

VIVIENDA – DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE.

Decálogo para un “shock” de desarrollo territorial sostenible.

Nota previa: se recomienda articular este decálogo con “Vivienda - Urbanismo” como colaborante.

1. Desarrollo humano, trabajo, vivienda y hábitat con superávit fiscal.

Multiplicamos la pobreza muchas veces en pocos años. Y más allá de la necesidad de reformas estructurales ineludibles en temas impositivos, previsionales, cambiarios, laborales, aduaneros, financieros, de inserción en la economía global y otros temas relevantes, se debe revisar la idea con la que el Estado cree combatirla, porque el resultado de lo que hace, o es inocuo, o directamente la incrementa.

Esto obliga a cuestionar a múltiples actores institucionales, estatales y de la comunidad, con especial atención a los sectores de medios de comunicación y académicos, que demandan acciones que no sirven para resolver el dilema de un pueblo sub productivo y un estado que no logra crear trabajo y riqueza estructural, en donde el paradigma imperante es el de la redistribución, y algunos, cada vez menos, transfieren participación en el producto a otros, cada vez más.

Las iglesias, sindicatos, organizaciones sociales, cámaras y asociaciones empresariales, personal docente y de salud, empleados públicos, fuerzas armadas y de seguridad y todo el sector trabajador o del entorno llamado "social", está inmerso en una PUJA DISTRIBUTIVA FERROZ, de pobres contra pobres, y no en un PROYECTO PRODUCTIVO.

Y esos sectores deben integrarse en un programa de acciones concretas para producir riqueza estructural, con amplia capacidad para crear más oferta de trabajo que la cantidad de trabajadores a ocupar, y más valor que costo, del que todos los sectores sean beneficiarios. Con inmediatez, ya que si esas reformas estructurales se hacen, la participación de Argentina en la economía global ocurrirá en algunos años, pero hay que generar inversión, empleo y riqueza en forma urgente, ya que la falta de movilidad social ascendente y empleo, tensión social y el déficit fiscal, son algunos de las principales limitantes para que esas reformas se ejecuten y mantengan hasta dar los resultados que de ellas se esperan.

Por lo tanto, desde PLAN PAÍS ARGENTINA, proponemos este conjunto de políticas de desarrollo territorial y hábitat SIN COSTO FISCAL, para colaborar con la posibilidad de que

esas reformas y sobre todo las políticas productivas ineludibles, puedan darse. Dado que HAY QUE DEJAR DE EMITIR DINERO Y GENERAR DEUDA lo antes posible.

Por lo que se propone dinamizar modelos de crédito para familias y comunidades de sectores con voluntad y capacidad de pago, que generarán todo el trabajo de calidad, necesario para salir de la crisis y del modelo de Déficit Fiscal, en corto plazo.

Proponemos un modelo específico que resuelva los aspectos formales de la totalidad de los barrios populares que se asentaron en terrenos intrusados en los que UN MILLÓN de familias construyeron sin papeles ni crédito los espacios donde viven, por lo que les acercaremos crédito y papeles. Ya que si demostraron ser capaces de hacer sus barrios sin eso, imaginemos lo que hubieran podido y todavía pueden hacer, si el Estado en lugar de maltratarlos, confía en todos y cada uno de ellos, implementando un modelo sencillo para que en cortísimo plazo puedan comprar el terreno que ocuparon en cuotas, resolviendo cuestiones relevantes para los propietarios usurpados, los municipios, las provincias y las empresas de servicios públicos tarifados.

Todo en cuotas y en montos muy pequeños comparado al enorme beneficio de pasar de usurpador a propietario y con un plan de dotación integral de servicios financiado con los propios vecinos y sin sobreprecios.

Más allá de esos barrios llamados populares, se APROVECHARÁ LA DEMANDA INSATISFECHA que todos los sectores tienen (DESEAN) en cuanto a Vivienda: nueva, ampliaciones, DENSIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN EN PH, refacciones, asfalto, veredas, cordón cuneta, las cloacas de Maschwitz, Parque Leloir o City Bell o donde falten, agua corriente, suministro eléctrico, caminos rurales, conversión de calles comerciales en Shoppings a cielo abierto, gas natural que falta distribuir en provincias enteras, etc., generando un shock de creación de trabajo relevante, con la mejora del salario real que implica la mayor demanda y con todas las empresas productoras de insumos y concesionarias de servicios públicos tarifados involucradas en la ampliación de sus redes, con financiamiento GENUINO.

2.000 CLUBES, PROPIEDAD DE CIENTOS DE GREMIOS O ASOCIACIONES PROFESIONALES Y CIVILES, están aptos para desarrollar excelentes condominios aprovechando algunas de las canchas de fútbol u otros espacios que hoy tienen poco uso, en predios en donde abundan éstas y otras instalaciones como cercos perimetrales, administración, restaurante, quinchos, despensa, acceso con vigilancia, natatorios y solariums y todo lo necesario para darle una oferta de primera calidad residencial a ese sector trabajador. Esto completaría la oferta sin extender ciudades de baja calidad sino consolidando la existente con densificación sostenible. Y que apoyada por el sector financiero y bancario, pueden hacer negocios inclusivos y rentables para todos y cada uno de los intervinientes.

2. No se deben crear más pesos, sino orientar todas las prerrogativas e incumbencias institucionales del Estado a generar demanda sobre el dinero ya existente.

Para eso proponemos un modelo de REMUNERACIÓN REAL DEL AHORRO EN PESOS, Sin ningún tipo de costo fiscal y por el contrario, con superávit fiscal real, que permita a corto plazo, retirar pesos del mercado cuando el juego habitual de la economía los haga pasar por la AFIP y esta pueda transferirlos al Tesoro para que a su vez este los entregue al BCRA para su destrucción.

3. Debe comunicarse con claridad esto a las cámaras de grandes empresas y Pymes.

Se necesita poner en marcha la producción de lo que se pueda hacer bien. Sin subsidio y bajando los impuestos lo más rápido que podamos. No se requiere otro compromiso que TRABAJAR y dar trabajo, en todos y cada uno de los municipios del país. Sabiendo que la demanda debe agregarse en la producción de riqueza estructural y no en la importación de bienes de consumo, que sí o sí dependerá de incrementar la capacidad exportadora.

4. La tendencia al pleno empleo y al superávit fiscal debe ser nuestra política de desarrollo social real.

Debemos terminar con la falacia de que los estados sensibles son insolventes y los solventes, insensibles. Como se verifica en todos los países democráticos, social y económicamente desarrollados.

5. El crédito debe orientarse a todos los sectores.

Clase media y alta, barrios populares, villas y asentamientos. Porque hay que crear trabajo y todo lo que los altos y medios estén dispuestos a pagar, es mejora de la oferta de TRABAJO por lo que hay que financiarlo (SIEMPRE A TASA POSITIVA Y AL COSTO DE QUIÉN SE BENEFICIA DIRECTAMENTE).

6. El Estado en todos sus niveles debe ser colaborativo y poner en manos de comunidades y familias todo su poder para generar actividad y cambios positivos en la vida de la gente.

Para poner en marcha esto, es suficiente un sencillo "Programa Nacional de Fomento a los Fideicomisos de Urbanización Social, Extensión de Redes de Servicios Tarifados y Vivienda al Costo" que puede alojarse institucionalmente en el Banco Nación, Hipotecario o en alguno de los varios Ministerios con el tipo de incumbencia. Induciendo a los gobiernos locales a migrar desde la demanda y gestión "de presupuesto a fondo perdido, discrecional e insostenible para gasto público" a uno de "financiamiento de cualquier inversión que represente valor para su comunidad y esté dispuesta a pagarla en cómodas cuotas". Comunicando esto claramente, a la población en general.

7. Basta de "sangre, sudor y lágrimas" como consigna institucionalista

Debe desterrarse la idea de que más sangre, sudor y lágrimas de quienes hace tiempo sangran, sudan y lloran, son insumos indispensables para un proyecto de desarrollo sostenible. Hay que producir trabajo, que genere alegría y realización para todos los sectores que hacen a lo productivo.

8. La Asistencia Social no debe confundirse con el Desarrollo Humano

Quienes lo necesiten por razones válidas, deben recibir la asistencia del Estado para mejorar su calidad de vida, mediante una política de ASISTENCIA SOCIAL, que debe estar en manos de otros equipos pertinentes, y que no deben solaparse con el DESARROLLO SOCIAL SOSTENIBLE. Y recomendamos PROHIBIR POR LEY el asistencialismo distorsivo, que por regalar migajas impide la producción masiva de bienes y servicios reales.

9. Instrumentos disponibles y conceptos ineludibles sobre el esilo de urbanismo a desarrollar en todos los casos.

En acuerdo con nuestro aliado coconstructor Consultora Tecnopolítica recomendamos dos modelos de ordenanza que se están implementando en diferentes ciudades y provincias. Y que ponemos a consideración para su adaptación específica, como un recurso técnico político que invita a implementaciones y proyectos a ser ejecutados en todas y cada una de las ciudades argentinas ya que en ninguna hay más vivienda, infraestructura ni empleo que el necesario.

ORDENANZA X1 Programa de Fomento a los Fideicomisos Vecinales Financieramente Autosustentables, para Urbanización, Construcción de Viviendas e Infraestructura al Costo.

<https://docs.google.com/document/d/13ptjXgGlvH73g42D4CtUVhOR8oGEzbJxCzbCW5WRfSo/edit>

ORDENANZA X2 Acompañamiento Financiero para los Fideicomisos Vecinales Financieramente Auto-sustentables, para Urbanización, Construcción de Viviendas e Infraestructura al Costo

https://docs.google.com/document/d/10k3loyA9dNs61RUScDYkoWWmOLA8c5DZSQ8gyUOdK_0/edit

CONCEPTOS INELUDIBLES

Decálogo Vivienda – Urbanismo.

10. Integralidad – Superávit fiscal y desarrollo deben ser elementos armónicos y no antagónicos.

No podemos separar la Vivienda de todas las otras cuestiones planteadas en éste texto.

Financiamiento, crédito (pago en cuotas) construcción de viviendas evolutivas de excelente calidad y muy bajo costo, capacidad del Estado para hacer circular su moneda y retirar los excedentes al pasar por la Agencia Federal de Ingresos Públicos sin necesidad de EMITIR, ENDEUDARSE o SOMETER A LA POBLACION A UN TORMENTO TRIBUTARIO, generando bienes y servicios de calidad en base a sus prerrogativas e incumbencias institucionales (NO PRESUPUESARIAS), es un CAMBIO DE PARADIGMA para nuestro país.

De todos los requerimientos de infraestructura a ser realizados de esta manera y junto con vivienda, deben a lo largo y ancho del país ser creadores de riqueza estructural y ahorro en pesos. Es un esquema virtuoso que permite la resolución de una cantidad de cuestiones fundamentales en forma conjunta teniendo como resultado final terminar con el flagelo de la inflación y la exclusión social de forma articulada.

Objetivos verificables.

1. Implementar un PROGRAMA NACIONAL DE FOMENTO A LOS FIDEICOMISOS DE URBANIZACIÓN SOCIAL Y VIVIENDA AL COSTO, en no más de 60 días.
2. En 120 días coordinar desde el BCRA con el sistema bancario y de Mercado de Capitales, las características del Seguro de Liquidez que permitiría a los Bancos públicos y privados, FCI y otros fondos privados y públicos, suscribir masivamente instrumentos de inversión en Pesos, en el marco del "RÉGIMEN ESPECIAL DE F.F. SOLIDARIOS".
<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-839-2020-337879/texto>
3. Invitar a Todas y cada una de las Provincias y Municipios a PRESENTAR su PLANIFICACIÓN para la resolución CUALI y CUANTITATIVA del Deficit Habitacional local, relevado por el INDEC. Con presupuesto y cronograma tentativos.

Bibliografía:

- Coconstructores: Alpert, Ricardo Inti; Guerrico, Javier; Whamond, Alan.
- Organizaciones Coconstructoras: Consultora Tecnopolítica.