trascendencia entonces fue la lógica binaria, que sería el punto de partida de los avances tecnológicos posteriores más impactantes.

Varias décadas después, en los años 40, el estadounidense Norman Wiener y el húngaro-estadounidense John von Neumann llevan al desarrollo del ordenador digital, máquina que poco a poco comienza a sustituir al pensamiento humano en algunas operaciones lógico-matemáticas. A partir de allí todo se precipitó de manera abrumadora.

Pero llegaron los años '70, y la socialdemocracia recibe en pleno rostro los golpes de dos enormes fuerzas que se unieron en su contra: el capitalismo conservador y la revolución tecnológica de la información y de la comunicación. Para colmo, la guerra del Yom Kippur de 1973, disparó tanto el precio del petróleo como la inflación mundial, y los conservadores se prepararon para "vengarse" de Keynes: para ellos, primero había que recomponer la tasa de ganancia del capital y dejar que la redistribución de la renta y de la riqueza comenzara el largo sueño de los justos.

En cuanto a política económica, los '70 y los '80 significaron en el mundo contención del salario, reducción de su participación en el PBI, disminución inequitativa de los impuestos y disminución alarmante de la participación del Estado en la protección social.

En los años 90, agotadas las políticas conservadoras en los países centrales, la social democracia retorna allí al poder pero bajo formas distintas a su concepción clásica.

## 2. La globalización

En los últimos años del siglo XX, el cambio tecnológico se origina en el ámbito científico, al mismo tiempo que variaba la situación política y socioeconómica antes descrita. La ola de predominio económico, social y político del neoliberalismo de entonces tiene su valor agregado más alto, cuando incorpora la alianza que el capital y el trabajo establecen con las tecnologías para recomponer los márgenes de productividad y de competitividad perdida.

Así, a la velocidad que imponía la nueva tecnología, todas las sociedades tuvieron que ir acomodándose dentro de sus posibilidades a los cambios irreversibles que se iban produciendo, y el hombre no tuvo más remedio que pensar en nuevas estructuras políticas, económicas y sociales que se adaptaran a los mismos.

Empezamos a escuchar hablar de globalización, y por lo dicho es evidente que sin el conocimiento transformado en tecnología sería imposible pensar en ella. Para el común de las gentes el concepto de "globalización" sonaba cuanto menos extraño, porque educado hasta ese momento bajo los

preceptos de patria, soberanía, intereses nacionales, veían cambiar todo en aras de un mecanismo sin fronteras y con formas vagas y difusas que no contenía, ni contiene, ninguna de las concepciones enumeradas.

La confusión entre los valores adquiridos y las nuevas ideas se convirtió en algo que empezaba a ser preocupante, mientras los medios de comunicación nos abrumaban, sin explicarnos racionalmente, con las razones de las supuestas ventajas concretas que nos acarrearía un mundo globalizado.

Era habitual ver y escuchar entonces a ciertos “comunicadores sociales” recitando una letanía aprendida de memoria, y la forma en que se les traspapelaban los argumentos apenas una brisa de infortunios en los mercados hacía trizas sus dogmáticas afirmaciones.

Fusiones y adquisiciones entre las empresas transnacionales de servicios y productos estratégicos (energía, bancos, alimentarias, otros) bajo la excusa de mejorar su competitividad, racionalizar sus gastos, etc., forman parte de esa argumentación falsa.

La realidad es que para quienes se benefician de la globalización es más fácil adueñarse de un servicio o producto estratégico cuando el vendedor es uno solo que detenta el monopolio del mercado específico, que si hay un escenario competitivo con muchos actores.

El ejemplo entre nosotros fue las ventas en los '90 de YPF, Gas del Estado, Entel y otras empresas.

### 3. Pensando hacia el futuro

En este mundo globalizado que nos proponen, no hay inclusión ni integración social. Si prospera la globalización solo habrá exclusión sin retorno.

Por eso, es ahora cuando los argentinos debemos pisar el freno y tratar de recordar si esto ocurrió con anterioridad bajo otros dibujos de la política. Y efectivamente esto ya ocurrió, cuando a quienes hoy ya somos adultos mayores y éramos jóvenes estudiantes nos enseñaban que la teoría del derrame económico algún día nos iba a tocar a todos. Pasaron más de

setenta años desde entonces, y factores concurrentes o secuenciales en diferentes momentos de nuestra historia nos muestran que nada de eso ha acontecido, por una sencilla razón: NO podía acontecer.

La primera condición no estaba dada. Era imprescindible un sistema político estable, que no supimos construir.

Tampoco estaba dada la segunda condición, que era un sistema económico más equitativo entre las diferentes clases sociales que permitiese que las más bajas accedieran a mejores condiciones de vida, entre las cuales se destaca el acceso a una mejor educación para sus hijos, tal como ocurrió en la Europa de posguerra.

Los resultados están a la vista. Si entre nosotros todo fue inestabilidad, si todo fueron marchas y contramarchas donde siempre lo que acontecía después constituía un evidente retroceso respecto de lo acontecido previamente, era imposible tener una sociedad equilibrada para enfrentar los desafíos que imponía la incipiente y desconocida globalización, porque si no se está preparado para jugar el juego que proponen los grandes, más temprano que tarde ellos nos sacan del juego, o lo que es peor, no nos dejan jugar.

Pero hoy el mundo real está más lejos de la globalización porque subsisten y se acentúan las diferencias entre las naciones, y porque además, el problema central de la crisis mundial financiera, energética y alimentaria tiende a acentuarse aceleradamente.

Energía y dinero, o viceversa, fueron columnas en las que se apoyó la estructura sobre la que se construyó la idea de la globalización. Pero el mundo está en vísperas de conocer que la producción mundial de petróleo ha alcanzado su techo o está por hacerlo, razón por la cual, al tratarse de una energía no renovable, en los años venideros, y con una demanda creciente, tendremos que enfrentar la cruda realidad de una disminución de la oferta y los efectos que ello conlleva, por la puja salvaje que se desatará por el acceso a las fuentes energéticas. Entre esos efectos negativos habrá un desmesurado aumento del precio de los combustibles, que impactará de lleno en los precios relativos de la economía real.

Por otro lado, el sistema financiero de los centros de poder está padeciendo los efectos de los derroches y de las políticas económicas erradas que han aplicado desde sus posiciones de supremacía militar en el mundo. En consecuencia, la energía o el dinero, el que primero colapse, arrastrará inevitablemente al otro, por lo que ya se empieza a avizorar en el horizonte una crisis de envergadura.

En ese caso, el valor de los commodities alcanzará valores hoy impensables, y tal crisis afectará a la Argentina como productora de alimentos. Para entonces ¿quiénes serán los dueños de nuestras tierras, los pequeños productores o las multinacionales globalizadas?

Toda crisis esconde una oportunidad y si la sabemos aprovechar, si desde ahora hasta entonces nos preparamos para ello y utilizamos el tiempo para construir un sistema político estable, pero por sobre todo si diseñamos un sistema económico más equitativo entre nuestras diferentes clases sociales, si nos integramos como sociedad, podremos entre todos transformar las dificultades en una oportunidad única e irrepetible para nuestra generación y las generaciones de argentinos que nos sucedan.

## **PROPUESTA 2024 EN ADELANTE CÓMO ?**

### **1. HACIA UN CAMBIO DE PARADIGMA.**

Desde hace décadas se viene hablando y escribiendo sobre el déficit habitacional, se implementan diferentes políticas de estado y sectoriales para combatirlo, se vuelcan inmensas sumas de dinero y de recursos para ayudar a resolver el problema y sin embargo, año a año, el déficit crece.

Hoy, no se tiene certeza de su magnitud, entre otras causas, por la falta de definición del concepto "déficit habitacional", dado que en muchos casos se lo asocia equivocadamente solo a la falta de vivienda y solo a un sector de la población, el de las personas más humildes o carenciadas y en esa conceptualización, se excluye erróneamente a los distintos segmentos sociales de las personas asalariadas, donde también existe una demanda

habitacional insatisfecha, producto de múltiples factores que van desde la obsolescencia y falta de mantenimiento de las viviendas existentes, hasta la falta de financiamiento para construir y comercializar nuevas viviendas.

En nuestro país, tenemos alrededor de 3.260 localidades y todas ellas con déficit habitacional por resolver.

Aproximadamente, el 72% son localidades rurales con menos de 2.000 habitantes por localidad, con la problemática propia de ser núcleos habitacionales pequeños y con infraestructura de servicios nulos o casi nulos en la mayoría de los casos.

El restante 28% son localidades urbanas, la mayor parte de ellas con infraestructura de servicios parciales y muy pocas con servicios completos, lo que muestra la necesidad de diferentes tratamientos para morigerar el problema del déficit habitacional que demanda una localidad, ya sea rural o urbana.

Queda en evidencia pues, que el concepto de déficit habitacional no expresa lo mismo en todas partes y ello debe ser tenido muy en cuenta al momento de su análisis para posteriormente encarar su solución.

Para nosotros, déficit habitacional, es la demanda insatisfecha de la población, de obtener un hábitat razonable donde desarrollar su experiencia de vida, según sus propias necesidades y posibilidades.

En dicha definición queda incorporada la necesidad de obtener un hábitat razonable, que en esencia, es un lugar más abarcativo que el de la vivienda en sí misma. El hábitat es el lugar donde se asienta la vivienda, con las condiciones apropiadas para que habite una persona con su grupo familiar.

Es el lugar que los contiene, donde se desarrollan, se los asiste, se los educa y donde trabajan.

En consecuencia, para nosotros, el déficit habitacional afecta a casi todos los segmentos sociales de la población, con un denominador común que los afecta y es que para cubrir dicho déficit, se necesita de recursos económicos y financieros significativos que se canalicen a la solución del problema, los que hoy por hoy, son insuficientes.

Pero a su vez, la necesidad de recursos económicos y financieros no es igual para cada uno de los sectores sociales que necesitan resolver su déficit habitacional, dado que en los sectores de recursos nulos o insuficientes, el Estado debería intervenir aplicando políticas de asistencia económica y

financiera combinadas con subsidios explícitos o encubiertos, mientras que en los sectores sociales de las personas asalariadas se deberían crear las condiciones para la existencia de crédito hipotecario de largo plazo, hoy muy condicionadas por el escaso volumen de dinero disponible para ese tipo de crédito, lo que genera recurrentes políticas cíclicas de expansión y contracción de la actividad, que en nada ayudan a mejorar el problema.

De persistir estas políticas que ya mostraron su ineficacia para resolver por sí solas el problema del déficit habitacional, se acumularán año tras año más déficit y va a llegar el momento en que la demanda no podrá ser satisfecha por el errático sistema actual. Y es allí cuando deberemos afrontar inevitablemente un cambio de paradigma.

Cuanto antes reconozcamos el problema y empecemos a construir las bases de un nuevo marco referencial para combatir el déficit habitacional, mejor preparados estaremos para afrontar la realidad de que el Estado por sí solo ya no puede resolver este problema que afecta a millones de argentinos.

## 1. NUESTROS PRIMEROS PASOS EN LOS MUNICIPIOS.

Para tomar un mejor conocimiento de la problemática en estudio, desde 2011 hasta 2014, recorrimos el interior del país con el objeto de conocer "in situ" cuál era la realidad de los municipios, con cuales elementos contaban y de cuales carecían, para enfrentar el problema del déficit de vivienda que padecen.

Estuvimos en todas las regiones y visitamos decenas de comunidades, donde conversamos con sus autoridades, cámaras de comercio y medios de comunicación locales, entusiasmados con nuestra presencia, interesados en ayudarlos a resolver su propia problemática de vivienda.

Para nuestro asombro, admitían entre la incredulidad y la esperanza, que era la primera vez que alguien se interesaba en sus problemas y más aún, que se propusieran soluciones.

A medida que avanzábamos en nuestro recorrido y se acumulaban horas de conversaciones, veíamos que existía un común denominador entre municipios de dispares características geográficas, económicas, sociales y culturales.

El común denominador era la dificultad de mantener el equilibrio entre la demanda de viviendas que aumentaba año a año y sus posibilidades concretas para satisfacerlas, de lo que resultaba un saldo negativo, por lo que en dichos municipios era imposible evitar las migraciones de sus poblaciones más jóvenes en la búsqueda de mejores horizontes para desarrollar sus vidas.

Y no lo podían evitar, porque no tenían instrumentos propios para resolver el problema principal de la vivienda y tampoco tenían los instrumentos para generar soluciones a los problemas colaterales para retenerlos.

La demanda de TRABAJO, VIVIENDA y EDUCACIÓN era muy superior a las posibilidades que tenían para mantener un razonable equilibrio con la capacidad desarrollada en sus respectivas comunidades.

Por lo tanto, la primera lección que recibimos al confrontar la realidad con la teoría, era que resolver el problema del déficit habitacional excedía largamente el problema de construir casas.

La experiencia y los datos de la realidad mostraban, de manera incontrastable, que las viviendas por sí mismas, sin generar adicionalmente las condiciones para resolver el problema del trabajo y de una formación mínima para desarrollar una actividad laboral, no ayudaban a resolver el problema.

Se evidenciaba con toda crudeza, que en esas comunidades, el déficit habitacional no solo reflejaba la falta de viviendas, sino que el problema era más profundo.

Se manifestaba como la carencia para las personas más pobres de un hábitat razonable donde desarrollarse, que incluyera también la educación y el trabajo.

Fue entonces que tomamos la decisión de desarrollar un proyecto que tuviera un denominador común y con el objetivo de resolver los tres problemas simultáneamente, porque el déficit habitacional de viviendas es solo una parte del problema.

Está demostrado que sin trabajo y sin posibilidades de educación las migraciones no se detienen.

Del estudio de dicha problemática y de la comparación de distintas experiencias en la materia, llegamos a la conclusión que la mejor forma de enfrentar dicho problema era mediante la generación de empresas sociales

de distintos tipos y objetos, siguiendo los lineamientos que ya había desarrollado el Prof. Yunus a partir de 2007 con la creación de diversas empresas sociales, a las que ya nos hemos referido.

A partir de que dicho problema era común a casi todos los municipios y comunas que visitamos, empezamos a vislumbrar que no era posible intentar resolverlo desde una solución común, sino que había diferencias notables en las posibilidades de solución según fuera la zona geográfica del país en la que el municipio se encontraba asentado y según el tamaño y el dinamismo de sus economías locales.

Desde el punto de vista de las zonas geográficas, vimos que las soluciones posibles diferían de una zona a otra y lo que era posible de desarrollar en Tucumán por la densidad y cercanía entre las 86 localidades que conforman su pequeña geografía propia, era de imposible instrumentación en Chubut con sus 66 localidades o Santa Cruz con 27 localidades, las que se encuentran a cientos de kilómetros unas de otras. Lo mismo ocurría entre los diferentes municipios de la Mesopotamia, con un gran número de localidades pequeñas a poca distancias unas de otras, en relación con nuestra zona cordillerana de menos cantidad de localidades pero más distantes unas de otras.

Desde el punto de vista del tamaño del municipio o comuna, si tenemos en cuenta que las más habitadas eran, en promedio, localidades de hasta 64.000 habitantes y las más pequeñas orillaban en promedio los 2.000 habitantes, las soluciones posibles pasaban por agrupar un grupo de localidades cercanas en un proyecto común de empresa social.

Y desde el punto de vista de sus economías locales, se intentaba estructurar empresas sociales cuyos insumos de materia prima se encontraran en la zona de influencia, de tal manera de evitar que el flete fuera un factor distorsivo en la competitividad del precio de venta del producto o de los productos que se podían fabricar.

## 2. LOS RESULTADOS OBTENIDOS.

Finalmente, todo el trabajo de recopilación de información y posterior desarrollo académico realizado, necesitaba de condiciones objetivas favorables para su instrumentación y materialización. Y en 2015, pusimos

en escala y con cifras reales, las posibles soluciones para todas y cada una de las 3.261 localidades en que se estructura nuestro país.

En Argentina, alrededor de 3.500.000 viviendas son deficitarias y más de 6.000.000 de familias tienen algún tipo de problema de vivienda, lo que muestra la existencia de un proceso gradual y progresivo de exclusión en relación al hábitat y la vivienda, teniendo en cuenta que a niveles sociales más bajos corresponden los mayores índices de dificultades y problemas irresueltos.

Ese proceso, se hace evidente y más extendido a medida que las personas pobres que habitan en el interior de nuestro país, emigran hacia los conurbanos de las grandes ciudades en busca de mejores horizontes, ante la ausencia de posibilidades para desarrollarse en sus localidades de origen. Las migraciones constantes agravan la situación -de por sí ya crítica- de esas periferias, por la falta de infraestructura básica y habitacional, lo que lleva a mayores asentamientos marginales que crecen día a día de forma caótica, con condiciones totalmente inadecuadas en términos de salubridad, higiene y servicios y lo que es peor, sin poder ofrecer una solución de una mejor calidad de vida, para aquellos que emigraron de sus pueblos con la esperanza de lograrlo.

El origen del problema en su mayor parte obedece a la falta de trabajo, a la falta de expectativas de mejoramiento de su condición social en sus localidades de origen y así poco a poco, a lo largo de los años, esas localidades van perdiendo posibilidades de crecer en forma homogénea, paralelamente al crecimiento vegetativo de su población estable.

Con diferentes grados de profundización e impacto, tanto las grandes ciudades como las localidades más pequeñas de nuestro país, muestran un proceso gradual y progresivo de exclusión en materia de acceso al hábitat y la vivienda.

Concurren para ello diferentes factores, pero el más gravitante a nuestro criterio, es la falta de procesos de sostenido crecimiento económico - medidos en décadas- que permitan a los diferentes segmentos sociales estabilizarse y progresar en sus respectivas comunidades.

### 3. EL SUELO Y SUS CONDICIONAMIENTOS.

La falta de políticas habitacionales consistentes de mediano y largo plazo, han introducido un factor relevante a tener muy en cuenta, si se pretende analizar las posibles soluciones al problema del déficit habitacional.

Ese factor relevante es el suelo y nuestra realidad cotidiana nos muestra que todos los sectores sociales necesitan de este recurso central para desarrollar sus viviendas.

Los grupos poblacionales en situación de extrema pobreza, localizados en lugares y en condiciones totalmente inadecuadas, en general ocupan el suelo sin orden ni legalidad alguna y se verifica la existencia de procesos de crecimiento significativos, que se traducen en una necesidad de mayor cantidad de suelo o espacio para la vida familiar, lo que mayormente no es posible de satisfacer.

Entonces se resuelve dicha demanda con el aumento de metros cuadrados construidos de forma irregular en el lugar, ganados al espacio aéreo y con riesgo latente de algún tipo de catástrofe focalizada en ese hábitat irregular. El segmento de la población de nivel de ingresos medio y medio bajo tiene problemas para el acceso a la tierra urbanizada y a la vivienda.

Una de las salidas habituales de este sector social para lograr un hábitat digno consiste en el alquiler de viviendas cuyo valor locativo se encuentre al alcance de los ingresos del grupo familiar, lo que no siempre ocurre.

En ese segmento se verifica la existencia de gente con posibilidades de adquirir tierra urbanizada para construir sus viviendas, pero el costo del dinero, sumadas a la cada vez mayor brecha entre los niveles de ingresos medio y el valor de las propiedades en el mercado inmobiliario, generan un cuadro de situación extremadamente difícil de resolver.

El segmento de la población con niveles de ingresos altos accede a la tierra por sí o a través de urbanizadores, generando un mercado propio basado en la especulación inmobiliaria, promoviendo con su demanda un proceso especulativo en el valor de la tierra, que luego tiene una incidencia importante en su valor para los otros sectores de menores recursos, lo que se traduce en que a mayores precios de la tierra, cada vez es más difícil de lograr la solución al déficit habitacional de los sectores menos pudientes. Vemos que en principio, sería posible atacar el problema del déficit habitacional en nuestro país, porque contamos con el instrumento idóneo para alcanzar esa meta, mediante el uso racional del suelo.

Ello sería posible si se articulan políticas sectoriales que contemplen los intereses de todas las partes intervinientes sin exclusiones, pero privilegiando el interés general por sobre los intereses individuales y con la activa participación del Estado como morigerador de los intereses particulares involucrados en las soluciones del problema.

La demanda social no puede dejarse librada a que el mercado la resuelva, porque es allí donde el combate es desigual entre los que "tienen" y los que "necesitan" y también porque es allí donde se genera un círculo vicioso de especulación y mayor exclusión.

#### 4. EL MISMO PROBLEMA. DOS TRATAMIENTOS DISTINTOS.

De lo expuesto precedentemente, queda claro que el problema del déficit habitacional en nuestro país reconoce dos situaciones distintas, que merecen dos tratamientos distintos para intentar superar el problema.

Una de ellas, es cómo resolvemos el problema que hoy tenemos y que venimos arrastrando desde hace décadas, la del déficit existente.

La otra, es cómo prevenimos que el problema no se expanda, como lo contenemos en las localidades de origen para evitar que sigan las migraciones de la gente humilde desde el interior hacia los conurbanos de las grandes ciudades y cómo resolvemos el problema de esa gente migrante en sus comunidades para que no se alejen de sus raíces.

La forma y el modo de encarar la solución son distintos en ambos casos, aunque deben ser abordados simultáneamente, porque de lo contrario no hay posibilidades de resolver el problema.

El déficit existente reconoce un solo responsable y ese es el Estado, que es quien debe encontrar las soluciones a los problemas que sus erradas políticas han provocado. Nosotros, humildemente, nos abocaremos a proponer soluciones para prevenir y evitar que el problema se siga expandiendo, tratando de contener a esas personas migrantes en sus localidades de origen, evitando que se alejen de sus raíces.

Y el elemento central es saber si disponemos o carecemos del insumo básico, que es el suelo, que es una de las herramientas adecuadas para la implementación de una política razonable de mediano y largo plazo que nos permita combatir el problema con expectativas de éxito, dado que el mismo

es la base de cualquier política habitacional. A lo largo y ancho de nuestro país, vemos que los agrupamientos habitacionales responden a dos tipos distintos: el de las localidades rurales, donde la gente vive dispersa o agrupada en comunidades de hasta 1.999 habitantes y el de las localidades urbanas, donde la gente vive en comunidades de más de 2.000 habitantes. Se entiende por localidad a una concentración de edificaciones conectadas entre sí por calles.

Sobre un total de 3.261 localidades, 2.360 localidades son rurales y albergan al 10,6% de la población y 901 son urbanas, con un 89,4% de la población.

Estas cifras revelan la desesperante situación por la que atraviesan los municipios de mayor densidad poblacional. La problemática del suelo reconoce dificultades similares para localidades de igual tipo, por lo que, para resolver el problema de contención en las localidades de origen, es necesario disponer de información adecuada que permita conformar registros de suelo urbanizado, sub-urbanizado y rural que sean de interés para la implementación de políticas públicas referidas a la construcción del hábitat.

A medida que pasamos de considerar la problemática de las comunas rurales a la de municipios, cuanto más habitantes tenga el municipio, mayor será la necesidad de coordinar políticas de captación de tierras para desarrollar programas habitacionales compatibles al déficit habitacional existente y proyectado a mediano y largo plazo.

Allí empieza a tomar cuerpo la necesidad de complementación del Estado con el sector privado, dado que, en la captación del suelo necesario, tendrá una especial relevancia el valor de mercado de las tierras públicas y privadas disponibles a tales fines.

Si la cantidad de viviendas necesarias es mayor a la cantidad de tierra disponible, deberán adecuarse a esta realidad, tanto el factor de ocupación total como el factor de ocupación del suelo permitido por los códigos de edificación, de tal forma que se encuentre un punto de equilibrio que permita satisfacer la demanda de viviendas con la oferta de tierra disponible.

Caso contrario, el valor de la tierra se encarecerá de tal manera, que hará imposible cualquier intento de desarrollo de proyectos destinados a reducir el déficit habitacional existente.

## 5. UN NUEVO Y NECESARIO ACTOR. EL SECTOR PRIVADO.

En los próximos años, la participación del sector privado en el desarrollo de nuevos planes habitacionales va a ser clave para enfrentar los desafíos que van a enfrentar los municipios para combatir el déficit habitacional existente y proyectado.

La política de inversión del sector privado hasta ahora, no estaba dirigida a la obra pública habitacional que demandaba el Estado, siendo éste el único proveedor de fondos con el que se ejecutaban nuevas obras de viviendas públicas, ya sea por inversión directa del Ministerio competente o como en los últimos tiempos a través de la inversión compulsiva de ahorros del sistema previsional.

Dichos mecanismos de financiación están agotados en sí mismo, por lo que será necesaria la inversión privada que complemente a la inversión pública. Y ese es el momento en el que cualquier programa que se intente instrumentar, deberá contemplar que ningún actor privado va a invertir en ningún proyecto donde no se encuentre garantizado plenamente sus derechos y donde la seguridad jurídica sea plena y eficaz.

Es responsabilidad del Estado ir creando el marco jurídico indispensable para la participación del sector privado en contribuir a la disminución del déficit habitacional. Caso contrario, dicha inversión no llegará, más allá de que el sistema financiero imperante en cada uno de los momentos futuros, hagan posible o no, el financiamiento de la vivienda a largo plazo para los sectores de menores recursos.

El segundo grupo de medidas necesarias de instrumentar para intentar morigerar el problema, están vinculadas a la construcción del hábitat en donde se implantarán las viviendas. Deben implementarse políticas que permitan traducirse en urbanizaciones que contengan las normas mínimas a cumplir para que cada una de ellas sea susceptible de dar respuestas adecuadas para la implantación de las viviendas.

Dichas políticas deben emanar de los gobiernos municipales o comunales y deben contar con la colaboración de las instituciones académicas cuya función sea planificar y desarrollar proyectos habitacionales para la gente de escasos o nulos recursos.

De la armonización del trabajo conjunto de las partes referidas, debe surgir una normativa que permita el desarrollo de los diferentes programas de construcción de viviendas y para ello, los ejes de las políticas a implementar deben tener en cuenta los procesos de desarrollo (incluidas las obras de infraestructura) y de crecimiento urbano a mediano y largo plazo.

## 6. TRABAJO PARA PERSONAS EN EDAD ACTIVA.

El tercer grupo de medidas a tener en cuenta es la generación de trabajo para las personas humildes en edad activa. Como ya se dijo, en nuestro país, tenemos 3.261 localidades, todas ellas con déficit habitacional por resolver, aproximadamente el 72% son localidades rurales, con la problemática propia de ser núcleos habitacionales pequeños y con infraestructura de servicios insuficientes o nulos, en la mayoría de los casos.

El restante 28% son localidades urbanas.

Las localidades rurales se desarrollan por medio de actividades primarias, en su mayoría vinculadas a la agricultura, ganadería u otras actividades primarias.

Otras son comunidades satélites de localidades urbanas donde la oferta de trabajo no abunda.

Las personas que allí viven, en su mayoría tienen un nivel educativo primario, por lo que las posibilidades de progreso son escasas, lo que impone la necesidad de crear las condiciones de trabajo para que la mayoría de ellas puedan salir de la pobreza en que se encuentran.

El Estado con el empleo público ya no está en condiciones de resolver el problema, porque en esos pueblos la oferta excede largamente a la demanda y ello se traduce en el déficit creciente del presupuesto de los municipios que ya no pueden absorber más gastos para el pago de salarios, dado que los gastos crecen más rápidamente que los ingresos por el cobro de los impuestos.

## 7. EDUCACIÓN PARA INCORPORARSE AL TRABAJO EN EL SECTOR PRIVADO.

Por lo que, la única vía que queda para resolver el problema es la actividad privada.

Pero ésta, en las comunidades rurales es escasa, casi no existe, y así es casi imposible generar las condiciones necesarias para evitar que continúe el éxodo.

Como ya se dijo antes, si comparamos la inmigración de nuestros abuelos desde Europa a América, de finales del siglo XIX, vamos a ver que eran personas pobres, que llegaban con una valija pequeña pero con grandes esperanzas, porque traían consigo el capital máspreciado de una persona, que era su capacidad y su idoneidad para trabajar. Tenían oficios.

Unos eran carpinteros, otros panaderos, otros electricistas, otros yeseros, etc. Empezaban alquilando entre varios una pieza en un conventillo de entonces, para pasar luego a mejores tipos de vivienda hasta que, luego de muchos años de trabajo en su oficio y esfuerzos económicos, llegaban a la casa propia.

Lamentablemente, nuestras migraciones internas no respondieron a ese patrón de medida, de personas calificadas laboralmente por una profesión u oficio y para evitar que se sigan repitiendo esas carencias, deberíamos recrear en los pequeños municipios y en las comunidades rurales la enseñanza y el aprendizaje de oficios, antes de que se pierdan.

Entonces no queda otro camino que transitar hacia un cambio en el modo de resolver el problema.

Y el cambio empieza por la educación, educarlos en un oficio que disponga de salida laboral aplicado ahora a un nuevo concepto de vinculación laboral, como lo son las empresas sociales del tipo Grameen, las que tienen por objetivo superar la pobreza o enfrentar uno o más problemas que amenacen a la gente y NO el de maximizar las utilidades.

Son empresas sociales que por sí misma adquieren su sostenibilidad económica y financiera, los inversionistas del capital semilla recuperan solo su inversión inicial, dado que no se paga ningún dividendo aparte de la devolución de la inversión original y luego de que se devuelve la inversión

del capital semilla, las utilidades que se devenguen quedan en la empresa social.

Los trabajadores de la empresa social reciben el salario de mercado, pero en condiciones laborables superiores a los estándares, se trabaja con alegría y lo más importante, se genera esperanza.

## 8. VENTAJAS COMPARATIVAS DEL EMPLEO EN LAS EMPRESAS SOCIALES.

Ahora analicemos, como y porque, para las personas jóvenes de pequeños municipios, participar y trabajar en una empresa social, les puede cambiar la vida y generarles a ellas y a sus familias esperanzas de una vida mejor.

Desde el punto de vista de los ingresos de una persona, el cambio es significativo. Porque quien vive de un sueldo en esas localidades, no tiene la posibilidad de ahorrar para el pago de la compra de una vivienda mínima y sencilla.

La realidad muestra que la obra pública a esos pequeños lugares no llega, por lo que no queda otra alternativa, a quien pueda hacerlo, que empezar a construir de a poco, mediante la autoconstrucción y ladrillo por ladrillo.

Casi nunca se llega a terminar la casa y la frustración se transmite de generación en generación.

En cambio, de instalarse en esa comunidad rural una empresa social para el trabajo de personas jóvenes, quienes a su vez son sus socios y aportan su trabajo, al salario convencional que recibirán por sus tareas en la empresa, deben agregarle el valor agregado de su participación en los dividendos de la misma.

Estos dividendos, por lo ya explicado precedentemente, se podrán utilizar para pagar la cuota hipotecaria de una vivienda y de esta forma el trabajador no ve menguado el salario de bolsillo que recibe.

De esta manera, si en un pueblo rural se crea una empresa social que permita darle un oficio y un trabajo, a por lo menos 5 a 10 personas jóvenes que allí habitan, esa empresa social generará para ellos, el salario que utilizarán para vivir en el lugar, junto a su familia y de manera decorosa.

Colateralmente, el valor agregado de su participación como socio en los dividendos de la empresa social, le permitirá el pago de un crédito hipotecario a 25 años de plazo para adquirir una vivienda diseñada con criterio arquitectónico de crecimiento en cantidad de ambientes y superficie, en la medida de sus necesidades y a medida que crece su familia.

De tal forma que, por lo menos, esas 5 a 10 personas jóvenes y sus familias, evitarán salir del ámbito de sus raíces y así comenzará a recorrerse el difícil camino de erradicar el déficit habitacional en los pequeños municipios y en las comunidades rurales.

Es un pequeño paso, posible y en la dirección correcta. Entre el primer paso y el final del recorrido, se necesita por un lado, de la determinación de quien emprende el desafío para no rendirse ante las adversidades que se presenten y por otro lado se necesita tiempo, para ver los resultados del esfuerzo y hacer que otros por imitación, adopten el mismo camino.

Es necesaria además, la participación del Estado y del sector privado, dos contrapartes que aportan cada una de ellas, los elementos faltantes para que el proyecto se materialice en una realidad concreta.

Cuando hablamos de Estado, nos referimos a los municipios, que son precisamente los que pueden ayudar más rápidamente, porque son los que tienen el contacto directo con las necesidades de la población y quienes mejor conocen a los habitantes de sus jurisdicciones.

Además pueden ayudar a resolver el tema de los terrenos donde se construirán las viviendas y de la ejecución de las obras de infraestructura necesarias a dichos fines.

## 9. PROBLEMAS CONCRETOS QUE REQUIEREN DE SOLUCIONES POSIBLES.

Otros aspectos a tener en cuenta, son cuales son los problemas concretos que visualizamos para resolver el problema del déficit habitacional en las localidades del interior profundo de nuestro país. Los problemas concretos, a nuestro entender, radican en la imposibilidad de los gobiernos provinciales de atender la totalidad de la demanda habitacional de los sectores más humildes, a partir de la escasa coparticipación de ingresos anuales que tenían por la ley 24.464 del Fonavi.

Agrava el problema la inexistencia en el país, de un sistema financiero bancario que se fondee en un mercado de capitales de largo plazo, a tasas compatibles para el otorgamiento de créditos accesibles a la población que necesita del crédito hipotecario a 25/30 años de plazo para poder adquirir su vivienda propia, como así también la inexistencia de un sistema financiero alternativo al sistema bancario.

#### 10. UNA SOLUCIÓN FINANCIERA PARA CUBRIR EL DÉFICIT DEL ESTADO.

En el marco precedentemente descripto, una alternativa viable para generar las condiciones necesarias para la existencia de crédito hipotecario al alcance de quienes más lo necesitan, se explica a continuación.

Habiendo ya analizado la mecánica de las empresas sociales como generadora de trabajo y de recursos económicos, para las personas humildes que viven en pequeños municipios, ahora vamos a tratar de enfocar dicho problema en las personas asalariadas que viven en las distintas ciudades del interior de nuestro país, o sea la viabilidad de la existencia de crédito hipotecario a 25/30 años de plazo con cuotas mensuales a pagar, compatibles con el valor de un alquiler de una vivienda similar.

En la Argentina el crédito bancario de largo plazo es bastante escaso y el poder adquisitivo de los salarios está permanentemente amenazado por la inflación. Por lo cual, en nuestro país, para transformar los deseos en realidades, no hay otra salida que encontrar un sistema alternativo de financiación para quienes desean comprar una vivienda, porque el sistema financiero, tal cual lo conocemos hasta el día de hoy, no da respuestas a esta necesidad de las gente.

En principio debemos enfocar en dónde visualizamos el problema para satisfacer la necesidad de que las personas asalariadas puedan comprar su propia vivienda. Y el problema central está en el crédito hipotecario, porque -cuando existe- generalmente es de corto plazo y con tasas de interés positivas elevadas, lo que excede las posibilidades de esas personas que solo cuentan con sus salarios para enfrentar el pago del crédito.

Para explicarlo de forma sencilla, un banco o una entidad financiera es un intermediario entre, por un lado, quien ahorra dinero y decide prestarlo para obtener una ganancia de ello y por otro lado, entre quienes necesitan de ese dinero para su evolución. El banco le ofrece y le paga un interés al colocador (tasa pasiva) y a su vez le cobra un interés mayor al demandante del dinero (tasa activa) y existe un plazo de tiempo para la colocación del dinero en préstamo. Desde hace mucho tiempo y por todas las vicisitudes que hemos pasado, los argentinos tenemos un sistema bancario cuyos depósitos son de entre 30 y 120 días, por lo que también se genera dinero prestable solo de igual plazo.

Y ese es un problema serio, porque el crédito hipotecario para las personas asalariadas requiere de un plazo que va entre los 20 y 30 años, para materializarse en una cuota posible de ser pagada por el comprador de la vivienda.

Esta afirmación, estuvo recientemente contradicha –aparentemente- por el plan gubernamental PRO.CRE.AR, pero en realidad, dicho plan es quien mejor explicó el problema.

Sin el superávit comercial y fiscal logrado hasta 2007, sin crédito internacional de largo plazo y sin fondos en el sistema bancario colocados a largo plazo, el único nicho donde se podían obtener recursos para financiar el crédito hipotecario en el país, eran tomar compulsivamente los fondos jubilatorios.

Ese recurso era limitado. Y estaba limitado a la cantidad de dinero que ese único ahorrador (ANSES) podía aportar para generar crédito hipotecario.

Y la cantidad de dinero que podía aportar la ANSES era una parte insignificante de dinero, en función de la demanda de crédito existente.

Y no había más aportantes, porque los fondos de pensión extranjeros que vía bancos colocó dinero en el país durante la vigencia de la convertibilidad, luego de la debacle financiera del 2001, seguramente no volverán a colocar dinero entre nosotros. Además, el crédito de largo plazo requiere de una tasa de interés que sea positiva para el ahorrador, que con el paso del tiempo, el prestamista recupere el capital invertido más una utilidad que se materializa a través de la tasa de interés pactada.

En los países con monedas duras (dólar, euro, yenes) las tasas de interés reflejan la utilidad a la que finalmente aspira el inversor, en cambio, en los

países con monedas débiles, ante la incertidumbre de la pérdida de valor de la moneda por causa de la inflación, para que las tasas de interés reflejen la utilidad a la que finalmente aspira el inversor, es necesario que incorpore a su valor, la expectativa inflacionaria que se estima se va a producir.

Por lo tanto, la necesidad de la existencia de crédito hipotecario de largo plazo, con cuotas a pagar compatibles con el nivel de los salarios de las personas tomadores de los mismos, es una precondition necesaria para que se enfrente con posibilidades de éxito, el problema del déficit habitacional que hoy padecemos y que se irá agravando, en la medida que tarde en implementarse algún tipo de solución al problema.

Se debe recrear el crédito de largo plazo y para ello, necesitamos crear instrumentos de ahorro que sustituyan la falta de un mercado de capitales de igual tipo en el sistema bancario nacional. Y consecuentemente, que el crédito a ofrecer, mantenga en el tiempo las ventajas para ambas partes presentes en dicho negocio hipotecario: a) que la tasa de interés a pagar por el préstamo sea una remuneración justa para el inversor y b) que la cuota resultante para ser abonada mensualmente por el tomador del crédito, guarde relación con el salario que recibe mensualmente su grupo familiar.

La pregunta es, si ello es posible y la respuesta es afirmativa.

Sólo debemos estudiar y adaptar con éxito, qué hicieron otros países en situaciones parecidas. Nosotros proponemos, por un lado, aplicar la ingeniería financiera que utilizó Alemania Occidental a partir de 1947 y por otro lado creando como lo hizo Chile en 1967 (aún vigente desde entonces en la economía del país trasandino), una Unidad de Fomento (UF) que no es otra cosa que una unidad de cuenta reajutable por las variaciones de los precios que se producen en el tiempo.

Veamos cómo podemos adaptar lo hecho exitosamente por ellos a nuestra realidad. Empecemos a reflexionar por la lección que dejó la crisis de diciembre de 2001.

Dicha crisis ha sido un punto de inflexión en la manera en que los argentinos entendimos la forma de asegurar nuestros ahorros en nuestro país.

Nos enseñó, que quienes tenían sus ahorros atrapados en el sistema bancario, una vez recuperados los mismos por la vía judicial, si alcanzaban

para la compra de una propiedad nueva o usada, buscaba refugio en una inversión en "ladrillos" como forma de proteger su capital.

Así, gran parte del boom inmobiliario que se produjo en los años siguientes, obedeció a que los inversores en propiedades no eran consumidores finales de esas viviendas, sino simples ahorristas que con la compra de propiedades, buscaban garantizar sus ahorros.

Por lo tanto, para que ese ciclo virtuoso de inversión y ahorro no se detuviera, era necesario llegar al consumidor final de la vivienda.

Y para ello era necesario el crédito hipotecario.

Crédito éste que solo apareció con cuenta gotas, por lo que comenzaron a generarse inventarios de viviendas disponibles cada vez más grandes y sin posibilidad de ser comercializadas.

Muchas de ellas engrosaron el mercado de alquileres, como modo de que esa inversión, generara para el inversor una utilidad y no se transformara en un gasto en expensas, servicios e impuestos.

Pero esa crisis del 2001 y la forma en que muchos ahorristas salieron de la misma, demostró algo que hasta entonces era difícil de visualizar, que teníamos en el país mucha gente con capacidad de ahorro, que si se le ofrecía un producto de inversión cuya garantía fuesen "ladrillos", estaba dispuesta a vehicular la producción de viviendas y que teníamos la instrumentación jurídica de las inversiones a través de la figura legal de los fideicomisos.

Este tipo de estructuración fue utilizada de manera intensiva luego de dicha crisis, bajo la modalidad de fideicomisos de obra al costo, los que han funcionado adecuadamente como instrumento de regulación de los derechos y obligaciones de las partes interviniente en dicho negocio inmobiliario.

Ahora bien, teníamos adicionalmente el desafío de ampliar la base de inversores, porque hasta entonces sólo se habían ofrecido productos de inversión inmobiliaria del que podían participar inversores con capacidad de ahorro equivalente al valor de venta de una cochera o un mono-ambiente y para ello era necesario poseer un capital o una capacidad de ahorro que superara los u\$s 20.000.

Quedaban afuera de las inversiones inmobiliarias dos sectores muy importantes de ahorristas.

Un sector, con un capital menor al precio de venta de una cochera, por lo que el desafío con ellos, era como se los hacía participar del ciclo productivo de las viviendas y colateralmente, en el crédito hipotecario con el que se financiaba el acceso a la vivienda al consumidor final de la misma.

Y otro sector, aún mayor en número de ahorristas pero de menor capacidad de ahorro, dado que tan solo podían ahorrar mensualmente alrededor de u\$s 100 a u\$s 200 mensuales y que, aunque querían invertir en "ladrillos" como garantía de su ahorro, solo podían aspirar a depositar su dinero en un banco ya sea en una caja de ahorro o en un plazo fijo, a una tasa de interés pasiva que siempre pierde frente a la inflación. En consecuencia, si a ambos sectores, se los participa de invertir en un producto financiero-inmobiliario con tasas de interés activa y con una protección del 100% de su capital invertido en "ladrillos", serían sin duda alguna, un dinamizador indudable del crédito para la vivienda.

El otro elemento a tener en cuenta es el costo del dinero para el tomador del crédito hipotecario, porque de ello depende el éxito de la propuesta. Lo razonable es que la cuota a pagar por el crédito hipotecario, sea parecida al valor del alquiler de una vivienda similar a la que se desea comprar, dado que NO hay demanda de lo que no se puede pagar.

En ese contexto, se haría posible para las personas que alquilan, invertir una suma similar al valor del canon locativo que pagan mes a mes, sustituyendo el valor del alquiler por un valor parecido como cuota del crédito hipotecario que abonarían para la vivienda propia.

Si la cuota mensual del crédito hipotecario se encuentra en dicho rango, aumentan las posibilidades para que muchas personas accedan a la compra de su vivienda, por lo tanto, lo que estamos diciendo es que desde la demanda del producto y de su factibilidad de compra, es desde donde se debe desarrollar la ingeniería financiera de factibilidad del crédito hipotecario y no al revés como se ha hecho hasta ahora.

Pero para ello, se debe reformular íntegramente la ingeniería financiera sobre la que se articula el crédito hipotecario en la actualidad.

Y la ingeniería financiera que proponemos ya existe y ha sido utilizada satisfactoriamente con anterioridad, a partir de 1947.

Se la aplicó para la reconstrucción habitacional de la entonces Alemania Occidental después de la Segunda Guerra Mundial y dentro de las

disponibilidades que el plan de asistencia financiera internacional para la reconstrucción del país, había determinado como fondos aplicables a la reconstrucción de las viviendas.

En aquel contexto de un país endeudado por la guerra, de las limitaciones crediticias tanto del Estado como de sus habitantes, de salarios con poca capacidad de compra y por ende de pago, solo había una salida para el problema de reconstruir la capacidad habitacional de Alemania y era utilizando al máximo posible el apalancamiento en medios de pago idóneos, junto al ahorro de la gente que necesitaba de esas viviendas y la aplicación de un sistema de financiamiento cuya ingeniería financiera estaba basada comparativamente con el proceso de creación de depósitos bancarios.

### **CÓMO ?**

En nuestro caso, el sistema integral de proyecto, construcción, comercialización y financiación de viviendas (SIPCCyF), en términos generales, está basado comparativamente, con el proceso de creación de depósitos bancarios, en los que la cuota mensual abonada por el comprador genera una reserva de alta potencia inicial con una capacidad limitada para expandir su inversión en obra efectiva, lo cual requiere del agregado de otras reservas de alta potencia surgidas de distintos mecanismos que se crean a partir de: el sistema de contratación elegido, el sistema de comercialización que se propone para la venta de las viviendas, el sistema de programación de los recursos que se cuentan efectivamente y el sistema de agregados y desagregados de moneda por tramos de inversión. El conjunto hace lo que por sí solo no puede hacer cada uno de ellos, producir expansión. En cuanto a la aplicación de las teorías económicas que le dan sustento, el sistema tiene en cuenta las concepciones teóricas de la Teoría de los Juegos y del Teorema del Segundo Mejor y los conceptos centrales aplicables a las economías de los países los transformó en conceptos aplicables a proyectos de inversión para la construcción y financiación de viviendas.

Así, todos los actores involucrados en el proceso productivo específico, quienes financian las obras, quienes las proyectan y dirigen su construcción, quienes las construyen, quienes las comercializan y finalmente quienes las

adquieren, siguen el programa de Nash en la Teoría de los Juegos antes enunciada, mediante un proyecto de inversión con participaciones cooperativas entre todos ellos y con una autoridad externa –el Fiduciario– que regula los múltiples niveles de equilibrio alcanzados por las decisiones autónomas de cada uno de dichos actores. Subsidiariamente, siguiendo a Lipsey Y Lancaster en el Teorema del Segundo Mejor, como el sistema SIPCCyF no puede funcionar en el punto óptimo de plena libertad y competencia perfecta para todos sus actores, debido a las restricciones propias que ocurren en el mundo real, entonces no se sabe “a priori” que nivel de articulaciones necesitará el proyecto de inversión para funcionar adecuadamente, sino que ello dependerá de la introducción al sistema de una cantidad de variables a articular. Esas variables son los agregados y desagregados de moneda que se irán introduciendo en el flujo de fondos del proyecto, en cada una de las situaciones o momentos de corte que requieran una variación específica a los efectos de corregir la desviación típica de la distribución del programa originalmente enunciado. Para sintetizarlo en un idioma sencillo, desarrollaremos un ejemplo concreto con base 100. Siguiendo el sistema de financiamiento explicado precedentemente, una vivienda nueva, cuyo precio de venta es 100, el interesado podría adquirirla pagando a la posesión 10 y el saldo de 90 se podría financiar en hasta 300 cuotas mensuales y consecutivas, cada una de ellas, en el rango de 0,6 % mensual + variación de precios o salarios, dependiendo dicho valor del perfil crediticio del tomador del préstamo. Como el sistema para el comprador de la vivienda NO es de ahorro previo, éste solo comenzará a pagar su cuota hipotecaria a partir de la posesión de la misma, por lo que no deberá hacer ningún esfuerzo adicional de pago en el período de construcción de la vivienda. Solo deberá contar con un ahorro equivalente de hasta el 10% del valor de la vivienda al momento de tomar la posesión de la misma y de firma de su crédito hipotecario. El valor mensual de cuota hipotecaria está en el rango equivalente al 0,6% del valor de la vivienda, es hoy por hoy, un valor razonable del valor locativo de una vivienda cuyo valor de venta en el mercado es 100. Solo nos resta explicar cómo impacta este sistema en el inversor fiduciante. En lo relativo a la tasa de interés que el fideicomiso pagará al inversor fiduciante, dependerá de cómo se estructure la inversión, pero en todos los casos, la misma será una

tasa activa, por lo que el costo de oportunidad será siempre favorable frente a la misma inversión, si se decidiera hacerla mediante una caja de ahorro o un plazo fijo en una entidad bancaria.

Para concluir y a modo de cierre, si el boom inmobiliario del período 2003-2006 tuvo su origen en la transferencia de recursos desde el sector financiero al sector inmobiliario, mantener ahora el nivel de actividad alcanzado en ese período, no puede depender de factores coyunturales, sino que deben implementarse políticas sectoriales sustentadas en el ahorro genuino y en medios de pago idóneos para facilitar la financiación del consumo a largo plazo. Sin una política de inversión sustentable para el sector, será muy difícil superar los breves ciclos de crecimiento y los largos ciclos de estancamiento a los que nos hemos acostumbrado desde hace 50 años y que son responsables directos de la falta de crédito hipotecario como herramienta central para combatir el déficit habitacional para el segmento de las personas asalariadas.

## **EPÍLOGO**

Como epílogo de este libro, dedicado a los estudiantes universitarios, voy a transcribir mi artículo del 16/07/24 en [www.dolmen.com.ar](http://www.dolmen.com.ar) el portal Dolmen, en mi link Economía.

## **PERSEVERANCIA.**

En 2003, con los primeros pasos en la presidencia de Néstor Kirchner, iniciamos en la Universidad Tecnológica Nacional, los estudios para encontrar alguna solución al problema del crédito hipotecario, dado que a causa del default de la deuda soberana en 2001, Argentina y los argentinos tenían cerrada las puertas al financiamiento en todo el mundo. Ya en agosto del 2003 teníamos un proyecto en la materia y lo presentamos ante el Ministerio de Educación de la Nación a través del Fondo Tecnológico Argentino (FONTAR). Las negociaciones estaban muy bien encaminadas, hasta que un día se nos informó que, por decisión de un ministro, el proyecto quedaba fuera de ser susceptible de ser financiado por el FONTAR y la razón entonces aducida, obedecía a razones políticas del gobierno

nacional Esa decisión no nos detuvo y en 2005 ante la apertura del primer canje de deuda de los bonos defaulteados en 2001, viajamos a Italia a presentar nuestro proyecto y en ese viaje obtuvimos, de clientes de la Banca delle Marche de Macerata, Ancona; la suma de u\$s 16 millones en bonos para ser utilizados en el proyecto. De regreso a Buenos Aires, el Rector de la Universidad se lo presentó nuevamente al ministro y éste no mostró interés alguno en lo obtenido. Seguimos insistiendo y en 2010, ya bajo la presidencia de Fernandez de Kirchner, se realizó la apertura del segundo canje de deuda y volvimos a Italia en enero de 2010 a reunirnos en el Senado con senadores italianos, banqueros italianos, banqueros suizos y una comunidad romana con muchos bonos. Obtuvimos una inversión inicial de u\$s 100 millones en bonos para ser utilizados en el proyecto. Nuevamente el Rector de la UTN se lo presentó a ese ministro y nuevamente se lo rechazó. **Quiere decir que u\$s 116 millones de deuda (16 + 100) lo transformábamos en u\$s 116 millones en inversión en la construcción de viviendas para los asalariados con crédito hipotecario.** Un paso gigantesco entonces, con dos conclusiones posibles de extraer de los hechos relatados: a) la ineptitud de los gobernantes argentinos de entonces y b) la idoneidad del proyecto. Seguimos trabajando y lo presentamos a: 1) la Bill & Melinda Gates Foundation and Warren Buffet en Seattle, Washington y 2) a Naciones Unidas a través de la Secretaría para la Inclusión, adjunta a la del Secretario General de Naciones Unidas a cargo de la Reina Máxima de los Países Bajos. Todo estaba muy bien encaminado pero surgió el Covid 19 y el proyecto quedó en stand-by. Era lógico, lo urgente tenía prioridad y dejaba los fondos afectados, para las vacunas para combatir al virus y para otro momento menos crítico lo importante. Seguimos avanzando y hoy, en 2024, el proyecto tiene reconocimiento a nivel internacional porque fuimos más allá de las viviendas. Con la misma ingeniería financiera, hoy es un proyecto sobre POBREZA en sentido extenso que cubre desde las necesidades básicas de los desposeídos y humildes de todo el país, genera trabajo en empresas sociales, educa en trabajos primarios y permite a los humildes adquirir su propia vivienda. En eso estamos y esperemos esta vez que Dios nos dé una mano.

## PRUEBA DOCUMENTAL

### Prueba Documental 1

----- Mensaje original -----

De: jllentini <jllentini@outlook.com.ar>

Fecha: 26/10/2020 2:41 PM (GMT-03:00)

Para: Peter McConaghy <peter.mcconaghy@unsgsa.org>

Cc: Pia Tayag <pia.tayag@unsgsa.org>, "Sancisi, G." <g.sancisi@DKH.NL>, "Klop, S.M." <sm.klop@dkh.nl>, David Symington <david.symington@unsgsa.org>, Ruth Torres <ruth.torres@unsgsa.org>

Asunto: RE: Seguimiento de UNSGSA al Proyecto Hábitat Grameen de la Fundación Grameen Argentina

Estimado Peter Mcconaghy.

Muchas gracias por su respuesta.

Quizas nuestro desconocimiento de vuestras funciones nos llevo a hacerles un planteo equivocado.

Pedimos disculpas.

Atento a que ha revisado la informacion de cerca, tal como lo admite, y si es de su interes como lo expresa, una manera de ayudarnos con el proyecto, es que nos vinculen con organizaciones y/o instituciones de su conocimiento que nos puedan acompañar en el proyecto referido.

Desde ya, muchas gracias por su colaboracion.

Necesitamos de esa ayuda.

Solos no podemos avanzar mas y las necesidades de las personas humildes son cada vez mayores.

Atte.

JORGE LENTINI

Co-Fundador y Director

de Grameen Habitat

Cel: 54 9 11 40332279

Mail: jllentini@outlook.com.ar

[www.grameenarg.org.ar](http://www.grameenarg.org.ar)

### Prueba Documental 2

----- Mensaje original -----

De: Peter McConaghy <peter.mcconaghy@unsgsa.org>

Fecha: 26/10/2020 12:13 PM (GMT-03:00)

Para: jllentini@outlook.com.ar

Cc: Pia Tayag <pia.tayag@unsgsa.org>, "Sancisi, G." <g.sancisi@DKH.NL>, "Klop, S.M." <sm.klop@dkh.nl>, David Symington <david.symington@unsgsa.org>, Ruth Torres <ruth.torres@unsgsa.org>

Asunto: Seguimiento de UNSGSA al Proyecto Hábitat Grameen de la Fundación Grameen Argentina

Estimado Sr. Lentini,

Se hace referencia a la carta recibida de la Fundación Grameen Argentina a la oficina de la UNSGA el 13 de julio de 2020. Muchas gracias por compartir la información sobre el Proyecto *Grameen Habitat Argentina*. La oficina de la UNSGSA, que apoya a Su Majestad la Reina Máxima de los Países Bajos en su trabajo como Asesora Especial del Secretario General de las Naciones Unidas para las Finanzas Inclusivas para el Desarrollo (UNSGSA), ha revisado la información de cerca. Desafortunadamente, la oficina de la UNSGSA no es una organización que otorga subvenciones. Por tanto, no puede apoyar directamente el proyecto en este momento.

Sin embargo, como oficina dedicada a la promoción de la inclusión financiera, siempre estamos interesados en documentar las buenas prácticas. Agradecemos los correos electrónicos periódicos del Proyecto *Grameen Habitat Argentina* que brinden esta información. Como coordino nuestro compromiso en Argentina, puede dirigir estos correos electrónicos de actualización a mí mismo.

Atentamente,

Peter McConaghy en nombre de la oficina de la UNSGSA

Peter McConaghy

Policy Advisor

Office of the UNSGSA

One UN Plaza, 23<sup>rd</sup> Floor, New York, NY USA 10017

Tel: +1 (212) 906-6051

Mobile: +1 (917) 208-5759

E-mail: [peter.mcconaghy@unsgsa.org](mailto:peter.mcconaghy@unsgsa.org)

<https://www.unsgsa.org/>

[Read the 2020 UNSGSA Report](#)

## Prueba documental 3

----- Mensaje reenviado -----

De: jorge lentini <jllentini@yahoo.com.ar>

Para: info@gatesfoundation.org

Enviado: lunes, 31 de octubre de 2022, 16:05:15 GMT-3

Asunto: . English summary of the Grameen Habitat Project from Grameen Foundation Argentina

To Bill & Melinda Gates Foundation and Warren Buffett

On January 21, 2020, we received a communication from you via e-mail titled "A look back on 2019" and we saw the opportunity to contact you with the purpose of sharing with you a project we have developed for over ten (10) years, similar to the one you presented in such communication under the title "Empowering Africa's women farmers".

We are convinced that our project is necessary for the interior of our country, and we continue working on its development, with no sponsor or financial aid from anyone, except for our own savings invested in our passion, which is designing a suitable tool to lift the poor people from the communities in the interior of Argentina out of poverty, unemployment and homelessness.

We, unfortunately, believe that this is the upcoming reality in Argentina in the short and medium terms, and we believe that it is our moral responsibility of all those who can do something about it, to try and help the poorest people and those in greatest need.

We have been doing it with passion, commitment and perseverance for 10 years.

We are now calling upon you because we need an institution like your Foundation, which is engaged with the Corporate Social Responsibility (CSR), to help us with the startup, for which we need a small amount of money to structure it, and thus facilitate our solidarity with the poorest people from the communities of the interior of Argentina.

Below, you will be able to see how much we have moved forward in the most absolute solitude with no sponsors or financial aid from anyone and you will be able to assess if such an effort for the poorest deserves your help and understanding.

### THE PROJECT

By the end of 2019, the figures for poverty, unemployment and homelessness in our country were made public, which are heartbreaking.

In December 2015, a few days after the National Administration of President Macri took office, we presented a project based on a previous study conducted by Grameen Foundation

(Aldeas) Argentina ([www.grameenarg.org.ar](http://www.grameenarg.org.ar)), the representative in Argentina of Grameen Bank of Bangladesh and of the Professor Dr. Muhammad Yunus, both winners of the 2006 Nobel Prize ([www.grameen.com](http://www.grameen.com)). Such a study was conducted with the collaboration of the National Technological University, UTN ([www.utn.edu.ar](http://www.utn.edu.ar)).

The project was about poverty, unemployment and homelessness of poor people living in the interior of our country and it can be analyzed *prima facie* in the Google search tool as Grameen Habitat.

The elaboration of the project started in 2009.

In 2011, the law firm Marval, O' Farrell & Mairal ([www.marval.com](http://www.marval.com)) was incorporated as a legal advisor.

The strength and the comparative advantage of the project are that it does not require public funds since its structure is based on savings of the private sector from each participating town and/or municipality. In Argentina, it is a concrete innovation.

Since then, and in the following years, already contractually disconnected from UTN Foundation, we had meetings with several national officers and we polished several drafts until in 2018 we reached a final draft, which was used as a basis for the creation of the final project.

We presented it to the National Government, who analyzed it satisfactorily, (a) first in the Under Secretariat for Macroeconomic Programing of the National Ministry of Treasury and Finance; (b) then in the Under Secretariat for Habitat; and (c) finally in the Under Secretariat for Housing of the National Ministry of Domestic Affairs, Public Works and Housing.

By August 2018, we agreed with the Directorate for Project Design of the Secretariat for Housing that we would enter into a collaboration agreement –between the Foundation and the Secretariat–, which would allow us to reach the greater number possible of municipalities and rural communes throughout the country.

However, when we were ready to start, by the end of last February, the agreement was not signed because the Secretariat claimed that (after the agreement we had reached) “the Directorate had received an observation about entering into agreements with NGO’s.”

Consequently, more than 2000 municipalities and towns from the interior of the country lost the possibility to train their authorities in the management of concrete solutions for the problems of poverty, employment and homelessness, which are highly burdensome for them.

Therefore, we kindly ask for your collaboration in the startup of this project so that it can reach the larger number possible of poor people living in the interior of our country. The situation is serious.

In a year as tough as the current one, millions of people under poverty do not know that there are possible small solutions for their problems, yet unfeasible for them due to the abrupt changes in the official policies.

In view of the above framework, first, I will explain what Grameen is in Argentina.

It is the Foundation that since its incorporation until today has been engaged in microfinance, strictly following the guidelines established by Professor Dr. Muhammad Yunus for the Grameen Bank of Bangladesh.

It is basically funded by donations and it acts in those communities that require it.

The Foundation trains these communities about the topic of microcredit as a tool to combat extreme poverty.

Due to its social purpose, the Foundation is empowered to focus on solving the problems of social housing, and that is why in 2009, it entered into a collaboration agreement with the National Technological University (UTN) to study and seek a response to the problem of habitat in all its aspects. That is how Grameen Habitat was born.

We have worked for many years, first recognizing on-site the problems that affected the municipalities of the interior of the country, traveling tirelessly and analyzing the reality of that moment, by regions, by sizes and by needs of the municipalities in three specific areas: poverty, employment and habitat in a broad sense. With that information, we came back to the campus of the University to recopy our notes.

And with the data provided by the study, we elaborated the original proposal.

That proposal, presented to the government of that moment, was not taken into account by its authorities, since that administration based its sector policy on subsidies in a 100 % and on reallocating budgets, while our proposal was a 100 % based on training municipalities on how to solve the problem by means of savings from the private sector from each municipality taking part in the project.

Following this failure, in March 2016, with the authorities of the Foundation, we decided to recreate Grameen Habitat from a different approach.

We concentrated in our strengths; we tried to take advantage of the opportunities we had discovered in our mentioned trips to the interior of the country; we tried to minimize our institutional weakness, no longer in collaboration with UTN, and we eliminated the risk of

losing so much work and effort posed by choosing a partner that would not share our vision of the problem and that at the implementation state would make us fail.

#### 1- Our strengths are:

As regards poverty, the Foundation has a track record of granting thousands and thousands of microcredits.

In relation to employment, a comprehensive study was carried out on Social Companies such as Grameen Danone, Grameen Telecom, Grameen Adidas, Grameen BASF, Grameen Intel and Grameen Veolia Water, among others.

Regarding habitat, there is my experience working on such area in the University.

And in the area of funding the integral project by the private sector, there is my experience working on a banking think tank in Madrid, Spain, specialized in this specific topic.

Therefore, we take advantage of what each party can contribute to developing the integral project.

#### 2- Our opportunities:

In the interior of Argentina, there are municipalities and rural communes, where, at a larger or smaller extent, the existence of poverty, unemployment and homelessness can be verified.

If we engage in developing a pilot project in all those towns deciding to participate and we succeed, there is no doubt that we will be architects of a significant cultural change in Argentina, because the inhabitants of each municipality will learn that they are the creators of their own destinies, as either offerors of funding through savings or applicants to obtain funds for their unsatisfied basic needs.

#### 3- Our weakness is:

We need a partner with support in substitution of UTN, because for the mayors and chiefs of the communes to accept the commitment and summon their investing neighbors, they will ask for the project to have a solid structure in order to ensure its successful implementation.

Grameen is known around the world by people with a certain level of information but it is difficult that investors find it appealing in towns of the interior where the information is really limited.

#### 4- Our risks are:

It is essential for the success of the project that their developers are imbued with the corporate social responsibility (SCR) and that they accept with conviction that the maximization of utilities in this specific project for rural communities of the interior of Argentina occurs in the social sphere in detriment of the optimization of economic profit.

If the developers of the project enter into conflict with this core principle, the project will fail sooner than later.

We remain at your disposal for any issue deemed necessary.

Yours sincerely,

Jorge Lentini

Co-Founder and Director of Grameen Habitat

Cell: 0054 9 1140332279

E-Mail: [jlentini@outlook.com.ar](mailto:jlentini@outlook.com.ar)

[www.grameenarg.org.ar](http://www.grameenarg.org.ar)

[www.grameen.com](http://www.grameen.com)

Prueba Documental 4

----- Mensaje original -----

De: BMGF <[info@gatesfoundation.org](mailto:info@gatesfoundation.org)>

Fecha: 21/01/2020 11:22 AM (GMT-03:00).

Para: [jlentini@outlook.com.ar](mailto:jlentini@outlook.com.ar)

Asunto: Thank you for contacting the Bill & Melinda Gates Foundation.

Tank you for contacting the Bill & Melinda Gates Foundation. Your submission has been received.

Guided by the belief that every life has equal value, the Bill & Melinda Gates Foundation works to help all people lead healthy, productive lives. In developing countries, it focuses on improving people's health and giving them the chance to lift themselves out of hunger and extreme poverty. In the United States, it seeks to ensure that all people—especially those with the fewest resources—have access to the opportunities they need to succeed in school and life. Based in Seattle, Washington, the foundation is led by CEO Susan Desmond-Hellmann and Co-chair William H. Gates Sr., under the direction of Bill and Melinda Gates and Warren Buffett. We wish you all the best.

Sincerely,

**BILL & MELINDA GATES foundation**

[www.gatesfoundation.org](http://www.gatesfoundation.org)

#### Prueba Documental 5

Contrato de Fideicomiso Ordinario de Administración e Inversión, preparado por BAPRO Mandatos y aceptado por la Asociación de Bancos de Italia, de fecha 15.04.2005.

(TRADUCCIÓN PÚBLICA) TRADUZIONE -----

ATTO COSTITUTIVO DI TRUST

DI GESTIONE E DI INVESTIMENTO



Facultad Regional Avellaneda -

Universidad Tecnológica Nacional

Organizzatore



BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS S.A



INTRODUZIONE:

Università: E' la Facultad Regional Avellaneda - Universidad Tecnológica Nacional. -----

Articolo 1.2. Interpretazione dei rimandi. -----

Salva espressa disposizione in contrario, tutti i rimandi contenuti in questo contratto relativi a articoli e altre sezioni si riferiscono a articoli e sezioni del presente Contratto. ---

Articolo 1.3. Validità delle Clausole. -----

1.3.1. Qualora qualsiasi disposizione, clausola o parte del Contratto fosse dichiarata illecita, nulla o impossibile da un Tribunale competente, il Contratto e le disposizione e le parti non contestate resteranno valide ma la disposizione, la parte o la clausola colpita da tale contestazione dovrà essere sostituita da un'altra in coerenza con lo spirito del Contratto. -----

1.3.2. Qualora in qualsiasi momento una o più disposizioni di questo Contratto fossero o diventassero nulle, illecite o in qualche modo non eseguibili nei confronti del Trustee o di qualsiasi dei Beneficiari, la validità, la legalità e l'eseguibilità di tali disposizioni nei confronti delle altre parti resteranno comunque valide. -----

Articolo 1.4. Computo dei Termini. -----

I riferimenti a "Giorni" o "termini in giorni", sono da intendere in giorni feriali, salvo accordo in contrario.

SEZIONE SECONDA. COSTITUZIONE DEL TRUST. -----

Articolo 2.1. Oggetto del presente contratto. -----

Con questo atto l'Organizzatore e il Trustee stipulano le condizioni per la costituzione di un Trust di Amministrazione con il nome di "Fideicomiso Universidad" composto dai Beni del Trust. Trustee è la Bapro Mandatos y Negocios S.A., e agisce non i proprio nome né nel proprio interesse ma soltanto come Trustee nei confronti di ogni diritto, ragione e interesse relativo ai Beni del Trust. -----

*OGGETTO DEL TRUST È LA DESTINAZIONE DEI BENI DEL TRUST ALLA COSTRUZIONE, COMMERCIALIZZAZIONE E FINANZIAMENTO DI CASE ABITAZIONI, DA ASSEGNARE PREFERIBILMENTE A PROFESSORI, IMPIEGATI E LAUREATI DELL'UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA NACIONAL.* -----

Per la costituzione del Trust i Fiducianti cedono i Titoli di Stato mediante trasferimento al Conto Titoli, ai sensi del Titolo I della Legge n. 24.441. -----

Il Trustee accetta in questo atto tale nomina e si impegna ad esercitare i diritti e le facoltà risultanti dalla proprietà fiduciaria trasmessa ai sensi dei termini e delle condizioni del presente Contratto. -----

Articolo 2.2. Validità. Condizione sospensiva. -----

L'effettiva costituzione del Trust in Argentina è condizionata dalla previa costituzione in Italia di un trust di garanzia presso il quale i Fiducianti devono depositare i Titoli di Stato

per VN (in bianco) entro il (data in bianco). La Bapro Mandatos y Negocios SA sarà beneficiaria di tale trust e l'entità italiana nominata trustee riceverà istruzioni di inviare il cento per cento (100%) dei Titoli di Stato in quattro (4) rimesse uguali, del venticinque per cento (25%) ognuna, come segue: (a) la prima rimessa al momento della sottoscrizione di questo Contratto, in cui si riterrà avverata la condizione e costituito questo trust di pieno diritto. Il Trustee ne darà comunicazione scritta all'Organizzatore e via posta elettronica ai Beneficiari, (b) le altre tre (3) rimesse, sulla base dello stato di avanzamento dei lavori regolarmente documentati dall'Organizzatore, ai sensi dei lineamenti di cui all'Allegato II. Le spese di costituzione previa del trust di garanzia in Italia, sono a carico dei Fiducianti.-----

### SEZIONE TERZA. AMMINISTRAZIONE DEL TRUST. -----

Il Trustee amministra le attività del Trust per l'adempimento del suo oggetto, ai sensi dei lineamenti generali stabiliti nel presente Contratto e delle istruzioni generali e/o specifiche emesse dall'Organizzatore. -----

La destinazione dei beni del trust all'adempimento dell'oggetto del contratto si farà in diversi fasi; ad ogni fase corrisponde la costruzione e la commercializzazione di un condominio di fino a (in bianco) unità abitative. -----

Ogni fase sarà dunque composta da: (i) la scelta del terreno; (ii) la predisposizione della planimetria e di tutta la documentazione riguardante i lavori da eseguire (iii) la scelta dell'impresa edile; (iv) l'esecuzione dei lavori da parte dell'impresa stessa; (v) l'assoggettamento dell'immobile al regime condominiale; e (vi) la commercializzazione delle unità abitative che ne risultino. -----

Entro i (in bianco) giorni dopo la notifica dell'Organizzatore dell'avvenuta costituzione del Trust per l'avverarsi della condizione di cui all'Articolo 2.2., l'Organizzatore deve presentare al Trustee un cronogramma di svolgimento dei lavori (il "Cronogramma dei lavori") da eseguire con gli introiti della vendita dei titoli di stato conferiti dai Fiducianti; il suddetto cronogramma deve anche indicare i relativi fabbisogni di liquidità. -----

#### Articolo 3.1. Amministrazione e disposizione dei Titoli di Stato. -----

3.1.1. I Titoli di Stato restano custoditi dal Trustee presso il Conto Titoli. Saranno realizzati dal Trustee esclusivamente per (i) affrontare le necessità di liquidità del Trust secondo le Richieste di Disposizione di Fondi inviate dall'Organizzatore e (ii) cancellare le Spese deducibili e le Imposte del Trust. -----

3.1.2. Le operazioni di compravendita dei Titoli di Stato (i) saranno eseguite dal Trustee attraverso il Banco de la Provincia de Buenos o la sua società di borsa Provincia Bursátil S.A., e (ii) saranno eseguite e stipulate su valori normali di mercato alle date dei relativi eseguenti, secondo quanto informato in ogni caso dall'ente che svolge le funzioni di agente di cambio. Il Trustee non sarà responsabile delle oscillazioni nei prezzi di realizzazione dei Titoli di Stato che possano eventualmente aumentare e/o diminuire gli introiti del Trust. -----

Articolo 3.2. Obblighi dell'Organizzatore.-----

3.2.1. L'organizzatore decide sui seguenti argomenti: -----

(i) la scelta dei terreni sui quali si svolgeranno le iniziative edili;-----

(ii) la determinazione delle dimensioni di ogni progetto, specificando le norme e i parametri di qualità da applicare con valutazione dei costi; -----

(iii) la predisposizione della planimetria nonché della documentazione relativa ai lavori da eseguire; -----

(iv) la scelta delle imprese edile, dovrà inoltre accertare che i lavori si svolgano secondo le specifiche tecniche convenute, e controllare in campo l'adempimento dei programmi e dei termini previsti.; -----

(v) l'abilitazione dei lavori e l'assoggettamento degli immobili al regime condominiale; ---

(vi) la commercializzazione delle unità abitative risultanti previa scelta degli acquirenti;---

(vii) il conferimento di agevolazioni di credito agli acquirenti, e 'amministrazione e la gestione degli incassi dei crediti conferiti;-----

3.2.2. Le disposizioni dell'Organizzatore sono vincolanti per il Trustee.-----

Articolo 3.3. Obblighi del Trustee. -----

Il Trustee deve: -----

3.3.1. Esercitare la proprietà fiduciaria dei Beni del Trust con la portata e le limitazioni di cui al presente Contratto. -----

3.3.2. Provvedere all'esecuzione delle decisioni dell'Organizzatore e/o dei Fiducianti, anche con la sottoscrizione degli occorrenti atti per il raggiungimento dell'oggetto del Trust. A tale scopo, e sulla base delle istruzioni dell'Organizzatore o dei Fiducianti, che devono risultare su idoneo documento rilasciato dal soggetto competente in materia, il Trustee può esercitare tutti i diritti, le facoltà, le prerogative e i privilegi relative alla proprietà fiduciaria dei Beni del Trust. Inoltre, senza che ciò rappresenti alcun limite a quanto suddetto né alla facoltà dell'Organizzatore e dei Fiducianti di emettere le suindicate istruzioni, il Trustee è facoltato a (i) conferire con le occorrenti formalità gli atti necessari all'acquisto dei beni che faranno parte del Patrimonio del Trust; (ii) stipulare i contratti di locazione di opera e/o altri contratti ai sensi delle istruzioni dell'Organizzatore; (iii) pagare le imposte e le spese; (iv) ricevere pagamenti e rilasciare quietanze; (v) dare inizio e continuare ogni azione, causa o procedura presso qualsiasi tribunale, anche arbitrale o amministrativo (incluse le procedure di mediazione) relativo ai Beni del Trust e/o all'esercizio dei propri diritti come Trustee, e desisterne; (vi) interporre ogni tipo di difesa, richieste, riconvenzioni e/o domande in qualsiasi causa legale, azione o procedura inoltrata verso il Trustee e relativa a tale condizione, all'esercizio delle proprie mansioni, alla realizzazione di qualsiasi dei lavori e/o ai beni del Trust; (vii) transigere, accordare, concedere dilazioni e remissioni, arrivare ad accordi estragiudiziali in qualsiasi causa, azione o procedura; eseguire i discarichi o gli oneri

che il Trustee riterrà opportuni; (viii) conferire autorizzazioni e mandati per la realizzazione di ogni tipo di atto; (ix) realizzare le gestioni estragiudiziali e interporre le azioni giudiziali per la riscossione delle somme eventualmente per qualsiasi motivo dovute al Trust da qualunque soggetto fisico o giuridico; (x) stipulare, trasferire, modificare, rescindere e risolvere ogni tipo di contratto in rapporto diretto o indiretto con la costituzione, l'oggetto, il funzionamento, la gestione, la direzione, lo scioglimento e la liquidazione del Trust, deve inoltre dare atto del suo operato quale Trustee e della portata della sua responsabilità ai sensi dell'Articolo 16 della legge 24.441; (xi) infine, acquistare, affittare, vendere, trasferire, gravare ed eseguire ogni atto di gestione o di disposizione sui Beni del Trust riguardante direttamente o indirettamente lo sviluppo o l'esecuzione delle Opere, inclusi in particolare quelli necessari od opportuni alla realizzazione dell'oggetto del Trust, sottoscrivendo, anche attraverso i propri agenti o rappresentanti legali, gli atti pubblici e privati che riterrà opportuni e necessari. -----

3.3.2.1. Allo scopo del rilascio delle istruzioni mediante atto idoneo, sono facoltati: a) per l'Organizzatore (in bianco) (JLL) (in bianco), e b) per i Fiducianti (in bianco), con l'onere per l'Organizzatore e/o per i Fiducianti di informare in modo idoneo il Trustee ogni eventuale cambiamenti. -----

3.3.3. Ai sensi delle istruzioni emesse dall'Organizzatore, e allo scopo della commercializzazione delle unità abitative costruite, il Trustee può conferire agli acquirenti dei crediti assistiti da ipoteca. Gli atti relativi ai suddetti crediti devono contenere, (i) la contrattazione di una assicurazione di fronte all'eventuale morte del debitore persona fisica, con effetto di estinzione del saldo del credito alla data della morte; (ii) la contrattazione di una assicurazione contro rischio di incendio o altra simile per l'immobile sul quale grava l'ipoteca; e (iii) la decadenza dei termini per mora nel caso di inadempimenti di rilievo da parte del debitore. -----

3.3.4. Tenere separatamente una precisa contabilità dei Beni del Trust. -----

3.3.5. Osservare l'obbligo del rendiconto, ai sensi dell'Articolo 3.10.1. della presente Sezione Terza; -----

3.3.6. Osservare le responsabilità fiscali ai sensi di legge. I contributi, le imposte e le tasse dovute anche se non ancora stabiliti, nei confronti del presente Contratto, sono a carico del Trust e saranno pagati esclusivamente con i Beni del Trust. I beni propri del Trustee non saranno mai destinati al pagamento dei suddetti contributi. -----

3.3.7. Provvedere, secondo le disposizioni dell'Organizzatore, all'adeguata protezione dei Beni del Trust. In ogni caso, il Trustee avrà la disposizione dei Beni del Trust per l'esercizio di tali diritti, incluse le spese di consulenza e assistenza legale. -----

3.3.8. Investimenti Consentiti: I saldi nel Conto del Trust ancora non destinati, possono essere investiti dal Trustee in prodotti finanziari offerti dal Banco de la Provincia de Buenos Aires e/o le sue controllate, sulla base dei lineamenti stabiliti dai Fiducianti. Gli utili degli investimenti saranno versati presso il Conto del Trust ai sensi del comma (iii)

definizione di Beni del Trust dell'articolo 1.1., con la destinazione stabilita nel presente Contratto. -----

3.3.9. La gestione di cartolarizzazione dei crediti conferiti con garanzia ipotecaria; -----

Articolo 3.4. Rimunerazione del Trustee. Rimborso delle Spese -----

3.4.1. Il Trustee ha diritto di percepire in qualità di corrispettivo per i servizi forniti ai sensi del Contratto, (i) la somma di \$ 25.000 (Pesos venticinquemila) più I.V.A. in concetto di spese di strutturazione della presente operazione; e (ii) un onorario mensile di amministrazione di \$ 4.000 (Pesos quattromila) più I.V.A. per ogni opera da costruire dal Trust, durante il periodo di validità dell'opera stessa e fino alla sottoscrizione dell'ultimo atto notarile di vendita della suddetta opera, e la somma di \$ 2.000 (pesos duemila) più I.V.A per l'amministrazione di ogni opera nel periodo successivo alla sua ultimazione, sino: a) l'estinzione del trust di cui alla Sezione Settima di questo contratto o b) fino all'avverarsi indifferentemente di quanto stabilito nell'articolo 5.1 oppure l'articolo 5.2. di questo contratto. Gli onorari mensili di amministrazione saranno pagabili in anticipo a decorrere dalla firma del primo Contratto di Opera.-----

3.4.2. Le spese relative ai suddetti onorari saranno addebitate dal Trustee sul Conto del Trust. -----

3.4.3. Se il presente Contratto dovesse estinguersi per qualsiasi motivo prima dell'anno di validità - fermi restando i casi di cui all'articolo 5.1. e al comma (ii) della SEZIONE SETTIMA-, il Trustee avrà il diritto di percepire una indennità pari alla somma che si sarebbe maturata per onorari durante un periodo di dodici mesi, con facoltà di addebitarla dal Conto del Trust. -----

Articolo 3.5. Responsabilità.-----

3.5.1. Il Trustee non ha altri obblighi, facoltà e diritti oltre a quelli espressamente previsti nel presente contratto, e non ha nessun altro obbligo o responsabilità tacita o implicita. Nei casi in cui, in virtù del presente Contratto, il Trustee agisca ai sensi delle istruzioni pervenute dall'Organizzatore e dai Fiducianti, il vi è responsabilità per il Trustee nei confronti delle azioni intraprese, omesse o subite in buona fede nell'adempimento di tali istruzioni, che si ritengono vincolanti per il Trustee.-----

3.5.2. I beni del Trustee non rispondono per le obbligazioni assunte nel nome del Trust; queste obbligazioni saranno soddisfatte soltanto con i Beni del Trust. Il Trustee è responsabile in tale qualità solo nei casi di colpa e dolo, ai sensi degli articoli 6 e 7 della Legge 24.441, e così qualificati da una sentenza passata in giudicato emanata dal tribunale competente. -----

3.5.3. Il Trustee non assicura né garantisce ai Beneficiari nessun rendimento minimo del loro investimento neppure il rimborso totale o parziale del capitale investito. Il Trustee non fa nessuna dichiarazione sul valore, il rischio o la condizione dei Beni del Trust e non è mai responsabile per (a) un cambiamento materiale negativo nei confronti del valore o dello stato dei Beni del Trust, (b) qualsiasi perdita che risulti dagli investimenti, incluse

quelli da svalutazioni cambi oppure oscillazioni dei mercati o dagli inadempimenti di qualsiasi soggetto fisico o giuridico tenuto a osservare qualsiasi prestazione verso il Trust, o (c) insufficienza di risorse disponibili per affrontare totalmente o parzialmente i pagamenti o i bonifici da fare ai Beneficiari. -----

#### Articolo 3.9. Clausola di Incolumità-----

3.9.1. Il Trustee ha diritto a un'indennità e/o all'incolumità con carico ai Beni del Trust per gli sborsi eseguiti o per le perdite subiti in adempimento dell'oggetto, dei termini e delle condizioni del presente Contratto, oppure come conseguenza dell'adempimento dei suoi compiti e delle sue funzioni ai sensi del presente Contratto, salvo che non siano conseguenza della colpa o del dolo del Trustee stesso, e così qualificati da un tribunale competente. Questo articolo sarà valido anche dopo l'estinzione del presente Contratto o la rinuncia motivata o la rimozione del Trustee. -----

3.9.2. I Fiduciari, i Beneficiari e/o l'Organizzatore rinunciano totalmente e definitivamente ad ogni reclamo nei confronti del Trustee, per indennità e/o compenso come conseguenza di qualsiasi perdita e/o reclamo relativo all'esercizio da parte del Trustee della proprietà fiduciaria sui Beni del Trust o delle sue mansioni ai sensi del presente Contratto, salvo il caso in cui le perdite o i reclami fossero causati da colpa o dolo del Trustee stesso, e così qualificati da una sentenza passata in giudicato emanata dal tribunale competente. -----

#### Articolo 3.10. Obbligo di rendiconto del Trustee. -----

3.10.1. Il Trustee deve fedelmente adempiere l'obbligo di tenere informati l'Organizzatore e i Beneficiari ogni tre mesi sullo svolgimento del Trust. A tale scopo le informazioni fornite dal Trustee si ritengono costituenti il resoconto di cui al presente Articolo nonché all'Articolo 7 della Legge 24.441. -----

### SEZIONE QUARTA. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL TRUSTEE E DEI FIDUCIARI. -----

#### 4.1. Dichiarazioni e Garanzie del Trustee -----

Il Trustee dichiara e da atto di quanto segue: -----

4.1.1. Il Trustee è una società per azioni operante e regolarmente iscritta ai sensi delle disposizioni in vigore relative alla sua costituzione e funzionamento. -----

4.1.2. Il Trustee è munito delle facoltà necessarie per la sottoscrizione del presente Contratto e per assumere e adempiere validamente le obbligazioni ivi previste; è in possesso di tutte le autorizzazioni, le approvazioni, le licenze e i permessi necessari ai sensi delle norme legali in vigore per stipulare il presente contratto e per assumere gli obblighi ivi previsti. -----

#### 4.2. Dichiarazioni e Garanzie dei Fiduciari -----

Con la sottoscrizione del Modulo di Adesione si ritiene che ogni Fiduciante dichiara: -----

4.2.1. Che ha eseguito la sua propria analisi sulla fattibilità tecnica, economica, finanziaria e commerciale del Trust. -----

4.2.2. Che è a conoscenza ed è stato debitamente informato da terzi diversi dal Trustee e dall'Organizzatore sul regime applicabile ai trust in Argentina, soprattutto per quanto riguarda il trattamento legale, contabile e fiscale. -----

4.2.3. Che è a conoscenza che la cartolarizzazione del portafoglio ipotecario del Trust dipende dalle condizioni del mercato al momento in cui sarà chiesto al Trustee di eseguire la suddetta cartolarizzazione. -----

#### SEZIONE QUINTA. RINUNCIA E RIMOZIONE DEL TRUSTEE -----

##### Articolo 5.1. Rinuncia del Trustee. -----

Il Trustee può rinunciare con giusta causa, in qualunque momento, con idonea comunicazione ai Fiducianti e all'Organizzatore, con un anticipo di 30 (trenta) giorni solari, ma per liberarsi dalle responsabilità assunte con il presente Contratto, dovrà presentare ai Fiducianti un Trustee Successore; tale sostituzione dovrà essere espressamente ammessa dai Fiducianti stessi. La rinuncia ha effetti dopo il trasferimento del Patrimonio del Trust al Trustee Successore eletto con le modalità più avanti previste. -

##### Articolo 5.2. Rimozione del Trustee. -----

5.2.1. Il Trustee soltanto può essere rimosso dai Fiducianti con giusta causa. Si ritiene che vi è "giusta causa" per la rimozione qualora: (i) vi siano inadempienze gravi o ripetute delle obbligazioni del Trustee; o (ii) il suo operato fosse ritenuto e/o dichiarato illecito nell'ambito di una causa giudiziale promossa da un terzo e/o da autorità competente. -----

5.2.2. Tale rimozione avrà effetti dopo la nomina di un Trustee Successore nel modo più avanti previsto e dopo l'accettazione della nomina da parte del Trustee Successore ai sensi del presente Contratto. -----

##### Articolo 5.3. Nomina del Trustee Successore. -----

Nel caso di rimozione, i Fiducianti provvederanno alla nomina del Trustee Successore. Se nessun Trustee Successore fosse nominato, il Trustee può chiedere al giudice competente della città di Buenos Aires di nominare un Trustee Successore fino a quando non sia nominato il Trustee Successore dal Fiduciante. Il Trustee Successore così nominato dal tribunale sarà sostituito subito dopo la nomina del Trustee Successore da parte del Fiduciante, senza che sia necessario nessun ulteriore atto. -----

##### Articolo 5.4. Assunzione della carica da parte del Trustee Successore. -----

L'atto di nomina e accettazione dell'incarico da parte del Trustee Successore basta per conferirgli tutti gli obblighi, le facoltà e i diritti relativi all'incarico, inclusa la trasmissione della proprietà fiduciaria sui Beni del Trust. Il Trustee Successore può rilasciare ogni eventuale documento integrativo richiesto. Qualora il Trustee Successore non possa ottenere dal Trustee la trasmissione dei Beni del Trust, può chiedere al giudice di conferire tutti gli atti occorrenti a tale fine. -----

##### Articolo 5.5. Fusione o trasformazione del Trustee. -----

Qualsiasi società con la quale il Trustee possa eventualmente fondersi, sarà successore del Trustee senza che sia necessario il rilascio di atti o documenti integrativi, a condizione che la società incorporante o la nuova società abbia le qualità di cui all'articolo precedente e si assuma espressamente l'adempimento di tutti gli impegni e le obbligazioni del Trustee ai sensi del presente Trust. -----

## SEZIONE SESTA. IMPOSTE E SPESE. -----

### 6.1. Spese deducibili. -----

Sono spese deducibili (le "Spese Deducibili") imputabili ai Beni del Trust, da trattare ai sensi dell'articolo 3.3. comma 3.3.2. e 3.3.2.1., tra altre le seguenti spese: (a) gli oneri di manutenzione, custodia y deposito dei Beni del Trust; (b) le spese relative all'adempimento dell'oggetto del Trust, (c) i contributi di ogni tipo, ovverosia imposte e tasse nazionali, provinciali o comunali che siano, anche futuri gravanti direttamente o che l'autorità amministrativa possa ritenere di applicazione nei confronti dei Beni del Trust o delle attività da svolgere dal Trustee in adempimento dell'oggetto del Contratto o che il Trust deva trattenere o ricevere per conto dei Beneficiari (le "Imposte"); (d) le spese delle procedure giudiziarie, di mediazione o extragiudiziarie relative ai Beni del Trust, o che siano conseguenza dello svolgimento dell'attività del Trust, quali la tassa legale, le autentiche notarili, lettere d'ufficio, relazioni dei registri, consulenti tecnici e spese legali a carico del Trust in qualità di attore o convenuto; (e) gli onorari del Trustee, dell'Organizzatore, della consulenza legale e dei Revisori; (f) le spese relative alla rinuncia e alla nomina del Trustee Successore; e (g) ogni altra spesa non rientrante negli onorari per l'attività del Trustee relativa all'amministrazione del trust; (h) le spese di cartolarizzazione dei crediti assistiti da ipoteca. -----

### 6.2. Fondi insufficienti. -----

Mai sarà richiesto al Trustee di fare alcuna spesa con fondi propri né assumere debiti od obbligazioni nell'esecuzione dell'attività del Trust che possano interessare il proprio patrimonio; il Trustee non si accolla nessuna responsabilità al riguardo. La mancanza di fondi per sopperire alle Spese Deducibili, se non coperta dai Fiducianti, autorizza il Trustee a ritenere concluso il Trust. -----

### 6.3. Contabilità e Imposte. -----

6.3.1. Tenuto conto della natura giuridica del presente Trust, il Trustee, con i consenso espresso dei Fiducianti, affida a una società di revisione (in appresso i "Revisori") le seguenti attività: -----

(i) Attività contabili: controllo dei registri contabili delle operazioni eseguite dal Trust e predisposizione dei bilanci annui. -----

(ii) Consulenza fiscale: -----

(a) Registrazione del Trust presso i diversi uffici fiscali; liquidazione mensile delle imposte che colpiscono l'attività e predisposizione delle dichiarazioni annuali. -----

6.3.1.2. Ai sensi del Contratto, si ritengono "imposte" tutte le imposta o i gravami

stabiliti dalla Repubblica Argentina, le Province o i Comuni che gravano sul Trust, o sul Conto del Trust, sulla trasmissione dei Fondi del Trust o sui Beni del Trust, oppure che deva essere trattenuto o versato come anticipo in nome di terzi ai sensi delle leggi e dei regolamenti fiscali argentini in vigore durante il termine del Trust. -----

6.3.2. Resta espressamente stabilito che il Trustee dovrà basarsi esclusivamente e limitatamente sulla relazione dei Revisori, senza alcun intervento da parte del Trustee stesso, per l'interpretazione delle leggi, dei decreti, delle attuazioni, regolamenti e delle altre norme applicabili, nonché dei criteri da seguire nella determinazione delle Tasse e nell'adempimento degli altri obblighi sostanziali e formali. A tale scopo i suddetti Revisori devono informare chiaramente il Trustee sul modo, il tempo e il luogo di adempimento di tutti gli impegni fiscali. -----

6.3.3. Se da eventuali cambiamenti nelle norme fiscali in vigore e/o nell'interpretazione che ne faccia l'Autorità Fiscale diventasse obbligatorio per il Trustee eseguire qualsiasi pagamento, anche arretrato, i Fiducianti assumono l'impegno di tenere incolume il Trustee, a sua richiesta, nei confronti delle somme sollecitate sulla base di quanto esposto, con interessi, multe e accessorie, se del caso. In tale ipotesi, il Trustee è tenuto a basarsi sulle relazioni emesse dai Revisori nei confronti dell'interpretazione delle leggi, dei decreti, delle attuazioni, regolamenti ed altre norme e criteri sulla determinazione delle Imposte e l'adempimento degli altri obblighi sostanziali e formali. -----

#### SEZIONE SETTIMA. ESTINZIONE DEL TRUST. -----

Il Trust qui costituito si estingue

(I) Per decisione unanime dei Beneficiari, da comunicare al Trustee con un anticipo di 90 giorni; o

(ii) dopo 10 anni dalla data di sottoscrizione. -----

Dopo la decisione di risolvere il contratto da parte dei Beneficiari o dopo la scadenza del termine, il Trustee provvede alla liquidazione del Patrimonio del Trust, cancella le obbligazioni del Trust e distribuisce i benefici del Trust tra i Beneficiari in funzione delle relative Partecipazioni Proporzionali.

#### SEZIONE OTTAVA. DOMICILIO. GIURISDIZIONE. LEGGE APPLICABILE -----

##### *ARTICOLO 8.1. DOMICILIO*

Ad ogni effetto legale risultante dal Contratto, le Parti eleggono i domicili dichiarati all'inizio del presente per ogni valida comunicazione o notifica giudiziaria o extragiudiziaria. -----

##### *ARTICOLO 8.2. NOTIFICHE*

Ogni notifica, consenso, richiesta o altra comunicazione da inviare nell'ambito del presente Contratto deve essere scritta. Le notifiche, le richieste o altre comunicazioni possono essere consegnate in mano o spedite per posta raccomandata, facsimile o telex; in tutti i casi è necessario il riscontro di ricevuta del documento e del suo contenuto presso i domicili eletti dalle Parti nel presente Contratto. -----

*ARTICULO 8.3. GIURISDIZIONE E COMPETENZA*

Ogni eventuale controversia che dovesse derivare dal presente Contratto è sottoposta alla giurisdizione dei competenti Tribunali della città di Buenos Aires. -----

Articolo 8.4. Legge Applicabile.

Il Contratto e le sue conseguenze saranno interpretati ai sensi della legge in vigore nella Repubblica Argentina.

In conformità, le Parti sottoscrivono tre (3) copie identiche ed a un unico scopo, nella città di Buenos Aires, addì (in bianco) 2005. -----

E' TRADUZIONE CONFORME in lingua italiana al qui unito documento redatto in lingua spagnola da me eseguita nella città di Buenos Aires addì 15 aprile 2005. -----

[Solo per uso legalizzazione] ES TRADUCCIÓN FIEL al idioma italiano del documento adjunto redactado en español, que tengo a la vista y al que me remito en Buenos Aires el 15 de abril de 2005. -----

Prueba Documental 6

La otra nota agregada es el mail del 22.01.2010 enviado por el lobista italiano Ferretti en Roma, al lobista italiano en Argentina Zembo, donde le describe la reunión celebrada en el Senado en Roma el 20.01.2010 y sus conclusiones de la misma.

Su traducción al castellano es la siguiente:

".... *Querido Tullio (Zembo).*

*Lentini ha estado excepcional. Ha hecho una presentación perfecta y convincente. He entendido perfectamente todo incluso yo, piensa un poco. Yo personalmente, aún después de haber hablado con Di Girolamo después de la reunión, estoy convencido que nosotros estamos.*

*Los interesados presentes en la reunión eran dos: Castiglione por la banca suiza y un abogado judío romano que cuida todos los intereses de la comunidad hebrea (tienen muchos bonos)*

*Uno de los comentarios fue: "100 millones de bonos son para nosotros una cifra ridícula".*

*Avancemos ! Nos encontraremos ahora con Lentini lunes o martes. Adios. Gian Luigi*

Yahoo! Mi Yahoo! Correo Más

Hola Jorge Salir Correo Nuevo Ayuda



SEARCH WEB

		<b>Búsquedas:</b> - Zapatillas - Motorola - Nokia - Med	
--	--	---------------------------------------------------------------------	--

Correo Contactos Agenda Bloc de notas ¿Qué hay de nuevo? Correo en el celular Opciones

Revisar correo Nuevo Búsqueda de correo Probar el nuevo Correo Yahoo!

¿Querés perder tus kilos de más?

Anterior | Siguiente | Volver a los mensajes Marcar como no leído | Imprimir

Eliminar Responder Reenviar Spam Mover...

**Carpetas** [Agregar]

- Buzón
- Borradores
- Enviados
- Spam [Vaciar]
- Papelera [Vaciar]
- Mis fotos
- Mis archivos adjuntos

**Lentini** viernes, 22 de enero de 2010, 04:29 pm  
 De: "gian luigi ferretti" <gianluigi.ferretti@gmail.com>  
 Para: "Dr. Tullio Zembo" <zembot@fibertel.com.ar>

Caro Tullio,  
 Lentini è stato eccezionale. Ha fatto una presentazione perfetta e convincente. Ho capito perfettamente tutto persino io, pensa un po'.  
 Io personalmente, anche dopo avere parlato con Di Girolamo dopo la riunione, sono convinto che ci siamo.  
 Gli interessati presenti alla riunione erano due: Castiglione per la banca svizzera e un avvocato ebreo romano che cura tutti gli interessi della comunità ebraica (hanno molti buoni).  
 Uno dei commenti è stato: "100 milioni di buoni sono per noi una cifra ridicola".  
 Avanti!  
 Ci incontreremo ancora con Lentini lunedì o martedì.  
 Ciao  
 Gian Luigi

**Chat** [Mostrar]

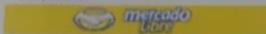
Yo estoy Disponible

Configuración

Registrate Gratis SmartAd

Búsquedas relacionadas:

- Mp3
- Celulares
- Zapatillas



Eliminar Responder Reenviar Spam Mover...

Anterior | Siguiente | Volver a los mensajes Encabezados completos

Revisar correo Nuevo Búsqueda de correo

## ECONOMÍA

### FIDEICOMISO CON LA UTN

Bonistas italianos ‘duros’ entran al canje e invierten en viviendas

Es una iniciativa del ex lobbista Tulio Zembo.

Estructurarán un fideicomiso con los nuevos bonos surgidos del canje.

Financiará la construcción de inmuebles.

La Universidad supervisará la operación.

### **Por Carmen Lopez Imizcoz**

#### **Fideicomiso Universidad. Zembo y Lentini, organizadores.**

En 2002, cuando la Argentina entró en cesación de pagos de la deuda, era inimaginable que, ocho años después, una universidad pública y un defensor de los enardecidos bonistas italianos promoverían juntos una solución al desastre que significó el default, tanto para el Estado argentino como para los tenedores de sus títulos. Pero eso estaría sucediendo ahora.

El representante de la asociación de consumidores, usuarios bancarios y financieros italianos (Adusbef) en la Argentina, Tullio Zembo, y el director de Relaciones Institucionales de la Facultad Regional Avellaneda de la Universidad Tecnológica (UTN), Jorge Lentini, trabajan juntos en la promoción de un fideicomiso para los bonistas italianos que acepten el próximo canje de deuda.

El proyecto, bautizado Fideicomiso Universidad, apunta a resolver los problemas que el default generó tanto para los bonistas como para el financiamiento local. El fideicomiso podría generar financiamiento de largo plazo, primero para la construcción de las viviendas y luego para sus compradores, que dispondrían de un crédito a 25 años con cuotas similares al alquiler de la propiedad.

Zembo aconseja a los bonistas italianos que acepten el canje y que, luego, para recuperar el valor de la quita que incluirán los nuevos bonos, los inviertan en el Fideicomiso Universidad. Los fiduciantes-beneficiarios serán los bonistas que inviertan sus títulos en el fideicomiso, y el fiduciario, la entidad bancaria que ellos elijan. Las empresas constructoras –argentinas o italianas– que participen del proyecto serán pymes que cumplan las condiciones que se fijen en los contratos.

La UTN será el organizador del proyecto.

—Es un intento de contribución de la UTN a que la deuda pública financie actividad productiva en el país y a generar un desarrollo más armónico y factible para la construcción y financiación de viviendas para los asalariados, explicó Lentini a PERFIL.

Por qué les conviene la propuesta a los bonistas?, preguntó PERFIL a Zembo.

—**Es una solución muy efectiva, chequeada con asesores financieros.**

Permite que, con mucha antelación, el bonista pueda hacerse del capital y los intereses y, además, invertir en la Argentina. Milagros no se pueden hacer. En 2005, yo les recomendaba a los italianos no canjear porque no era el momento.

—¿Hay interés de los bonistas italianos en su propuesta?

—**La ingeniería financiera ha sido avalada**, pero queda siempre cierto resquemor con la Argentina.

Yo soy italiano, pero estoy en la Argentina, y creo que sería una forma de mostrarles (a los bonistas en Italia) que somos capaces de solucionar el problema.

—¿Cuál es el perfil del bonista italiano hoy?

—Ya nadie lo puede saber. Nosotros apuntamos a bonistas que tengan a partir de US\$10 millones en esos títulos. Los fondos buitres son los judicializados, entonces no pueden ingresar en la alternativa que proponemos. Apuntamos a los pequeños, que no pueden pagar abogados y que ya no tienen esperanzas.

### **De lobbistas a 'emprendedores'**

El abogado Tulio Zembo es italiano, pero comenzó a residir en la Argentina en 1986. Desde 2002, cuando la Argentina declaró el default de la deuda, Zembo representa a un grupo de acreedores de su país natal, la Asociación de Consumidores Bancarios Italianos (Adusbef), mediando entre los bonistas, el estado argentino y los bancos italianos que vendieron los bonos.

Al igual que Nicola Stock de la Task Force Argentina, Zembo actuó como lobbista de los tenedores de bonos italianos durante la reestructuración de 2005. Desde ese rol, consideró que la oferta de canje de deuda que presentó la Argentina entonces era —prácticamente nada— y alentó a los bonistas a optar por —la esperanza de cobrar todo a través de una acción judicial.

Como las vías legales resultaron muy engorrosas, a partir de 2006, Zembo exploró soluciones alternativas, que lo llevaron a contactarse con la Universidad Tecnológica Nacional (UTN), con la que suscribió un convenio de colaboración para trabajar en un proyecto de inversión de los bonos de deuda.

### **Edición Impresa**

**Domingo** 4 de Abril de 2010 Año V N° 0458 Buenos Aires, Argentina

## **BIBLIOGRAFIA BÁSICA.**

### **Bibliografía de la Teoría de los Juegos.**

Von Neumann, J & Morgenstern, O (1944) Theory of games and economic behavior.

Princeton, NJ: Princeton University Press Nash, J.F. (1950) Equilibrium points in n persons games. Proceedings from the National Academy of Sciences, USA 36: 48-49.

Nash, J.F. (1950) The Bargaining Problem. Econometría. 18: 155-162.

Nash, J.F. (1953) Two person cooperative games. Econometrica. 21: 128-140 Gillies, D.B.

(1953) Some theorems on n-person games. Ph.D. Dissertation, Department of Mathematics, Princeton University.

### **Bibliografía del Teorema del Segundo Mejor**

Lipsey, R. & Lancaster, K. (1956) The General Theory of Second Best. The Review of Economic Studies. Vol 24, N°1, pp 11-32.

Gibbons, R. Game Theory for Applied Economists. Princeton University Press, 1992.

### **Bibliografía sobre Bancos Centrales y el dinero.**

Samuelson P.A. & Nordhaus W.D. **Economics**, 1999.

Leni, J (1955) Analysis of Monthly Interest Amortization. ContemporaryBooks, 1994.

Carlos G. Villegas. El crédito bancario T2. Ediciones Depalma (1988).

1935-1985 El BCRA en su 50 Aniversario, 1985.

### **Bibliografía sobre Fideicomisos.**

Kiper- Lisoprawski. Teoría y Práctica del Fideicomiso, Edic. Depalma (1999).

Kiper – Lisoprawski. Obligaciones y Responsabilidades del fiduciario, Edic. Depalma (1999).

Flah- Smayevsky. La securitización y la Promoción de la Vivienda. Edic. Abeledo Perrot (1996)

Kenny M.O. Titulización y Fideicomiso Financiero. Ed. Errepar (2002).

Martín J.A. Securitización. Fideicomiso. Fondos de Inversión. Leasing. Ed. Price Waterhouse (1996).

Lascales J.H. Práctica del Fideicomiso. Editorial Astrea (2005).

### **Bibliografía sobre Proyectos de Inversión Inmobiliario**

Franceschini J.C. El Mercado Inmobiliario y la Preparación de Proyectos. Iconsite Editora (2000).

Castro S.N. Derecho aplicado a la Arquitectura. Derechos Reales. Fondo Editorial Universitario (Universidad Católica de La Plata). 1984.

Rivarola J.V. y Meoli M.E. Tratado de Arquitectura en relación al Derecho. Ediciones Zanetti (1972).

Moreira L.A. Contratos sobre departamentos en construcción. Tomo 1. Editorial Abaco (1985)

Podetti H. Contrato de Construcción. Editorial Astrea (2004).

Tchegaray N.P. Boleto de Compraventa. Editorial Astrea (2002)

### **Bibliografía sobre Empresas Sociales.**

PNUD. Enseñanza de la RSE. Sudamericana (2012)

Yunus M. Un mundo sin Pobreza. Paidós. (2007)

Yunus M. Empresas para Todos. Grupo Norma (2010)

Junio de 2024.