

HACER

AÑO XVIII - NUMERO 76 - NOVIEMBRE 1996

MAMA

Tercer domingo de octubre

Las visitas a la casa paterna habían tomado el tono de una tierna farsa en la que, en tácito acuerdo, madre e hijo regresaban en el tiempo.

Ella, atendiéndolo con particular esmero; él, regalado, consentido, aceptaba con ganas para darle gusto... y darse gusto él mismo.

Como cuando, al rato del caliente y dulce mate, la madre, elípticamente, dejábale la elección del almuerzo preguntando:

—¿Qué "vam'u 'a come' m' hijo?"

Con los años, volvió a la dulzura primera de llamarla "mama".

Más tarde, supo que "el nombre expresa la esencia, la identificación de la persona y el sentido de su vida".

La madre, que hace del alimentar su hacer; apoya una manito en el seno, se distiende y come.

Ahí está bien; en el lugar del encuentro original, del refugio, de la tibieza, del olor de su olor.

Tiempo, espacio, lenguaje, mil vidas... una fe, se han encarnado en una vida que mana... leche y miel... para él.

Y el hijo toma vida de esa vida, se conforma... se in-forma... crece.

La mesa familiar, también es un ara.

Los padres, presentan los "frutos de la tierra" y de su empeño.

La madre, amasa esos frutos.

La tierra, en sus manos, desnuda sus secretos y olorosa y bella, cumple su destino.

Destino de ser comida.

Comida que también es historia, lenguaje... y paisaje.

Paisaje que se asoma en colores en el locro humeante o aguarda escondido en la empanada.

El plato se llena de amor.

La familia comparte (parte-con), el amor de la madre, que es compartir el amor de la Patria... el amor de Dios.

Y los huesos y la carne de los hijos, huesos y carne de la madre, se hacen huesos y carne de la Patria... y Dios sonríe.

—¿"Li 'a gu' ta'u m'hijo"?

—Sí mama.

—¿No quiere "má"?

—Bueno, mama.

—¡Ah... "crioio m'hijo"!— Es su orgullo.

Cumplió su misión. La tierra se hizo carne y vuelve al cielo.

"se es lo que se hace", dice Ortega. Por eso, la madre es "mama". "Aquí en la tierra como" (desde) "el cielo".

HACER

AÑO XVIII - NUMERO 76 - NOVIEMBRE 1996

COOPERATIVA «FALUCHO»
DE VIVIENDA LTDA.

(Adherida a «UNICOOP» Unión
de Cooperativa de Vivienda Ltda.)

Director

- Lic. Gerardo F. Martínez

Secretaria de Redacción

- Srita. Giselda Di Nisio

Columnistas

- AL SANFUGER.
- Comodoro (R) D. Jorge S. RAIMONDI
- Roque ROMAH
- Oscar Luis COSTA
- Diputado POLINO
- Gustavo PEÑA
- Higinio ROBLES
- Horacio BERRETTA
- Juan Bautista GONZALEZ
- Miguel IBARLUCIA

Año XVIII, N° 76
Noviembre de 1996

CASA CENTRAL

Mayor Eduardo Olivero 270 (7000) Tandil. Tel. 2-9060

SUCURSALES

Sucursal Comodoro Rivadavia:

Italia 846, Oficina 15 (9000)
C. Rivadavia, Prov. de Chubut - Tel. 0967-30258

Sucursal La Matanza:

Isabel La Católica 2412 (1778) La Matanza,
Prov. de Bs. As. - Tel. 487-1937 / 1503

Sucursal Pergamino:

11 de Septiembre 893 (2700) Pergamino,
Prov. de Bs. As. - Tel. 0477-24511

Sumario

- Editorial.
- **HIELO CONTINENTAL PATAGÓNICO ARGENTINO** (Resúmen de los conceptos más significativos de la exposición) Comodoro (R) D. Jorge RAIMONDI.
- **POLINO propone medidas para evitar la corrupción en el otorgamiento de Créditos para la Vivienda.**
- **Sociedad Anónima de Trabajo.**
- **PRIVATICEMOS, También el Banco Social.**
- **Asunción de los nuevos integrantes del INAC y M.**
- **POLINO: "El Banco Hipotecario debe continuar en manos del Estado".**
- **La Revancha de los opositores.**
- **La Vivienda Social en el marco de la nueva "PAX ROMANA".**
- **EL COOPERATIVISMO ARGENTINO de Ayer y Hoy.**
- **Historia y Desarrollo de las Ciudades (II parte).**
- **Premio Dr. Miguel IBARLUCIA.**
- **Estado de Obras.**
- **Entrega de Viviendas en Rada Tilly.**
- **La Estañyente Porteña y la Promoción del Cooperativismo.**
- **FA.CC. Carta Circular.**
- **BANCO HIPOTECARIO NACIONAL.**
- **Nota 1: Al Gobernador tampoco le interesa nuestro tema.**
- **Nota 3: Sr. Administrador Lic. Pablo SANGUINETTI.**
- **Nota 2: 240 Días sin respuesta.**
- **14 Meses - 420 días - 10.800 Hs., sin contestación.**
- **700 Personas homenajearon a POLINO.**
- **Convenio de Cooperación entre INACyM.**

Registro de la Propiedad Intelectual N° 448421

Los artículos firmados no representan necesariamente la opinión de la dirección. Siendo su contenido de la exclusiva responsabilidad de sus autores.

Editorial:

Si el régimen aunque consensual, es autoritario, porque limita las libertades de la población, y es una de las formas de la "violencia de arriba"

DI TELLA.

Esto es sin duda lo que le está pasando a la Cooperativa FALUCHO.

Es consensual la elección mayoritariamente del gobernador de la Provincia, pero no es atributo de un señor que por haber sido Senador Provincial, se ailde influyente o haga declaraciones que dejan entrever en la prepotencia de sus actos, fallas en el manejo de la Cooperativa.

Es consensual la elección mayoritaria del Gobernador, pero no es consensual la elección de un colaborador que si bien es cierto tiene derecho a elegir, éste no tiene ni derecho ni consenso de hacer el manejo de la cosa pública a su arbitrio e indiscriminación y si todo esto no es cierto cómo es posible que contratos hechos en el año 1991 estén sin resolver y estén saliendo emplazamientos que fueron consensuados por la misma autoridad con otras entidades, creando con lógica suspicacia, la posibilidad de darse asimismo obras, que encierra mucho más que dudas de la honorabilidad de quien maneja la cosa pública.

Hemos sido pacientes, hemos sido expectantes silenciosos de todo el proceso, pero como compensación hemos recibido la silenciosa indiferencia de las autoridades de la Provincia y del Ministerio de Obras Públicas y por ende del Instituto de la Vivienda.

Pero creemos que no vamos a poner la otra mejilla, sino que a partir de hoy vamos a investigar conductas y aptitudes y llegaremos si procede a la justicia. Como demostración cabal y como primer ensayo para ir dejando asentado lo que sin duda será nuestra futura demanda hoy anunciaremos tres notas y recursos que hemos elevado a las autoridades competentes y no han sido contestadas.

Resumen de los conceptos más significativos de la exposición de Comodoro (R) Jorge S. Raimondi (09-may-96), auspiciada por la fundación Círculo Militar de la Ciudad de Buenos Aires.

Hielo continental patagónico argentino

Somos partidarios de una integración económica y cultural profunda con la hermana y vecina República de Chile, como ha sido la intención de, prácticamente, todos los gobiernos argentinos desde nuestra emancipación; pero paralelamente hemos tenido como respuesta una vocación expansionista que nadie podrá desmentir.

Desde su primera Constitución (1823), reconoce Chile, como límite Este, la Cordillera de los Andes; a la vez que manifiesta su actitud de expansión hacia el Sur, extendiendo su pretensión hasta el Cabo de Hornos. Pese a esto, en el Tratado de 1826 (Art. III), reconoce sus límites, como los anteriores a los de su emancipación (uti possidetis juris de 1810); es decir, en el sur, hasta el río Bio-bio (aproximadamente hasta lo que hoy es la ciudad de Osorno).

Algunos años después, en 1843, funda Puerto Bulnes, en cuyas proximidades hoy se sitúa Punta Arenas, al Este de la Cordillera de los Andes. En 1856, en el segundo Tratado de amistad, comercio y navegación, en su artículo XXXIX, Chile nuevamente reconoce sus límites, según los poseía al separarse de la dominación española en 1810.

En 1881 ambas naciones firman el más importante Tratado de Límites, y que constituye la piedra angular, en la materia, entre ambos países. En este Tratado, firmado durante la primera presidencia del General Roca, la República Argentina con la convicción de solucionar todas las necesidades y aspiraciones territoriales de Chile, le concede, generosamente, ambas costas del estrecho de Magallanes y la mitad de la Isla Grande de Tierra del Fuego. En esta verdadera transacción, Chile, según lo expresa muy claramente el artículo I, reconoció que "el límite es, de norte a sur, hasta el paralelo 52° de latitud, la Cordillera de los Andes. La línea fronteriza correrá en esa extensión por las cumbres más elevadas de dichas Cordilleras que dividan las aguas y pasará por entre las vertientes que se desprenden a un lado y otro". Es decir que en 1881 completamos la delimitación con Chile. Solo faltaba la demarcación, es decir la colocación de las marcas: hitos, mojones, etc.

Debemos aquí recordar que la delimitación es la definición política, jurídica y geográfica de cuál es el límite, y con la cual se comprometen las naciones; siendo la demarcación, consecuencia de la primera y por lógica nunca podrá modificarla. Para efectuar la demarcación es necesario explorar el terreno. Existe un procedimiento detallado establecido entre ambos países en el Protocolo de 1941, perfectamente aplicable en esta zona; y mas aún, puede ser auxiliado con información satelital que hoy está disponible.

Regresemos ahora a 1881; ocurre que pasan pocos años y cuando comienzan a hacerse los reconocimientos, que se protocolizan en 1888 con lo que se denominó Convención para la Demarcación, Chile advierte que la cordillera de los Andes se introduce en el Pacífico, mucho antes del paralelo 52°. Es entonces, cuando le pide a la Argentina que le ceda las costas del Pacífico, de forma tal "que Chile no puede pretender punto alguno hacia el Atlántico, como la República Argentina no puede pretenderlo hacia el Pacífico". El Gobierno Argentino accede a este pedido, y en 1893 firma el Protocolo adicional y aclaratorio del Tratado de 1881. En su artículo II podemos leer: "...la República Argentina conserva su dominio y soberanía sobre todo el territorio que se extiende al oriente del **encadenamiento principal** de los Andes, ...". (de plena aplicación en el Hielo Continental).

Con este Protocolo de 1893 la Argentina renuncia definitivamente a sus derechos a aquellas 200 leguas (aprox. 1.100 km.) de costas sobre el Pacífico, que nuestros abuelos estudiaron en sus libros de Geografía y que incluían los actuales puertos Chacabuco, próximo a Coihaique, y Puerto Natales.

Ya en ese entonces, Chile comenzó a vislumbrar la posibilidad de una interpretación muy amañada del Tratado de 1881, el cual expresa claramente en su artículo I (que hemos comentado anteriormente), cuál es el límite entre ambas naciones.

Ese límite, merced nuevamente al incumplimiento de los tratados, es el que Chile, quiso modificar. Con un poder militar considerable, consecuencia de su expansión sobre Perú y Bolivia, presionó a la Argentina a través del acuerdo de 1896 (Art. II), para el caso en que durante la demarcación ocurriesen divergencias entre los Peritos y que no fuesen allanables por los Gobiernos, se recurriría al arbitraje de Su Majestad Británica.

En 1898 había una ardua actividad para definir la "línea general de fronteras" (atisbo de demarcación), por cuanto la mayor parte de la zona fronteriza era todavía inexplorada. Fue entonces cuando se firmaron las actas, avaladas por ambos Gobiernos, que dieron en llamarse "Acuerdo Moreno Barros Arana". En ellas Chile ahora empieza a manifes-

tar con claridad su intención de aplicar la "divisoria de aguas continental", en lugar de las "más altas cumbres divisorias de aguas en el encadenamiento principal de la Cordillera de los Andes", según lo establece el Tratado de 1881 y Protocolo de 1893.

Pese a ello, en el acta final del 1- oct-98, se establecen los puntos que coincidían en ambas "líneas generales de frontera". Los puntos divergentes fueron sometidos al arbitraje Británico.

Pero justamente, en la totalidad de la zona del **Hielo Continental** que hoy nos preocupa hubo coincidencia. Efectivamente, en el acta mencionada consta que los puntos argentinos 304 y 305, son coincidentes con los 331 y 332 chilenos, respectivamente. Chile define como punto **331**: "Cordillera del Chalten, que divide la hoya hidrográfica del lago Viedma o Quicharre que desagua en el Atlántico por el río Santa Cruz, de las vertientes chilenas que van a desaguar en los canales del Pacífico"; también define el punto **332**: "Cordillera de Stokes que divide la hoya hidrográfica del lago Argentino que desagua en el Atlántico por el río Santa Cruz, de las vertientes de los ríos chilenos que van a desaguar en los canales de la Patagonia en el Pacífico".

Estas dos definiciones, con las cuales Chile continuó intentando imponer su tesis interpretativa de la "divisoria continental de las aguas", en este tramo del Hielo Continental (200 km.), coincide en el terreno con la "línea de las más altas cumbres divisorias de aguas", a la cual están obligados ambos Estados.

Pero volvamos nuevamente a las divergencias en la enunciación de las "líneas generales de frontera" argentina y chilena. La diplomacia chilena, con una persistencia sospechosa, logra llevar a un arbitraje, presentado como divergencias en la demarcación, según lo estipula el Art. II del Acuerdo de 1896, y consigue transformarlo en un importante cambio de **delimitación**. El árbitro Británico no respetó las reglas a las cuales estaba obligado observar según el Acuerdo de 1896 y la Argentina perdió territorios equivalentes a una provincia como Misiones (aprox. 55.000 km.²).

Les quiero recordar que aquellos territorios que la Argentina; en forma voluntaria le había concedido a Chile, por medio del Tratado de 1881, significaban unos 260.000 km.², equivalentes a dos provincias: como Córdoba y Corrientes sumadas.

La Argentina concedió por cuanto creyó ver una necesidad real y la consideró seguramente una prenda de paz para lograr la integración que recién ahora se está concretando; a la vez que **daba por finalizada la delimitación** entre ambas Naciones.

Hoy nos encontramos nuevamente con problemas limítrofes que en 1990 eran inexistentes. Por razones de tiempo me referiré, prácticamente, solo al Hielo Continental. El 29 de agosto de 1990 se reunieron en Santiago de Chile los presidentes Menem y Aylwin. En esa oportunidad firmaron el "Acta de Santiago", por la cual, ambos gobiernos se comprometieron a asignar los recursos necesarios y acelerar los trabajos para completar las tareas de **demarcación** aún faltantes.

Pocos días después, siendo aún canciller el Dr. Cavallo, se reúnen en Buenos Aires ambas Comisiones de Límites, formando la Comisión Mixta. El 12 de setiembre de 1990 elaboran y firman el **acta 132**, donde especifican los documentos de aplicación y otros detalles correspondientes a la **demarcación** pendiente a los sectores de Lago del Desierto, Hielo Continental y otros 22 puntos menores.

Algunos meses después, cuando el Dr. Cavallo deja la cancillería y pasa a desempeñarse como Ministro de Economía (febrero-91), y se hacen cargo el Ing. Di Tella y el Subsecretario Emb. Olima, comenzamos a leer, en la prensa trasandina, declaraciones y propuestas de funcionarios argentinos que no podíamos creer; entre ellas la ya famosa "poligonal" en nuestro Hielo Continental.

El 2 de agosto de 1991 el nuevo canciller lleva a la firma del presidente Menem algo muy distinto de lo acordado hace más de 100 años y reiterado compromiso de su cumplimiento hacia menos de un año (29-ago-90).

El Poder Legislativo, Cámara de Diputados, logra concretar un pedido de Informe, solo tres días antes de la firma de los lamentables acuerdos. El canciller intentó un informe de los aspectos políticos del asunto. Luego el Subsecretario Olima quiso hacer lo propio con los aspectos técnicos, encontrando en los legisladores numerosos interrogantes que prometió satisfacer al día siguiente. Como era previsible, al día siguiente (30/jul/91) el informe se manifestó aún más inconsistente.

Este Proyecto de desplazar el límite ya establecido en 1881 (y que es ley de la Nación 1.116 ½), ha merecido el rechazo del Poder Legislativo por más de cuatro años, desde su presentación.

Cada día son más las instituciones en el país, que se oponen a la injustificada "poligonal". La ciudadanía va tomando conocimiento de este inexplicable y gravísimo error.

Finalmente, una experiencia muy interesante y provechosa para el ciudadano estudioso, y especialmente para los Señores Legisladores y asesores, consiste en la lectura de la reciente Sentencia Arbitral Internacional por la zona del Lago del Desierto (21/oct/1994).

La sola lectura de las páginas 73, 74 y 75 será seguramente el incentivo suficiente para completar sus 80 páginas. En ellas encontrará el lector las razones fundamentales por las cuales no debemos descuidar más la integridad y el patrimonio territorial argentinos.

Ceder nuevamente a esa corriente expansionista, es **crear un incentivo mayor**; ahora sí, para toda la dirigencia chilena, confirmando aquello de: "no intentar apoderarse pacíficamente de territorio argentino es como traicionar a la patria".

Polino propone medidas para evitar la corrupción en el OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA.

El diputado de la Unidad Socialista, integrante del FREPASO, Héctor Polino propuso la creación de un Registro Nacional de Beneficiarios de Créditos para vivienda donde sean inscriptas todas las personas que hayan recibido o reciban en el futuro un subsidio o crédito subsidiario para el acceso a su vivienda, y evitar de esta manera, que una persona pueda recibir más de una casa en estas condiciones.

De crearse este registro, será de consulta obligatoria en forma previa ni otorgamiento de todo crédito o subsidio por parte del Estado Nacional, las Provincias, Municipios o entes públicos o privados que operen con fondos provenientes del Estado.

En su proyecto de ley, Polino sostiene que "es necesario cambiar las actuales reglas de juego, basadas en el "clientelismo", y en los arbitrios políticos de los funcionarios de turno".

Según el legislador, las empresas constructoras, muchas veces, "son las principales interlocutoras de los Institutos Provinciales de Vivienda, y del Banco Hipotecario Nacional, las que gestionan los planes y -aunque no es posible probarlo públicamente- pagan los retornos sobre los montos de los créditos otorgados". "De esta manera, en períodos de elecciones se concretan en curiosa coincidencia muchos planes de vivienda, no para ganar votos, sino para financiar las campañas". A su vez las viviendas no son diseñadas según las necesidades y los gustos de la gente, sino por las disposiciones autoritarias de los burócratas y los tecnócratas. "No en vano la CASITA FONAVI o DEPARTAMENTO FONAVI, son sinónimos de vivienda inadecuada o mal construida", dijo Polino.

Para evitar que los necesitados de viviendas deban acogerse a las condiciones que establecen los que distribuyen los créditos, el proyecto establece que la persona en condiciones de ser beneficiario de la asistencia crediticia del Estado, deberá presentarse ante el juez competente de su domicilio, a fin de tramitar mediante información sumaria, la concesión del crédito.

Por estos motivos, la creación del Registro Nacional de Beneficiarios de Créditos para la Vivienda, será un órgano indispensable para evitar que una persona pueda recibir más de una casa o departamento subsidiado por el Estado, como ocurrió más de una vez en el pasado.

El proyecto impone, severas sanciones penales a quienes pretendan defraudar al Estado, obteniendo un crédito en forma indebida, y procura también que la ayuda estatal se vuelque exclusivamente a quienes la necesitan, "cambiando las reglas de juego actuales que facilitan la corrupción y la ineficiencia", concluyó el diputado Héctor Polino.

Sociedad Anónima de Trabajo

La Cámara de Diputados de la Nación trató en la sesión del 8 de noviembre de 1995, los proyectos del Poder Ejecutivo Nacional y del diputado José Luis Castillo, creando un nuevo tipo societario dentro del marco de la ley 19.550, denominado Sociedad Anónima de Trabajo.

En el artículo 21 del proyecto se establece lo siguiente: "Las sociedades anónimas ya constituidas y las cooperativas de trabajo podrán adoptar la modalidad de Sociedad Anónima de Trabajadores, adecuando para ello sus estatutos sociales y dando cumplimiento a los requisitos exigidos por esta ley".

En esa oportunidad el diputado Héctor Polino, pronunció el siguiente discurso:

Diputado Polino: Señor Presidente: Este nuevo tipo de sociedad tiene algunos antecedentes en el mundo, especialmente en la España pos-franquista, con muy buenos resultados. Ha posibilitado la generación de puestos de trabajo y ha contribuido a la reactivación del aparato productivo. En general, nos parece un paso importante en la búsqueda de soluciones para la falta de empleo que existe en nuestro país. Pero he pedido la palabra para señalar lo que desde mi punto de vista constituye un peligro: el artículo 21 del proyecto de ley, incluido entre las disposiciones transitorias.

Durante el tratamiento en particular voy a solicitar que ese artículo sea parcialmente modificado porque por su intermedio se permite que las cooperativas de trabajo ya constituidas puedan adoptar la modalidad de la sociedad anónima de trabajadores. Ya hemos tenido oportunidad de hablar de esto cuando se discutió la transformación de los bancos cooperativos y cajas de créditos en sociedades anónimas. Es verdaderamente un despropósito, porque el artículo 6° de la Ley 20.337 establece expresa-

mente la imposibilidad de esa transformación y no por casualidad.

Si bien la Ley 20.337 fue dictada durante el último período del gobierno del general Lanusse, para su estudio se constituyó una comisión integrada por las figuras más representativas del cooperativismo argentino de esa época, y no sería apropiado modificar esa ley por medio de este instituto de las sociedades anónimas laborales porque se le causará un daño muy grande al movimiento cooperativo.

Si la sociedad cooperativa se transforma, muere como tal, y en consecuencia se le extiende un certificado de defunción, para en todo caso, darle un certificado de nacimiento como sociedad anónima laboral.

Llamo la atención a los señores diputados que suscribieron este dictamen, porque avanzamos en una política anticooperativista. Con el propósito de generar fuentes de trabajo, con esa loable intención, abrimos la puerta a la destrucción de uno de los movimientos sociales más importantes que tiene nuestro país.

Las cooperativas de trabajo tienen un rasgo distintivo: se confunde en una misma persona el trabajo y el capital. No hay una persona que pone el trabajo y otra el capital: son entidades autogestionarias.

En estas Sociedades Anónimas de Trabajadores existirán personas que aportarán su trabajo y otras que colocarán el capital sin estar obligadas a trabajar en la empresa. En consecuencia, no se puede realizar esa transformación, pues deja de ser cooperativa de trabajo para constituirse en sociedad anónima: ha muerto como cooperativa de trabajo.

A través de esta cláusula transitoria y del decreto 2.015/94 —que impide la creación de nuevas cooperativas de trabajo—, se llega por dos caminos distintos a un mismo objetivo: la desaparición de las cooperativas de trabajo.

En respuesta a lo que establece el artículo 20 del proyecto de ley, que otorga a las Sociedades Anónimas de Trabajo exenciones del 100% en el impuesto a las ganancias por los ejercicios fiscales que vayan desde su constitución hasta el tercer ejercicio inclusive, contado desde aquel en que se hubiera operado el inicio efectivo de su actividad económica, el diputado Polino, manifestó lo siguiente:

Señor presidente: Nosotros estamos de acuerdo con el proyecto que crea las sociedades anónimas de trabajadores. Con lo que no estamos de acuerdo es con la posibilidad de transformación de las entidades cooperativas en sociedades anónimas.

El proyecto que impulsaba en su momento el señor diputado Castillo puede llevarse a cabo ahora. Para ello no hay que tocar el régimen jurídico que rige a las cooperativas de trabajo.

Quiero aclarar que las cooperativas en ningún momento pidieron exenciones impositivas que constituyen un privilegio. Simplemente piden que se las deje trabajar tranquilas, que no se les pongan trabas en el camino, que existan normas jurídicas que tengan perdurabilidad, que no se las perturben con inspecciones absurdas de la Dirección General Impositiva y que ésta se ocupe de perseguir a las grandes empresas, que es donde están los grandes evasores.

Nadie ha venido a pedir ni a reclamar privilegios. Nunca habrán visto a algún cooperativista auténtico que haya

venido a esta Cámara a pedir exenciones impositivas. En todo caso, han venido a reclamar que se eliminaran regímenes impositivos creados en la época de Martínez de Hoz como castigo.

En consecuencia, nadie ha reclamado esta exención que se quiere otorgar, de modo que no se puede argumentar esto como un beneficio ya que nadie lo ha pedido. Justamente, si hay entidades que no reclaman exenciones son las cooperativas. El 51 por ciento del capital está en manos de los trabajadores atomizados en muchas manos; en cambio, el 49 por ciento puede llegar a estar en poder de una sola persona, que es la que en definitiva va a manejar la empresa.

No nos engañemos. Aquí se transforma una empresa que funciona sobre la base de una filosofía solidaria, que se apoya en el esfuerzo propio y la ayuda mutua, donde el capital está al servicio del trabajo, para abrir la posibilidad de que el trabajo esté al servicio del capital como en la empresa capitalista.

Privaticemos también el Banco Social

Leyendo las propagandas de Ventas de Departamento, de un matutino del sábado 12 de octubre, pensamos como colaboración, para quienes tienen en sus manos vender o Privatizar el Banco Hipotecario Nacional y/o el FONAVI, el error que harían quienes quieren o deben ejecutar tal premisa a pesar de que como dice BORDA han sido imaginadas como medio de evitar la pesadez burocrática, propia de los organismos estatales con ello perdemos además los organismos de controlar ya que la Educación la Justicia, la Salud y la Vivienda son responsabilidades irrenunciables del Estado.

Siguiendo con el trabajo diremos que tanto los bancos privados como otros tipos de empresa magnanimamente ofrecen 180 meses de financiación porque tienen detrás al BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, y creemos que si este desaparece, desaparece también la Vivienda digna que reza la Constitución, para los no pudientes.

MODELO I	MODELO II	MODELO III
VALOR 53.500	50.712	45.900
VALOR m ² . \$ 1.520	\$ 1.130	\$ 1.280
m ² . de la Viv. 35 m ² .	45 m ²	36 m ²
Entrega antes de habitarlo \$ 10.000	12.956	11.477
Cuota Mens. BHN 495	435	415
Nº de Dorm. 1 de 3,60 x 3	1 de 2,80 x 3,49	1 de 3,20 x 3,40

Así planteado parecería posible pero comencemos a descubrir el engaño de esta propaganda.

- 1º) El valor del m². de la Revista Vivienda es de \$ 699 y el real demostrable en plaza es de 500.
- 2º) 35 m². en una vivienda que además de ser indigna no permite el desarrollo de la familia ya que la pareja sin hijos haciendo esfuerzo podría mal vivir pero al llegar los niños en los ambientes que llaman dormitorio y que acusan 3,60 x 3 - 2,80 x 3,49 - ó 3,20 x 3,40, además de la cama matrimonial que en algunos casos debería ser de plaza y media no entraría la cuna, estamos hablando de un niño si hablamos de 2 ó 3 no hay matemática posible.
- 3º) Si tomamos la media entre \$ 10.000; \$ 12.956 y \$11.477 de entrega veríamos que solo con la entrega podríamos construir 31 metros cuadrados, casi a lo que venden cualquiera de los tres modelos.
- 4º) Luego viene la cuota del BANCO HIPOTECARIO NACIONAL que si bien asegura la inversión hecha no humaniza para nada la operación \$ 435 es la cuota media y para acceder a esta cuota hay que ganar \$ 1.300/ \$1.600, según sea el Banco minorista.

Deberíamos preguntarnos en este punto, qué porcentaje de empleados y obreros ganan ese sueldo, en el país para ver a quién dirigen los créditos.
- 5º) A esta Ley hay que sumarle \$ 90 (puesto con mucha solvencia) de expensas.

De este modo seguiremos haciendo 20 o 25.000 viviendas por año para los que pueden afrontar ese gasto, o a los acomodados de turno de los mandamás, también de turno, que no debe ir más allá del 10%. El resto que siga viviendo hacinado y el crecimiento vegetativo no se llegará a equilibrar nunca.

Supongo que teniendo en cuenta lo dicho se debería pensar muy bien en privatizar estos elementos de balance, por las razones expuestas, pero deberían tener en cuenta las cosas que las Cooperativas de Vivienda vienen pregonando de siempre:

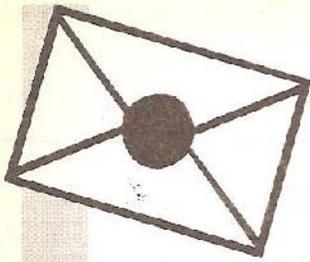
- a) Ley Nacional de la Vivienda
- b) Quita real de tasa, impuestos y derechos para la vivienda
- c) Banco de tierra.

Ya dijimos ésto cuando sostuvimos que el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL comete una nueva falacia en pensar que con los TIAVI se solucionaría el problema habitacional (HACER N° 65) alertamos también al BANCO HIPOTECARIO NACIONAL cuando hablamos de las originantes (HACER N° 71).

Como corolario debo transcribir una pequeña anécdota que pinta de cuerpo entero a los que no les interese la economía social sobre todo en la Vivienda.

Resulta que FALUCHO está construyendo un barrio de vivienda en una Ciudad de la Provincia de Buenos Aires.

Dispuso para éste evento no hacer todas las casas iguales, por el contrario hacer 9 o 10 proyectos diferentes de viviendas para hacerlos más elegantes (no más caros) para cumplir aquel anunciado, del que fue tres veces Presidente de los Argentinos, decía el General Perón, la casas hay que hacerlas lindas, luminosas, alegres porque en ella vivirán y crecerán los niños, pero a pesar de nuestra buena intención, enseguida saltaron las medidas negativas, dijo el representante del Instituto de la Vivienda, en esa Ciudad: "«che» a la Cooperativa FALUCHO, no hay que darle crédito, ellos hacen viviendas que nosotros no podemos hacer", las conclusiones sáquelas por favor Usted.



Setiembre de 1996

*Presidencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social
Instituto Nacional de Acción Cooperativa y Mutual*

SR. PRESIDENTE DE
UNION DE COOPERATIVAS DE
VIVIENDA (UNICOOP)
LIC. GERARDO MARTINEZ
ESMERALDA 909 3° PISO "A"
CAPITAL FEDERAL
S. ____ / ____ D.

ME DIRIJO A UD., CON EL OBJETO DE INVITAR A LA CEREMONIA DE ASUNCIÓN DE LOS NUEVOS INTEGRANTES DEL DIRECTORIO DEL INSTITUTO NACIONAL DE ACCION COOPERATIVA Y MUTUAL.

A PROPUESTA DE ENTIDADES COOPERATIVAS, SERA PUESTO EN FUNCIONES, EL CR. ABRAHAM FLEISMAN Y POR ENTIDADES MUTUALES, EL CR. ANGEL JOSE PEDANO.

EL ACTO SE DESARROLLARA EL MIERCOLES 25 DE SETIEMBRE DE 1996, EN EL PRIMER PISO DEL INACYM (BELGRANO 1656) A LAS 12 HS. Y SERA PRESIDIDO POR EL SECRETARIO DE DESARROLLO SOCIAL, LIC. EDUARDO AMADEO Y EL PRESIDENTE DEL INSTITUTO NACIONAL DE ACCION COOPERATIVA Y MUTUAL, BERNABE ARNAUDO.

BERNABE J. A. ARNAUDO
PRESIDENTE

ROGAMOS CONFIRMAR ASISTENCIA A LOS NROS: 383-3530/381-9339

Polino:

"El Banco Hipotecario debe continuar en manos del Estado"

El diputado de la Unidad Socialista Héctor Polino, integrante del FREPASO, presentó un proyecto de Declaración por el cual "la Cámara de Diputados de la Nación expresa su opinión contraria a la privatización del Banco Hipotecario, por considerarlo un instrumento insustituible en el desarrollo de una política de vivienda de carácter social".

"Una gran parte de los recursos financieros de la sociedad, dijo el legislador, que ingresan al Tesoro vía impuestos, son canalizados a través del Banco Hipotecario Nacional para el financiamiento de la compra o edificación de viviendas, a través de empresas constructoras o cooperativas y mutuales para resolver problemas de núcleos familiares que no encuentran respuesta satisfactoria en el mercado inmobiliario lucrativo".

Según el informe Corrigan, trabajo realizado por un ex funcionario de la Reserva Federal de los Estados Unidos de América, el patrimonio neto del BHN, alcanza los 2.600 millones de pesos y sus ganancias proyectadas para este año llegarían a 320 millones de pesos. ¿Cómo es posible, pregunta Polino, que su precio de venta se estime en 3.000 millones de pesos?, ¿Cuál es el informe de las autoridades del BHN, sobre el verdadero patrimonio del BHN?, ¿Por qué razón tenemos que contratar técnicos extranjeros?

"Es una insensatez pretender avanzar en la idea de privatizar a una institución crediticia sin un amplio debate previo, y sin una explicación razonada de las causas que justifican tan grave decisión", afirmó el diputado Héctor Polino.

LA REVANCHA DE LOS OPOSITORES

Los resultados de "LA CONVENCION CONSTITUYENTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES" traerá por la redacción del primero y segundo artículo mucho hilo para cortar de ahora en adelante y por muchos años.

Obviamente, los dos primeros artículos han querido marcar desde un principio la clara oposición a la postura que tiene el gobierno nacional en estos temas, que son de una importancia meridiana pues, marcarán un "estilo de vida" diferente para los educandos que estén sometidos a uno u otro régimen.

A partir de ahora convivirán dos argentinas diferentes, y aunque parezca escandaloso o exagerada esta afirmación, analizaremos con qué perspectiva verán unos y otros la realidad, modificando sus creencias y sus posturas futuras en la cosmovisión de la vida.

Durante el gobierno del Dr. Alfonsín, y por iniciativa de él mismo, se llevó adelante el Congreso Pedagógico con resultados contrarios a los esperados por el gobierno radical.

Las opiniones sobre los postulados que allí se establecieron fueron favorables a las creencias de unos, y contrarias a las de otros, como en todo aquello que se dirime dentro del sistema democrático.

Se pudo apreciar claramente cómo el gobierno radical "cajoneó" lo resuelto en la reunión general desarrollada en Río Tercero, pues lo allí aprobado, contrariaba a la idea que los radicales tenían de la educación en la Argentina; vieja discusión a lo largo de este siglo.

Llegado el nuevo gobierno al poder se reflató los principios generales aprobados en Río Tercero y con los años se aprobó la Ley Federal de Educación, que como su mismo nombre lo indica rige para todo el ámbito nacional. La men-

cionada LFE, fue aprobada en el parlamento donde todos los ciudadanos están representados, mayorías y minorías, y luego a través del Consejo Federal se fueron logrando los acuerdos para dar los pasos para actuarla.

Por otro lado la República Argentina por intermedio de su delegación en el Cairo y luego en Pekín tomo una posición determinada sobre Desarrollo Humano y Familia en el primero y la Conferencia Internacional de la Mujer en el segundo.

Reflotar al final del artículo segundo "la perspectiva de género" indica con mucha claridad una posición ante la vida totalmente diferente a la sustentada por la Argentina en los antes mencionados eventos.

Seguramente en esta cuestión tratada los votantes de la Capital Federal no esperaban que la mencionada Convención constituyente se pronunciara como lo ha hecho sobre un tema tan radical.

Lo primero que se observa en el articulado es que rechaza el derecho de los padres a elegir la educación para sus hijos de acuerdo a sus convicciones morales y religiosas y desconoce la dimensión religiosa de la persona, reconocida por la Ley Federal de Educación; es indudable que con "intencionalidad" se quieren aplicar medidas que atenten contra lo que se firmó en la LFE.

Luego tenemos el remanido tema de la "educación sexual", nuevamente desconocen los convencionales el papel de los padres en un tema tan íntimo y delicado en la educación de los hijos.

De tal forma "se vulneran las reservas que la Nación Argentina estableció en las Conferencias de El Cairo y Pekín, porque abriría a los alumnos al tema del cambio del sexo, que ya no tendría una determinación biológica y consecuentemente psicológica, sino sociológica".

Es con todo esto a las claras evidente que la oposición, encabezada por la senadora Sra. Fernández Meijide, quiere imponer un estilo de vida claramente a contrapelo de la tradición argentina que expresa desde la redacción de nuestra primera Constitución un reconocimiento a Dios, "fuente de toda razón y justicia".

Pareciera que algunos personajes traman, sordamente, una cruzada contra la familia; obviamente, al no existir LA FAMILIA, se debilita el Estado.

Es importante que las mentes más esclarecidas de nuestra sociedad puedan combatir el fermento naciente de esta conspiración en el terreno de la controversia.

Niego que los iletrados sean los más peligrosos, basta sólo recordar a los emperadores romanos y a los príncipes envencnadores del Renacimiento.

Los filósofos modernos que han roto con todas las leyes son los más peligrosos, en ellos la idea misma de la propiedad les disgusta, y quisieran destruir hasta la idea de la posesión personal.

Desprecian el matrimonio, odian la vida, y en sí misma o en sus semejantes y se revisten con un ropaje fariseo de la defensa de la vida cuando alientan descaradamente "el aborto" con un ropaje de humanitarismo; "sepulcros blanqueados, blancos por fuera y llenos de carroña por dentro".

Estos intelectuales modernos son en el fondo "anarquistas", pretenden derrumbar el edificio sobre el que está construida la Nación, es mentira que pretendan reformarla.

Forman una multitud de pequeñas tendencias extraviadas, buscan acabar con la humana felicidad de los hombres comunes quienes se solazan en las cosas simples de la vida.

Por supuesto, están siempre anunciando una futura era de bienaventuranzas, un paraíso por venir, la liberación de las cadenas de la virtud.

Hablan también, ante las arrebatadas multitudes, de la felicidad futura y la "liberación" de los hombres.

En boca de ellos estas palabras tienen un sentido espantoso porque éstos no se forjan ilusiones; son demasiado intelectuales para creer que el hombre se verá alguna vez libre, en este mundo, del pecado original y de la necesidad de la lucha. Cuando hablan así, se refieren a la muerte. Cuando auguran la liberación final de la humanidad, quieren significar el suicidio futuro de la humanidad.

A las claras estamos ante dos argentinas, los resultados de esta "Constitución paralela" que se ha votado para la ciudad de Buenos Aires traerá aparejado dos ciudadanos con formaciones diferentes, los de la Capital Federal y los de la inmensa mayoría del País.

Esperemos que la Corte Suprema de la Nación modifique estas diferencias tan evidentes que traerán consecuencias nefastas para la tan ansiada Unidad Nacional.

La vivienda social en el marco de la nueva "pax romana"

A partir del modelo neocapitalista, triunfante sobre experiencias fascistas de derecha e izquierda, se ha afirmado paso a paso una deslumbrante y contradictoria civilización mundial.

Su discurso filosófico: racionalista y libertario, se entreteje con su accionar irracional, materialista y totalitario, coherente con "leyes intocables y casi sagradas" del Mercado, que podríamos resumir en la sentencia popular "lobo libre en gallinero libre".

La eficacia de este modelo, centrado en el crecimiento económico y el lucro en beneficio de unos pocos, se asienta sobre el basamento de la planificación de un nuevo orden universal con el concurso de la ciencia y la tecnología, y culmina en la edificación de un poderoso e impersonal imperio, sin fronteras...

Su confusa mezcla de "trigo y cizaña" no ha encontrado hasta ahora, resistencia o límite que no haya podido superar, salvo sus desvaríos hedonistas y su incapacidad de ver la realidad concreta para generar un desarrollo más universal, humano y solidario. En esa compleja encrucijada, plena de luces y sombras y también de negros nubarrones, **las élites dominantes (como lo han hecho siempre), se aferran al poder y el gozo de sus cuantiosos beneficios**, armando su defensa en fortalezas externas y también las del propio corazón, imposibilitando el acceso de las mayorías famélicas del globo, a la mesa del festín.

Dice Toffler en "La Revolución de los Ricos"... ¿Por qué tenemos que cargarnos de un ejército de analfabetos y desnutridos, innecesarios para la buena productividad, en un futuro luminoso?. Algo así como ante la pregunta del Creador: "Caín, Caín, que has hecho de Abel"... Caín responde después de haberle dado muerte: "¿acaso soy yo el guardián de mi hermano?".

Así pues frente al dramático interrogante que se cierne sobre el esplendor y optimismo de la sociedad productiva, hasta el FMI se cuestiona hoy, si no será necesario, junto a razonables cambios y ajustes, afirmar seriamente sanos principios, si no de "justicia social", al menos de "inicios" de políticas sociales efectivas.

Inicios, aunque sea para encauzar la violencia creciente de las mayorías postergadas y la explosión de los países saqueados y explotados... para los que parece que "fuera del Mercado no existe salvación".

Pese al generalizado conocimiento de esta encrucijada, estamos iniciando la llamada Tercera Revolución Tecnológica del Planeta... cuando el grueso de la humanidad no disfruta aún de los beneficios de la Revolución Industrial.

Pareciera que se confirma así la aguda predicción de un líder "chicano": "Cada vez que los gringos hacen un invento, quedamos un escalón más abajo"...

En este contexto es útil recordar que, frente a la violencia del hambre, las guerras inútiles y el desenfreno de las dirigencias caprichosas y mezquinas de todos los tiempos, han sido las masas pobres, **con su tosudez por subsistir y reconstruir, a partir de sus precarios medios; el fundamento esencial, para volver a afirmar con sudor y sacrificio, sociedades devastadas y las arcas exhaustas.**

Aunque sumergidos en el individualismo decadente de la posmodernidad, conviene intentar el reencuentro "con viejas ideas de solidaridad y compromiso comunitario", para acompañar el agudo despertar de los pueblos...

Así pues, no podemos seguir pateando hacia adelante, "la bomba social y del medio ambiente": pobreza y miseria crecientes, intereses usuarios, hambre, explotación, marginación, degradación, alienación y violencia activa y pasiva, en el marco de la acelerada destrucción de nuestra madre tierra, que son los reales problemas de la humanidad...

Creo que sólo empapados del sano realismo de las mayorías, podremos colaborar en reafirmar con hechos, su ancestral fe y esperanza (ya en la pendiente), para **imaginar al fin del segundo milenio, un mundo nuevo y una nueva civilización valedera "para todo el hombre y todos los hombres"**.

Para ello deberemos fijar **nuevos enfoques de desarrollo**, a partir de asegurar la subsistencia y mejoramiento progresivo de las clases medias en descenso (nuevos pobres), y de los pobres y miserables de siempre, **compatibilizando lo deseable con aquello que es posible.**

En búsqueda de una política integradora.

Así, en el campo habitacional y acercándonos a nuestro propio país, vemos frente al fracaso de las clásicas y repetidas políticas habitacionales oficiales, de vivienda costosa "llave en mano", diversos proyectos, pistas y sendas experimentales, realizadas por la acción privada no lucrativa, que muestran nuevas orientaciones, y que "han ido haciendo un creativo camino al andar"...

Por esto creo imprescindible, en la hora actual, buscar la forma de incorporar paulatinamente en las políticas oficiales, el cúmulo de experiencias de referencia, acopiadas por organizaciones comunitarias y técnicas, ONGs y diversas asociaciones intermedias, etc. Esto implica un giro de 180 grados para diseñar y asentar un generalizado abanico de servicios habitacionales de escala masiva, para lo cual nuestra dirigencia deberá salir de las bellas abstracciones académicas, las que nos han llevado a confundir: "buenas intenciones" (impeccables en los papeles), con "objetivos concretos", de realización posible.

Reflexionando pues, con apasionada visión de un futuro más justo y solidario (en tiempos de profundo descompromiso mundial para con los más débiles), podemos valorar los variados aportes de proyectos y programas ya ejecutados y en marcha, que han tomado diversos aspectos de la producción del Hábitat social, en nuestro país y América Latina.

Debemos entender que **no se trata sólo de hacer casas, sino de colaborar en construir la familia y la sociedad global**, comenzando de abajo hacia arriba y simultáneamente de arriba hacia abajo, y de lo material a lo espiritual y cultural.

Por ello creo necesario recordar que hace 3 décadas, en Argentina todavía era escaso lo que podríamos contabilizar, acerca de iniciativas referentes a la resolución del déficit habitacional de los sectores de bajos recursos y marginales del país... pero que con apoyo, generalmente del exterior, son muchos los logros puntuales alcanzados... En aquel entonces, **dos sacerdotes: Llorens y Bautista fueron tal vez los pioneros** y con ellos trabajamos algunos de los que llegamos a transitar más tarde en el Hábitat Social.

En aquella tarea, poco a poco, a la palabra "vivienda" o "casa", le fuimos agregando paulatinamente, y con el crecer de sucesivas experiencias, aquellas otras de: Hábitat, vivienda y promoción; autogestión; comunidad; participación; cogestión; ONGs; Agencias externas; Planificación integral; justicia social; tecnología apropiada; nuevas fuentes de trabajo; microemprendimientos; cooperativas, concertación, etc.-

Hoy día tenemos a la vista numerosas y creativas experiencias Latinoamericanas y de nuestro país, que fueron afirmándose paulatinamente.

Así la "Operación Sitio", "Hogar de Cristo" y las actuales políticas chilenas, la ley uruguaya; con FUCVAM y los Institutos de Asistencia Técnica; los proyectos de FUNDASAL en El Salvador; Microbrigadas en Cuba; SERVIVIENDA en Colombia y diversas experiencias mexicanas, etc.

En Argentina también fuimos madurando y concretando ideas en realizaciones crecientes, de manera tal que contamos hoy con un comprometido haber de:

- Proyectos múltiples de vivienda y promoción comunitaria, infraestructura y servicios básicos, en casi todas las provincias.
- Acciones compartidas de Ayuda Mutua rentada o gratuita, Esfuerzo Propio y Mixtas, con comunidades marginales y población dispersa, de pueblos y ciudades, habitantes rurales, operarios de empresas, rehabilitación de tugurios, completamiento de la vivienda informal, radicaciones y erradicaciones, etc.
- Formación de docenas de ONGs y grupos técnicos relacionados con el Hábitat social, y cientos de cooperativas de 1ro. y 2do. grado, que agruparon varios miles de familias del país.
- Se multiplicaron cursos de difusión y capacitación para: técnicos, funcionarios, mutualistas, dirigentes de comunidades, gremialistas, estudiantes, etc.
- También estudios del Hábitat, evaluaciones participativas, diagnósticos y propuestas orientadas a la resolución de problemas concretos y ampliación del conocimiento en el tema.
- Desarrollo y transferencia de tecnologías y metodologías apropiadas y apropiables, etc.
- Desarrollo de nuevas fuentes de trabajo y emprendimientos productivos, a partir de la resolución del hábitat propio.
- Acción promotora y apoyo financiero de agencias externas y de instituciones eclesiales diversas.
- Tareas de cogestión y desarrollo de ámbitos de concertación de cooperativas y ONGs con Comunidades de base y organismos oficiales.
- Experiencias de ahorro comunitario y mini préstamos, con un efectivo retorno, a sectores de bajísimos recursos.
- Actividades pro-vivienda y organización comunitaria, a partir de la creación de organismos pertinentes en comunas del interior.
- Adquisición y cesión de tierra pública o privada a partir de programas nacionales como Arraigo, y de comunas del interior.
- Planes de mayor alcance, como la fijación de la actual política habitacional de Mendoza, en búsqueda de descentralizar, desestatizar y desburocratizar para conseguir una efectiva acción habitacional, con participación y organización popular.
- La concreción del Decreto 690 del año 1993, abriendo nuevas posibilidades de salir del rígido y fracasado esquema de "vivienda costosa, llave en mano..., para unos pocos favorecidos".
- Podemos agregar por último, dentro de nuestras tradicionales y academicistas universidades (tan reivindicativas de sus propios beneficios), la realización de algunos cursos especiales y de formación de recursos humanos en el hábitat social, en Facultades de Arquitectura y Universidad Tecnológica, de acuerdo a la realidad local, y también esporádicos apoyos de CONICET en relación a proyectos de investigación y desarrollo en el campo socio-tecnológico habitacional.

Así es que contamos hoy con: numerosas acciones, órganos, grupos y funciones diversas de una gran riqueza organizativa y técnica, y alto contenido social, en el campo del Hábitat Popular y la Urbanización, las que sin embargo **no llegan a conformar una política o acción integrada socio-habitacional... Tenemos: partes funcionando, pero falta la imprescindible aceptación y participación del Estado, para constituir un organismo viviente y completo.**

En esta tesitura, sería útil preguntarse si es que podemos esperar en que el Estado pueda asumir un nuevo rol de apoyo incentivo, globalización y ampliación de ricas y complejas experiencias en marcha...

Rol que no puede ser (otra vez) el de un Estado "reglamentarista" y "hacedor de todo", "trabante de toda iniciativa" que no sea la propia...

Rol que no puede ser tampoco el de abandonar progresivamente todo en manos de la "pícaro mano del Mercado" y la buena voluntad particular...

Rol imprescindible a la luz del signo de los tiempos que vivimos, y que seguramente debe pasar por un Estado viabilizador efectivo y responsable de utilizar irrenunciablemente (sobre todo en duros momentos de carencia), el máximo de su potencial y el de los sectores mayoritarios necesitados...

Se trata de completar, complementar y ampliar esta trayectoria de la acción privada de investigación, experimentación, ejecución y evaluación, para retroalimentar y mejorar la tarea, en el área de vivienda y desarrollo, sin generar nuevos y complejos organismos y reglamentaciones...

Por otra parte, es importante afirmar la idea de privatización no sólo como traspaso de empresas estatales deficitarias a la iniciativa privada, sino también y principalmente como la participación del sector privado sin fines de lucro en el desarrollo nacional.

Se podrían canalizar de esta manera, parte de los insustituibles recursos estatales (en gran medida desaprovechados por burocracia, desorganización, favoritismos y desconfianza por todo aquello que no se puede hacer directamente desde Buenos Aires, o las capitales de provincia).

Importantes recursos que deben sumarse a los que los sectores mayoritarios son capaces de poner y administrar con sabia economía. Como dicen los Obispos brasileños en una reciente carta pastoral: "Si los pobres con sus escasos recursos son capaces de hacer tanto para sobrevivir, de qué no serían capaces, contando con el apoyo que necesitan".

Pese a las adversas condiciones impuestas mundialmente por las nuevas políticas de organismos y empresas multinacionales a los sectores mayoritarios, parecería que en nuestro rico y tradicionalmente mal administrado país, se puede intentar lograr una política habitacional integradora, estrechamente relacionada con una política de desarrollo social, aprovechando realidades y acciones concretas... en marcha...

Así, para conjugar fructuosamente una política habitacional y social, la reforma del Estado debería abarcar también aspectos operativos de su accionar, destrabando compartimentos estancos que dificultan una tarea globalizadora.

Ilustro lo dicho con un ejemplo: Cursos de Capacitación en relación a una de las actividades técnico-económico-social, de la mayor envergadura en el país: la producción del hábitat para 3 millones de familias de recursos insuficientes.

Para implementar fructuosamente esta tarea, no se la puede desvincular de la generación de nuevas fuentes de trabajo (el mayor reto social de la hora), por lo que no basta la realización de cursos con pasantías en empresas. Es necesario el acompañamiento de crédito inicial para microemprendimientos y créditos progresivos al consumidor o usuario, para mejoramiento y construcción (también progresiva) de la vivienda deficitaria..., generándose un circuito socio productivo, a partir de una resolución justa, realista y compartida del hábitat mayoritario.

En síntesis, el diseño de una nueva y conveniente política de "producción y consumo" en este campo del hábitat popular masivo, debe vincular: la capacitación, la organización y los créditos... y para que esto sea efectivo es indispensable que surja de una concertación o acuerdo entre: "Un Estado descentralizado, desburocratizado y viabilizador" y los "demás actores sociales" (organismos de Base, ONGs, Sociedades intermedias, Empresas, etc.). No puede menos que destacarse (sin embargo) la dificultad para concertar acuerdos entre el Estado y organizaciones no gubernamentales (ONGs), debido al celo de políticos y funcionarios, por temor a compartir poder, cosa que los gobiernos tratan de preservar a toda costa. Todo esto implica un "nuevo espíritu" que podríamos decir: destrabante e integrador, para compatibilizar tareas, organismos y grupos diversos, en todas las instancias, ya sean oficiales o privadas, para ver al país "como un todo" capaz de desarrollarse material y espiritualmente de manera armónica y justa, y este es tal vez uno de los mayores desafíos de la hora presente.

El Cooperativismo argentino de ayer a hoy

Existen tres periodos que caracterizan el desarrollo histórico del cooperativismo argentino, a saber:

A) El primer periodo comienza por los años 1890 y se extiende aproximadamente hasta el año 1930, caracterizándose por la asociación de grupos homogéneos pertenecientes a sectores de la producción agraria, cuyo propósito consiste en el planteo de una acción antimonopólica a los efectos de incidir en los precios. Hay en esta etapa una fuerte vinculación entre el cooperativismo y el desarrollo de la colonización agraria, constituyendo este fenómeno el fundamento del origen de este movimiento solidario en nuestro país con el surgimiento en el medio rural de cooperativas de electrificación, de seguros, crédito y consumo que actúan como importantes herramientas de promoción y apoyo al productor agropecuario.

La intervención del Estado en este periodo es casi nula, recién en 1926 el cooperativismo comienza a tener un marco legal que regula su actividad a partir de la sanción de la Ley Nro. 11.388.

B) El segundo periodo se caracteriza por el desarrollo del cooperativismo urbano, fundamentalmente en el rubro consumo y servicios públicos (eléctricos y telefónicos) en el interior del país. Comienza en esta etapa a tener más ingerencia el Estado en el marco de políticas crediticias que anunciaba para el sector y se inicia la constitución de cooperativas de productores tanto en el ámbito urbano como rural. A partir de los años setenta tuvieron gran auge las cooperativas de vivienda estimuladas por los créditos hipotecarios para construir.

Asimismo, como señalábamos, el Estado acrecienta su participación en políticas de promoción y fomento del cooperativismo, creando sus propios organismos para el cumplimiento y la implementación de estas políticas, es así que en el año 1927 se crea el Registro Nacional de Inspección y Fomento Cooperativo dependiente de la Dirección General de Economía Rural y Estadísticas del Ministerio de Agricultura, cuarenta y cinco años después, el 7 de setiembre de 1971 se crea el Instituto Nacional de Acción Cooperativa (INAC), organismo que mantiene esta denominación hasta el 15 de diciembre de 1983 que se crea la Secretaría de Acción Cooperativa en jurisdicción del Ministerio de Economía, tomando nuevamente la denominación de INAC en la órbita del mismo Ministerio en el año 1991. Finalmente mediante el Decreto Nro. 420 del 15 de abril de 1996, se unifica en un solo organismo toda la actividad oficial concerniente a cooperativas y mutuales a partir de la creación del Instituto Nacional de Acción Cooperativa y Mutual (INACYM) dependiente de la Secretaría de Desarrollo Social de la Presidencia de la Nación.

Esta participación del Estado, aunque no siempre, pero sí en algunas oportunidades con algún perfil marcadamente paternalista relativizó la autonomía del sector cooperativo y en este papel el Estado promocionó políticas de financiamiento y asumió responsabilidades que no siempre le correspondían.

C) El tercer período lo estamos viviendo con la desregulación económica y con la instauración de una economía abierta y competitiva que prioriza fundamentalmente la eficiencia y la rentabilidad.

Efectivamente, el actual modelo económico trae aparejado una serie de exigencias de las que las organizaciones cooperativas deben prevenirse para continuar ocupando los espacios que hasta hoy tienen ganados y para consolidarlos dentro de un mercado acentuadamente competitivo que reclama un perfil claramente empresarial que contenga capacidad de gestión a nivel gerencial, de toma de decisiones, de incorporación de nueva tecnología y de todas las variables que contribuyan a un nivel de eficiencia y competitividad que exige la hora actual. Estos valores no deben ser antagónicos a los que tradicionalmente sustentan los sistemas cooperativos y mutualista, sino deben ser complementarios.

Se trata entonces de conjugar desde una visión superadora los valores que históricamente reflejaron la alternativa entre cooperación y competencia para fortalecer y definir a una nueva cultura solidaria empresarial, cuya expresión genuina será el cooperativismo y el mutualismo u otras manifestaciones y formaciones autogestionarias que integran el campo de la economía social.

VIEDMA (Rio Negro), setiembre de 1996.

Historia y Desarrollo

de las ciudades - II Parte

La ciudad industrial

La **Revolución Industrial** transformó la ciudad. Con su increíble apertura a nuevos puestos de trabajo produjo concentración de trabajadores y acceso a nuevas rutas y maneras de comerciar; por lo tanto la ciudad era el lugar natural por excelencia para que allí se localizaran las fábricas. Las pequeñas villas se transformaron en pueblos y los pueblos en ciudades que crecían en tamaño. Hubo una relocalización de gente rural que pasó a convertirse en urbana. En Gran Bretaña, donde la Revolución Industrial comenzó en las postrimerías del Siglo XVIII, el número de pueblos de 5.000 o más habitantes pasó de 106 en 1801 a 265 en 1851 y a 622 en 1891. Cerca de veinte millones de personas vivían en distritos urbanos de más de 5.000 habitantes en 1891. La gente venía en forma numerosa desde la zona rural a trabajar en las fábricas y se alojaba en los baratísimos **jerry buildings** que se construían en forma espontánea por especuladores y delincuentes comerciales de pocos escrúpulos. Las condiciones sanitarias y el abastecimiento de agua potable de estos pueblos industriales eran completamente inadecuados y las epidemias de tifus, disenteria y cólera eran frecuentes. Tuberculosis era una de las comunes causas de muerte.

La industrialización se extendió en Europa y América en el Siglo XIX. En USA en 1890 una tercera parte de los habitantes vivía en pueblos. En la década de 1880 a 1890 el número de ciudades de 45.000 a 75.000 hab. creció de 23 a 39. Chicago duplicó su cantidad de gente en esa década; Detroit, Milwaukee, Columbus y Cleveland crecieron un 80%. La industrialización en Estados Unidos coincidió con una fuerte inmigración desde Europa, y en 1890 una quinta parte de los habitantes de las ciudades estadounidenses eran nacidos en otros países. En el noreste más de la mitad de la gente vivía en ciudades de más de 4.000 personas. Mientras la industrialización transformaba las ciudades europeas, también creaba las bases del desarrollo urbano de América.

La expansión de la ciudad en la era industrial fue posible debido a las reformas y mejoras en el **transporte**. La construcción de canales, seguida por el boom del **ferrocarril** en la última parte del Siglo XIX, permitieron a las ciudades industriales trasladar sus materias primas desde lugares remotos. En las "ciudades tempranas" los trabajadores debían vivir a una distancia "caminable" desde su casa al lugar de trabajo y eso limitaba el "talle" de las ciudades a la distancia que se podía cubrir caminando.

A lo largo del Siglo XIX el transporte público posibilitó una gran dispersión de gente de los lugares céntricos, aunque en las más importantes ciudades industriales la gente prefirió seguir viviendo cerca de donde estaban empleados. Se habían establecido en más de 300 ciudades líneas de **trolley** en 1886. En 1863 apareció el **primer transporte subterráneo del mundo** en **Londres**. Las ciudades comenzaron a crecer y desparramarse siguiendo modelos con forma de estrella marcados por calles para automóviles y ferrocarriles suburbanos. El mayor efecto de la industrialización fue, sin embargo, destrozarse la forma física de la ciudad inherente al pasado. En lugar de las viejas, angostas y ventosas calles y senderos del pasado la ciudad industrial se caracterizaba por formas amanzanadas más o menos rectangulares que aparecían donde había espacio disponible. La fábrica y su entorno se convirtieron en el sello característico de esta época.

Al final del Siglo XIX un montón de ciudades habían pavimentado sus calles principales. Como una gran cantidad de esas ciudades en Europa y América estaban cruzadas por ríos o cerca de puertos, fue necesario construir puentes para que pudieran crecer. El puente de Brooklyn fue completado en 1883 y aún hoy es admirado como un emblema de New York. Pero las congestiones de tránsito continúan siendo el mayor problema. **Ferrocarriles elevados** se construyeron en New York, Chicago, Kansas City y Boston y en otras ciudades proliferaron los **subtes**.

En 1880, 138 centrales telefónicas operaban en Estados Unidos. La iluminación eléctrica fue reemplazando al kerosene y el gas. El desarrollo de las instalaciones de provisión de agua y los desagües cloacales hicieron las ciudades más habitables aunque la contaminación, la congestión y el ruido continuaban creciendo.

La **Jethro Tull**, la máquina de los ingleses que marcó un punto de inflexión y el origen de la Revolución Industrial que se manifestó primero en Inglaterra y después en el resto de Europa contribuyó al desarrollo de las ciudades al provocar:

- **Aumento de población urbana**
- **Aumento de Producción Industrial**
- **Mecanización de sistemas de producción**

Esta época redujo el coeficiente de mortandad por mejoras higiénicas y el progreso de la medicina. La gente pudo conseguir con mayor rapidez **vivienda, vestido y alimento**. Se mejoró la alimentación gracias a la producción industrial de alimentos y mejoró también el almacenado y la conservación de los mismos. Se sustituyó la paja y la madera (material típico de las viviendas standard de la época) por materiales más duraderos y sanos como la piedra, el acero, el hierro y el vidrio. Se llevaron servicios a las casas (agua, luz eléctrica y cloacas) y pavimento e iluminación eléctrica a las calles.

Los cambios de las ciudades fueron notables. Todos los países sufrieron cambios vertiginosos en tiempos muy cortos y los avances fueron increíbles debido al liberalismo económico, la ley de oferta y demanda y el *laissez faire* (dejar hacer). Era la época de **Adam Smith** y **James Mill**, del orden natural de la economía que superaba en forma contundente los mezquinos intereses de los individuos dedicados a la política en busca de poder y apetencias de dinero. La intervención del Estado prácticamente no existía y eso permitía a los comerciantes y armadores reinvertir sus ganancias en nuevas empresas comerciales e industriales. Inglaterra era el principal país capitalista y el Banco de Inglaterra tenía acciones de propiedad privada, logrando estabilidad financiera sin peligro de inflación. El Parlamento derogó leyes antiguas que otorgaban monopolios e impedían la libre competencia; diferenció los intereses industriales de los agrícola-ganaderos. La clase industrial formó empresarios capaces de explotar los inventos al instante, producido por un grupo cada vez más numeroso, con espíritu de iniciativa, manía de novedad y deseo y confianza de lograr nuevos resultados. Apareció la máquina de vapor, la industria del hierro, los progresos en transporte, carreteras puentes, ferrocarriles y acueductos, canales de navegación, mecanización de la agricultura (arados) y de la industria textil (máquinas para hilar).

Desaparecería la desocupación debido a la demanda de mano de obra.

La Arquitectura se refleja escasamente en los edificios públicos pero se la encuentra con fuerza en las construcciones funcionales. En esta época se realizaron las exposiciones de 1851 en **Londres** y 1889 en **París** (de la que aún queda la **Torre Eiffel**). Estas pudieron hacerse gracias al **libre comercio** (antes había barreras aduaneras con la excusa de "proteger la industria local" y se realizaron notables avances por la aparición de nuevos materiales y nuevos métodos de construcción. Todo se usaba más racionalmente; se podía medir su resistencia. Aparecieron caminos más anchos y canales más profundos; construcciones de casas en escala nunca vista; las vigas de hierro doble "T" reemplazan las cumbreras de madera y el vidrio al papel parafinado. Disminuía el costo de la construcción y aumentaban los salarios de los obreros. Las casas eran más higiénicas y confortables y si bien existían quejas de malas viviendas era porque el rápido aumento de calidad de nivel de vida convertía en obsoletas cosas que 50 años atrás eran inevitables. En Inglaterra las **Turnpike-Acts** permite a los particulares construir carreteras y mantenerlas por su cuenta. A fines del siglo XVIII aparecen **Telford** y **Macadam** que adelantan muchísimo el trazado de carreteras. Los puentes de madera eran moneda corriente desde el medioevo pero ahora con el hierro forjado y el fundido y las vigas reticulares permitían grandes luces entre apoyos.

Se puede decir que nunca el mundo avanzó con tanta velocidad como en esta época dentro de un determinado contexto histórico, pese a que aún hoy aparecen políticos de museo tratando de inventar en esta circunstancia pero grulladas como la ausencia de un Estado Benefactor, la falta de organizaciones gremiales, la explotación de los empresarios a los individuos, la plusvalía, la Monarquía. **Lo cierto es que la ciudad tuvo un cambio contundente y la calidad de vida mejoró en forma decidida y desde esa época ahí están los caminos, los puentes, los canales, las calles, los ferrocarriles, los nuevos materiales, las máquinas de producción en serie, los vehículos de transporte, las nuevas casas, las carreteras, las redes de agua corriente y cloacas, la iluminación eléctrica y una interminable serie de avances.**

En el próximo número hablaremos de la ciudad contemporánea, el crecimiento de los suburbios y la aparición de las megalópolis.

Otorgan un premio al Dr. Miguel Ibarlucea.

El Dr. Miguel Ibarlucea, habitual columnista de HACER y asesor legal de FALUCHO y UNICOOP, ha sido recientemente galardonado con el Premio Colegio de Abogados de la Peia. de Buenos Aires en el Concurso Literario Jurídico que organiza anualmente la Asociación de Jubilados de esa institución. El premio fue otorgado en el rubro Ensayo Jurídico por el trabajo denominado "Empresa, Sociedad y Democracia" que presentara dicho autor y publicado por los organizadores en una edición especial destinada a las bibliotecas del Poder Judicial, Colegios de Abogados y entidades afines.

El ensayo del Dr. Miguel Ibarlucea aborda la temática de la estructura de la empresa, su carácter más cerrado o abierto y la forma más o menos democrática de su gestión en los distintos tipos empresa: sociedades comerciales, cooperativas, mutuales, asociaciones, fundaciones, etc., y la incidencia de esos parámetros en la economía de un país y en la democratización de la sociedad a partir del concepto de democracia que desarrollara HANS KELSEN: el sistema que garantiza la mayor participación de los particulares en la creación del ordenamiento jurídico. El autor analiza el grado de autonomías de una sociedad, siguiendo las enseñanzas en tal sentido del Prof. Martin Kriele, concluyendo, que las empresas abiertas y de estructura democrática contribuyen a la democratización social y a la construcción de una sociedad más abierta —en términos de Karl Popper— donde es necesario el crecimiento personal y la asunción de mayores responsabilidades individuales.

Hoy transcribimos dos subtítulos del trabajo realizado por el Dr. Ibarlucea. "El micro estado social" y "Democracia y desarrollo personal".

1) El micro estado social

Existe un paralelismo entre las cooperativas y demás formas asociativas fundadas en la regla "un hombre/un voto" con los estados constitucionales democráticos, cada uno en su escala de actuación. La soberanía del pueblo se traslada a la soberanía de los asociados que, reunidos en asamblea constitutiva, se dan su carta fundamental en el estatuto social, dictan sus reglamentos, eligen las autoridades, a los encargados de la fiscalización, de la disciplina y de los actos electorales.

Sin embargo, la naturaleza privada de este tipo de entidades profundiza aún más el principio democrático, extendiéndolo a través de la adopción de procedimiento e instituciones que no se hallan receptados en las cartas orgánicas de los estados. Estos son, básicamente, la rendición de cuentas y la revocabilidad de los mandatos de los integrantes de los órganos electivos.

A diferencia del sistema consagrado en la mayoría de las constituciones conocidas, en el que los representantes no rinden cuenta a sus representados de su gestión sino en forma muy indirecta a través de la posibilidad o no de reelección, las entidades privadas consagran la responsabilidad de los primeros frente a los segundos. Esto se lleva a cabo mediante la presentación de la memoria, balance y demás documentos que pueden ser aprobados o rechazados según disponga la masa de asociados. El rechazo importa, desde ya, la responsabilidad del administrador ya sea por un accionar doloso (administrador infiel) o por mera negligencia o impericia en el cargo y la posibilidad del ejercicio de accio-

nes reparatorias (acción social de responsabilidad, art. 276 ley 19.550 y modificatorias).

La revocabilidad de los mandatos de los integrantes de los órganos electivos es el segundo de los institutos que garantizan el pleno ejercicio del principio democrático. Hasta tal punto tiene importancia este mecanismo que ha sido utilizado como elemento diferenciador para distinguir el mandato de derecho privado del de derecho público, sosteniendo que diputados y senadores no pueden ser destituidos por el cuerpo electoral.

También ha sido utilizado como argumento negatorio del principio de representatividad, esto es, que los legisladores pudieran ser auténticos representantes del pueblo, afirmándose por el contrario que el sistema de elecciones es en realidad un método de selección de funcionarios.

El propio Kelsen ha sostenido que el principio de representación ante la ausencia de mandato imperativo y de la posibilidad de su revocación se convierte en una ficción de contenido ideológico-político y no científico, cuya misión "es ocultar la situación real y mantener la ilusión de que el legislador es el pueblo, a pesar de que la función del pueblo -o dicho más correctamente el cuerpo electoral- se limita a la creación del órgano legislativo", agregamos finalmente que, en realidad, la independencia del parlamento frente al pueblo reemplaza el principio de la democracia por el de la división del trabajo y a fin de ocultar esta desviación se utiliza la ficción de que el Parlamento representa al pueblo¹.

En las entidades privadas, por el contrario, la revocatoria del mandato se halla instituida como piedra fundamental para garantizar el pleno funcionamiento democrático y el respeto a la voluntad soberana de los asociados, pese a que el mandato conferido contiene todas las características del mandato de derecho público: los electos representan a todos los electores, aún a los que votaron en contra, no reciben necesariamente un mandato imperativo sino amplias facultades de administración y pueden actuar según su conciencia les dicte para defender los intereses sociales.

Por ello, cuando una asociación privada, de estructura abierta y gestión democrática, como las que hemos citado, se hace cargo de funciones públicas tales como la prestación de un servicio esencial a la comunidad, se produce una ampliación y extensión de la gestión democrática por mayores posibilidades de control y autorregulación de los usuarios.

Del mismo modo, cuando una empresa agrícola o industrial se construye como cooperativa de trabajo, el sistema democrático con toda su problemática -sus beneficios y sus dificultades- se instala en la empresa y en la vida de sus protagonistas. Nos referimos a continuación.

1- Kelsen, Hans, Teoría General, pág. 346.

2) Democracia y Desarrollo personal

Es por todos sabido que el ejercicio de la democracia directa en las instituciones sociales poco se compadece con la eficiencia en su gestión. En general la tradición asambleísta, autogestionaria, consejista, ha resultado de utilidad en algunos períodos históricos, no muy prolongados en el tiempo. La misma es sustituida más eficientemente por la democracia representativa, la delegación de funciones y la creación de órganos especializados con tareas específicas.

La conformación de microestados sociales al interior del estado democrático general permite una aproximación mayor a la democracia directa pero no total ya que para el funcionamiento de éstos también resultan imprescindibles los mecanismos representativos.

Democracia y eficiencia parecerían ser términos contradictorios y de hecho los enemigos de la primera siempre han sostenido la falta de

preparación del pueblo para su ejercicio como si ésta pudiera obtenerse al margen de la práctica de la misma.

La preparación para la democracia es desde ya un requisito sine qua non de su constante afianzamiento y ésta implica la educación de los ciudadanos y el continuo aprendizaje de sus valores y sus métodos de funcionamiento. La democracia exige pues, al ser humano, capacitación y crecimiento personal, desarrollo de la personalidad, elevación moral y espiritual, aumento de la responsabilidad. Por el contrario, la dictadura necesita del miedo, la ignorancia, la resignación y la desesperanza. Concentra la responsabilidad en el Gobierno y libera de esa carga a los individuos.

Como enseña Popper, en la sociedad cerrada los roles del individuo están determinados de antemano para toda la vida: "La vida social se halla determinada por tabúes sociales y religiosos; todos los individuos tienen su lugar asignado dentro del conjunto de la estructura social; todos sienten que su lugar es el apropiado, el *natural*, puesto que les ha sido adjudicado por fuerzas que gobiernan el universo; todos *conocen su lugar*"². "El mejor estado, el estado perfecto" para los apologistas de la sociedad cerrada "es aquel que se halla libre del mal del cambio y la corrupción. Es el estado de la edad de oro, que nunca cambia, es el *estado detenido*"³.

Por el contrario, la sociedad abierta es "aquella en la que el individuo debe adoptar decisiones personales"⁴, por lo que aumenta la inseguridad, la angustia, la falta de certeza y el deber de la responsabilidad. En la sociedad abierta "son muchos los miembros que se esfuerzan por elevarse socialmente y pasar a ocupar los lugares de otros miembros", conduciendo "a fenómenos de tanta importancia como las luchas de clases"⁵.

2- Popper, Karl, *La Sociedad Abierta y Sus Enemigos*, Paidós 1994, pág. 27.

3- *Ibidem*, pág. 35.

4- *Ibidem*, pág. 171.

5- *Ibidem*, pág. 171.

En la empresa de capital la responsabilidad de la administración se concentra en sus socios inversionistas a través del Directorio designado por ellos. Ni siquiera la responsabilidad es de todos, ya que las mayorías se hallan determinadas por la tenencia de acciones, pudiendo el 51% pertenecer a una sola persona. Los empleados y obreros son ajenos al poder decisorio y sólo mediante su agremiación en estructuras ajenas a la empresa —el sindicato y la comisión interna— pueden participar en la regulación del orden social interno⁶.

Mucho se ha hablado y continúa hablándose sobre el poder de la tecnoestructura o tecnoburocracia, cada vez mayor en las grandes empresas modernas, poder que deriva del conocimiento técnico especializado que muchas veces los propietarios no poseen y ante el cual se deben rendir. No obstante esta realidad, compartimos la opinión de Sebrelli: "Debe señalarse que el control de los medios de producción no ha sustituido del todo al poder otorgado por la propiedad privada de los mismos"; "Por mucho poder de decisión que tengan los técnicos y gerentes sobre los accionistas, cuando la empresa no produce los beneficios esperados, los propietarios tienen el derecho de despedir a los gestionarios delegados que no han sabido cumplir adecuadamente su función, así como también decidir la venta o el desmantelamiento de la empresa..."⁷. Así como tienen el poder de despedir también tienen el de fijar las políticas comerciales globales y la política de personal.

En la cooperativa de trabajo, en cambio, el poder de decisión de las grandes cuestiones que afectan la vida del colectivo laboral se halla en

manos de la asamblea de asociados y la administración y gestión de la empresa ha sido delegada a un grupo de ellos con la asistencia y asesoramiento de los gerentes especializados. Los problemas que plantea la toma de decisiones importa la obligación de asumir responsabilidades, con la necesaria adquisición de conocimientos para una decisión fundada.

A su vez, el deseo de superación personal y aún el de ocupar unos el lugar de otros deben resolverse en ese marco de igualdad de votos, de orden autoimpuesto por los trabajadores, supuesto mucho más difícil de resolver que cuando el orden — la disciplina de trabajo, la escala de remuneraciones, los premios, los ascensos— son determinados desde arriba por una autoridad externa. La primera alternativa importa mayor responsabilidad, la necesidad de someterse a una disciplina libremente concertada entre todos, la obligación de sopesar las aspiraciones propias con las ajenas, el reconocer las propias limitaciones y virtudes, el ejercicio, en suma de la libertad responsable.

La democratización de la empresa es, en consecuencia, un complemento ineludible del sistema político democrático, en tanto prepara a los ciudadanos para el ejercicio de sus derechos y la asunción de sus responsabilidades, haciendo obligación de todos la gran tarea de gestionar los intereses comunes.

No se nos escapan las inmensas dificultades en su realización y los obstáculos de todo tipo con los que estas empresas se topan en el camino —insistentemente señalados por sus críticos— pero éstos en nada empañan el objetivo mayor, el fin último, ya que el hombre jamás reniega, en el largo plazo histórico, del ejercicio de su libertad. Como dice Popper: "El remedio no reside en la detención de las transformaciones políticas, pues ésa no puede procurarnos la felicidad. Jamás podremos retornar a la presunta inocencia y belleza de la sociedad cerrada: nuestro sueño celestial no puede realizarse en la tierra. Una vez que comenzamos a confiar en nuestra razón y a utilizar las facultades de la crítica, una vez que experimentamos el llamado de la responsabilidad personal y, con ella, la responsabilidad de contribuir a aumentar nuestros conocimientos, no podemos admitir la regresión a un estado basado en el sometimiento implícito a la magia trivial. Para aquellos que se han nutrido del árbol de la sabiduría, se ha perdido el paraíso."⁸

6- En este caso la participación no se lleva a cabo mediante los procedimientos democráticos de una asamblea —conformación de una voluntad general obligatoria para todos, respeto a las minorías, etc.— sino mediante el mecanismo de la negociación estamentaria.

7- Sebrelli, Juan José. *El Vacilar de las Cosas*, pág. 285/6, Sudamericana 1994.

8- Popper, op. cit., pág. 194.

ESTADO DE OBRAS

Tercer Trimestre

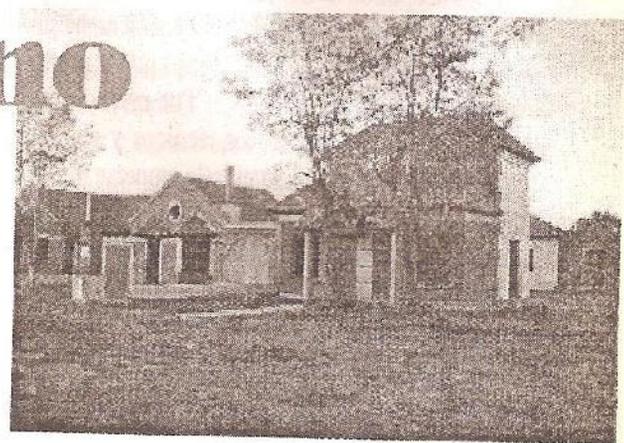
FALUCHO XXXII: 180 dep.	
1) Estructura de hormigón Armado Completa:	
incluye:	a) Sala de Máquina
	b) Tanque Bombeo
	c) Tanque reserva
2) Mampostería	
2.1.	1º Piso completo con mampostería exterior colocada
2.2.	2º al 7º al 90% s/carpintería
2.3.	8º al 60% s/carpintería.

FALUCHO XXII: 200 casas
1) Viviendas completas: 2
2) Viviendas listas para techar: 24
3) 4 viviendas al 50%
4) 10 viviendas al 30%

Pergamino

240 CASAS - 1º Etapa 24 viviendas.

Excavaciones zanjas cimientos	0,8856 %
Relleno c/h pobre	4,9625 %
Mampostería en cemento	6,0234 %
0,30 a la vista	9,1213 %
0,15 interior	6,258 %
0,10 interior	7,1654 %
0,15 en chimenea	0,8542 %



Capa aisladora doble	1,0562 %
Contrapiso 0,10	6,1254 %
Pisos cerámicos	3,1429 %
Rev. grueso b/revest.	2,9654 %
Revoque grueso	5,2134 %
Cubierta de tejas	8,1326 %
Inst. sanitaria: cloacas	5,2412 %
Carpintería	7,1626 %
Agua	4,1616 %
Gas	5,1826 %
TOTAL	83,6543 %

La Cooperativa Falucho entrega 50 viviendas más en Rada Tilly

CRONICA

El Diario de mayor circulación en el Sur Argentino

Miércoles 14 de Agosto de 1996



El gobernador Carlos Mestre hizo entrega en Rada Tilly de 50 viviendas correspondientes a la Cooperativa Falucho. Realizadas gracias al financiamiento que gestionó el gobierno provincial, las unidades habitacionales están desde ayer en poder de sus propietarios quienes ayer asistieron al acto en el que fueron bendecidas.

Con mucha satisfacción, las familias vieron hacerse realidad el sueño del techo propio, tal como lo demostraba la satisfacción evidenciada ante cada llave que llegaba a sus manos.

El apoderado de Cooperativa Falucho, Lic. Nieto da inicio al sencillo acto en el cual se procedió a la entrega de llaves a los adjudicatarios de este nuevo plan de viviendas.



La estatuyente porteña y la promoción del cooperativismo

La Confederación Cooperativa de la República Argentina (COOPERAR), en nombre y representación del cooperativismo urbano nacional, realizó presentaciones ante los distintos bloques que componen la Convención Estatuyente de la Ciudad de Buenos Aires, con el objeto de solicitar formalmente que se incluya en los contenidos de la Constitución que regirá el destino de los ciudadanos porteños, una revalorización del rol del cooperativismo como herramienta económica idónea, capaz de afrontar los actuales desafíos, que conjuga el desarrollo económico, la equidad social y la cultura del trabajo.

Como respuesta, la Comisión de Políticas Especiales de la Convención, el 28 de agosto último, aprobó por unanimidad el dictamen que sigue:

"Artículo Nro...

Será política del Estado que la actividad económica sirva a la persona y al progreso social.

Se reconoce la iniciativa privada en el marco de un sistema que promueva el bienestar social y el desarrollo humano sustentable.

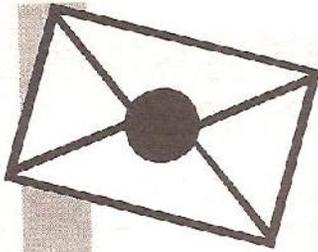
La Ciudad Autónoma ejerce la facultad de control sobre el funcionamiento del mercado y promueve la iniciativa pública en la actividad económica y la **subordinación de la riqueza al interés general.**

Garantiza asimismo la competencia y sanciona toda actividad destinada a distorsionarla, restringirla u obstaculizarla.

Las autoridades controlan el funcionamiento de los monopolios legales y naturales, la calidad y la eficiencia de los servicios públicos.

Promueve el desarrollo de las pequeñas y medianas empresas, los emprendimientos cooperativos y mutuales y otras formas de economía solidaria, para lo cual pone a disposición de la comunidad instancias de asesoramiento que contemplen la asistencia técnica y financiera.

Este artículo aprobado pasará a la Comisión Redactora y luego a su consideración por el plenario de la Convención.



Federación Argentina de Cooperativas de Consumo Ltda. "F.A.C.C."

CARTA CIRCULAR

Comunicamos a ustedes la constitución del Consejo de Administración de la Federación Argentina de Cooperativas de Consumo (FACC) que ejercerá funciones durante el período 1996-1997, de acuerdo a lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria del 26-07-96 y en la reunión de Consejo de la misma.

Presidente	Señor RUBEN A. MASON
Vicepresidente	Señor JOSE M. RODRIGUEZ CABARCOS
Secretario	Señor RODOLFO D. ZOPPI
Prosecretario	Señor MARIO BURCOVICH
Tesorero	Señor LUIS A. PEREZ PEÑA
Protesorero	Señor JUAN JOSE PODEROSO
Vocal Titular	Señor OSCAR DIAZ PEREZ
Vocal Titular	Señor PABLO R. REGAZZONI
Vocal Titular	Señor SEVERO BRIOSSO
Vocal Suplente	Señor DANTE O. CRACOGNA
Vocal Suplente	Señor GONZALO TAPIA (h.)
Vocal Suplente	Señor RAUL O. GOUARNALUSSE
Vocal Suplente	Señor RUBEN E. ZEIDA
Síndico Titular	Señor ANGEL PILOTTI
Síndico Suplente	Señor JUAN JOSE CARRIZO

Muy cordialmente.

Rodolfo D. Zoppi
Secretario

Ruben A. Mason
Presidente

Banco Hipotecario Nacional

Cuando el Poder Ejecutivo Nacional lanza la idea de la privatización del Banco Hipotecario Nacional, se levantan voces grandilocuentes en contra de la medida generando un microclima que solo logran confundir a la opinión pública sin darle los elementos de juicio para el análisis que permita la confrontación de ideas y así evaluar su razonabilidad, tomando en consideración los pro y los contra de la medida propuesta, con lo que una vez más se desperdicia la posibilidad de entrar en la discusión de fondo: *la Ley Nacional de Vivienda*.

De todas maneras y con el objeto de intentar aclarar en alguna manera el problema que nos ocupa pongo en consideración los siguientes conceptos con la idea de generar un punto de partida para el aporte de soluciones al problema nuestro de cada día: la concreción de la vivienda propia a nuestros asociados.

Antecedentes:

El B.H.N. nace en 1885, con el objeto de ser el organismo idóneo para la financiación de la vivienda. Consigue los fondos a través de las Cédulas Hipotecarias Nacionales, títulos que cotizaban en la Bolsa, local y extranjera; con muy buena aceptación por parte del inversor. Concedía los préstamos a través de las cédulas que emitía por cuenta y orden del tomador del crédito y respaldada por la correspondiente hipoteca. A mayor valor de la cédula en la plaza, mayor emisión. Cuando su valor caía la emisión se detenía.

A partir del rescate de las cédulas, por parte del gobierno nacional, los recursos del Banco empezaron a provenir del Banco Central, emisión pura, lo que transformó al Banco en otro lugar para el clientismo político, con el agravante que la inflación redujo a la mínima expresión el monto de los créditos concedido a largo plazo.

Esta situación de dependencia del Banco Central, sumado al gigantismo de su estructura y al discrecional mecanismo para otorgar los créditos masivos e individuales, llevo al B.H.N. a una situación insostenible, ya que se le agregaba a lo dicho el alto índice de morosidad.

Era claro que generaba una competencia absurda con el Fondo Nacional de la Vivienda llegando a ofrecer prácticamente la misma vivienda con las mismas características a un precio similar siendo el usuario quien elegía.

Se había quebrado el esquema de financiamiento que espontáneamente surgió de una división vertical en los estratos socio económicos de nuestra sociedad todo en función de las distintas alternativas de acceso al crédito para la vivienda existente en el mercado, y que sintéticamente lo podemos resumir en lo siguiente:

- El sector de recursos insuficientes, definido por la Ley 21.581 como aquel que no puede acceder al crédito de menor tasa otorgado por el B.H.N. Este sector es atendido por el FONAVI.
- El sector que no puede acceder a los créditos otorgados por la Banca privada, estatal y/o privada, y que es atendido por el B.H.N.
- El sector que accede a los créditos de la Banca Privada.
- El sector que accede a la vivienda sin crédito alguno.

Situación actual

El B.H.N. es hoy un Banco mayorista. La carta orgánica fue reformada por el H. Congreso de la Nación transformando al Banco en un organismo que opera con la Banca y Entidades financieras minoristas sin tener ningún contacto con el público usuario.

Todas las operatorias que se publicitan permanentemente como financiamiento del B.I.N. esconden el costo de la intermediación de la banca minorista que realiza pingües negocios a costa del adquirente de las unidades. Para tener una idea aproximada de lo expresado téngase en cuenta que el B.H.N. financia al 115% de interés y ese préstamo llega al público al 16.5% como mínimo, y con las exigencias que tiene el minorista para el potencial cliente.

Sobre este tema —la usura que realizan los Bancos minoristas con la plata que consiguen del B.H.N. por la venta de carteras hipotecarias— no se ha levantado ninguna voz autorizada que nos invite a tomar los Bancos privados para que no sigan cometiendo estos atropellos, como pretenden hacerlo con el B.I.N. para evitar su privatización.

El B.H.N. responde hoy a su función específica aportando financiación barata a aquellos sectores socioeconómicos que le ofrecen todas las garantías de devolución, por cuanto la vivienda se transforma en la mejor inversión a largo plazo y con el adicional de un acceso fácil a través del B.I.N. A tal punto lo hace que desde la actual Administración, a partir de su transformación en Banca Mayorista, logró equilibrar sus finanzas primero y obtener un beneficio significativo en el último ejercicio transformándolo así en un Banco altamente competitivo.

Ciertamente que esta reorganización significó el cierre de muchas sucursales del B.H.N. del interior de nuestro país con el consiguiente despido del personal sin que ello haya motivado la ira de ningún sector de la sociedad de los que hoy se rasgan las vestiduras por la privatización del Banco.

Para comprobar lo dicho basta recorrer los avisos inmobiliarios en los medios gráficos, que si bien se publican en la Capital Federal tienen alcance Nacional, para encontrar la mejor y más competitiva oferta para lugares que hasta hace poco tiempo era impensado para el B.H.N.

Esto significa que ha desaparecido, para una franja importantísima de la población económicamente activa el acceso a la vivienda a través de un organismo con una financiación, que no era FONAVI pero que era menor que la que ofrecía la Banca privada.

El sector que me estoy refiriendo es la tradicionalmente llamada clase media y que buena parte de ella resolvió el problema de su vivienda a través de la financiación que el B.H.N. ofrecía a las Entidades Sin Fines de Luceo, Cooperativas y Mutuales, que hoy gracias a esa transformación del Banco ha desaparecido, a pesar de nuestros múltiples pedidos en contrario, desde antes de la promulgación de la ley y de la transformación del Banco en Mayorista.

Conclusión

Hoy por hoy el B.H.N. no puede cumplir ningún tipo de función social en sus operatorias porque respondiendo a su característica de mayorista solo trabaja a través de la banca minorista.

En consecuencia su privatización en nada modifica a la tradicionalmente definida clase media, cliente habitual del B.H.N., desde su creación hasta su transformación en Banca Mayorista.

Discutir ahora cuánto vale el banco es un problema menor; su monto debe surgir de un profundo análisis de lo que tiene, sus activos, lo que debe, su pasivo, y su proyección dentro del marco de la estructura financiera argentina con la apertura del mercado de la securitización de las hipotecas y la aparición de los fondos de las AFJP como potenciales inversores.

No podemos mirar el árbol sin tener en cuenta el bosque. Veamos sin prejuicios ni ideologías todas las alternativas posibles para encontrar soluciones a uno de los problemas argentinos más charlados pero menos estudiado que es el de la financiación de la vivienda económica.

Una forma de favorecer a la población que no puede acceder a la Banca Privada, es que con la plata obtenida de la venta del Banco, se cree un FONDO FIDUCIARIO, que esté constituido por el importe de la venta con más los fondos que se obtengan de las cuotas de amortización de los créditos otorgados.

Este fondo, manejado en forma autónoma del poder político, se podría encauzar a través de las Entidades Sin Fines de Lucro, lo que permitiría reemplazar a la financiación que aportaba tradicionalmente el B.H.N. La razón de incluir en esto a las ESFL es que por su intermedio se accede al más importante banco de tierras por un lado y por el otro el hecho que se asegure el pago de las cuotas de amortización.

Téngase presente que hoy el porcentaje de morosidad en todos los planes de vivienda donde actúa el estrado como recaudador, asciende al 75/80% y no es por incapacidad de los encargados de la cobranza o por falta de voluntad de pago del usuario, sino porque los dirigentes políticos que manejan el área de vivienda, tanto a nivel Nacional como provincial, usan el no pago como parte de los favores que son recompensados por votos.

Dar a los fondos provenientes de la privatización, realizar obras públicas; obras de infraestructura a cualquier otro destino que no sea el de construir viviendas sería desnaturalizar el origen histórico de esos fondos y de alguna manera defraudar la fe pública.

Esto es si se privatiza el B.H.N. Si no se hace nuestros iluminados dirigentes que se oponen a esta idea deberían estudiar métodos de financiación que permitan suplir a lo que hacía el B.H.N. ya que este, mal que le pese a estos nostálgicos a , además de ser el Banco Social que hoy lo siguen reinviando sin acordarse que ellos lo hicieron desaparecer haciéndolo mayoristas.

A través de esta oportunidad que nos brinda la discusión sobre la privatización del B.H.N. sería muy saludable ver cómo se junta todo el arco de la dirigencia política para estudiar en forma definitiva la Ley Nacional de la Vivienda. Hagamos un esfuerzo solidario y pongámonos a resolver este problema que es concomitante con la salud, la educación y el trabajo. Téngamos presente el Artículo 14 bis de la Constitución Nacional y el Artículo 31 del Estatuto de la Ciudad de Buenos Aires.

Cabe aquí aclarar que citamos a la Constitución Nacional y el Estatuto de la Ciudad de Buenos Aires porque ambos surgieron del pensamiento de lo más granado de nuestra dirigencia política nacional y que de alguna manera nos representa por contar el aval de los votos que lo respaldan.

Al gobernador tampoco le interesa nuestro tema
15 meses - 450 días - 10.800 hs. **sin solución ni interés**
y la mano de obra y la vivienda?

Buenos Aires, Julio 17 de 1995

Señor Gobernador
Dr. Eduardo Duhalde
Provincia de Buenos Aires
Presente

Ref.: Pedido de Audiencia - n. Nota del 23 de mayo de 1995.

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., con relación al tema de referencia, a fin de llevarle a su conocimiento lo siguiente:

- 1) Al pedido de audiencia realizado por esta Cooperativa por nota de fecha 23 de mayo ppdo., se nos informó que seríamos atendidos por el Sr. Subsecretario de Urbanismo y Vivienda, Sr. Alberto Maggi. Luego de solicitar audiencia con el citado funcionario por espacio de 14 días, entre el 07 y 21 de Junio ppdo., se nos informó que nos recibiría el Administrador General del Instituto Provincial de Vivienda Arq. José Francisco Misson quien luego de una semana de pedida la Audiencia nos derivó, según lo dicho por su secretaria al Director General de Obras, Arq. Miguel Mendicino.
- 2) Finalmente el 27 de Junio ppdo. fuimos atendidos por el citado funcionario quien con toda dedicación se preocupó del planteo que llevábamos pero por carecer de poder de decisión, por la jerarquía que ostenta, nos solicitó un plazo para consultar con la Superioridad la solución a nuestra petición, el día 5 de Julio volvimos a la Ciudad de La Plata, a entrevistar al Arq. Mendicino, informándonos que nos iba a recibir el Sr. Subsecretario Alberto Maggi.

Desde entonces hemos intentado infructuosa y vanamente conseguir audiencia con el Sr. Subsecretario y hoy 17 de Julio, 45 días después de la orden impartida por el Sr. Gobernador para que fuéramos atendidos, se nos informa que el Sr. Subsecretario "no dio audiencias y no sabe cuándo las va a dar".

- 3) Como no escapa al elevado criterio del Sr. Gobernador ese no era nuestro propósito cuando le solicitamos nuestra audiencia, habida cuenta los argumentos expuestos en los párrafos 7); 8); 9) y 10) de la nota antes citada de fecha 23 de Mayo de 1995.
- 4) Como descontamos que la idea del Sr. Gobernador era encontrar una solución a nuestro planteo cuando nos indicó el camino antes mencionado, es que insistimos en nuestro pedido de audiencia dada la gravedad del problema por la que atraviesa nuestra Cooperativa.

Sin otro particular, saludo a Ud., muy atentamente.

Nota 3

Buenos Aires, 7 de octubre de 1996

Señor Administrador
de Urbanismo y Vivienda
de la Provincia de Buenos Aires
Lic. Pablo SANGUINETTI
S. _____ / _____ D.

De nuestra consideración:

En mi carácter de Presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa FALUCHO de Vivienda Ltda. y ante su falta de respuesta a las innumerables y anteriores solicitudes de audiencia hechas, me dirijo a Ud. con el objeto que tenga a bien fijar día y hora para dicha reunión.

Sabido es por todos, que como ciudadanos se nos reconoce, entre muchos otros, los derechos de propiedad, de igualdad, de trabajar y de peticionar a sus autoridades.

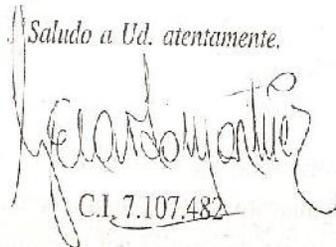
También conocemos el principio de responsabilidad por los daños causados a dichos derechos, ya sea por acción u omisión.

Muchos compartimos la idea, no menos importante, de que los funcionarios y empleados públicos están para servir al público y no el público para servir a aquéllos.

La totalidad del personal de la Administración pública de la Provincia de Buenos Aires dependiente del Poder Ejecutivo, Ud. y nosotros conocemos la obligación de los funcionarios "de prestar servicios con toda su capacidad, dedicación, contracción al trabajo y diligencia, conducentes a su mejor desempeño y la eficiencia de la Administración pública" así como también "proceder con cortesía, diligencia y ecuanimidad en el trato con el público (Art. 66 Ley 10.430)" razón por la cual no entendemos esta inusitada indiferencia, ya que somos una entidad de una trayectoria reconocida; Ud. mismo en visitas periódicas realizadas a nuestra casa nos identificaba y nos atentaba.

Tanto nuestros asociados, como el Consejo de Administración de esta Cooperativa y el señor Administrador General saben de las necesidades habitacionales insatisfechas y de las luchas contra la indiferencia de aquéllos que colocan obstáculos a soluciones propuestas solo porque no favorecen a intereses sectoriales o partidarios sin importarles a quiénes perjudican.

Saludo a Ud. atentamente.



C.I. 7.107.482

Señor Administrador
de Urbanismo y Vivienda
de la Provincia de Buenos Aires
Calle 7 entre 58 y 59 - Piso 4º
LA PLATA
C.P. 1900

240 días sin respuesta

Buenos Aires, 16 de Febrero de 1996

Señor
 Administrador General del
 Instituto de la Vivienda de la
 Provincia de Buenos Aires
 Lic. PABLO SANGUINETTI
 Su Despacho

De nuestra mayor consideración:

El nombre y representación de la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda., con domicilio legal en My. Eduardo Olivero N° 270 de la ciudad de Tandil, Pcia. de Buenos Aires, nos dirigimos al Señor Administrador General del Instituto de la Vivienda y respetuosamente exponemos:

1- Antecedentes

Nuestra entidad Cooperativa sin fines de lucro y con una amplia experiencia en el campo de la vivienda social, ha promovido, entre otras iniciativas con ese Organismo, el desarrollo y la ejecución de sendos programas de viviendas conocidos como:

- 1- Conjunto Habitacional 516 Viviendas Isabel La Católica
- 2- Conjunto Habitacional Unicoop II.

Ambos Complejos fueron impulsados con sujeción a las normas que regían para el financiamiento de planes con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y participación de entidades intermedias. Fueron construidos, concluidos, adjudicados y habitados luego de innumerables inconvenientes y esfuerzos.

Básicamente nuestra entidad presentó la documentación y el listado de los aspirantes inscriptos y en cumplimiento del compromiso contraído, aceptó la nominación en cada complejo del porcentaje de beneficiarios designados por el Instituto de Vivienda de su listado de Emergencia habitacional, equivalente al 20% de las unidades construidas, cuyo número se detalla a continuación:

unidades del Complejo 516 Viviendas:	516 viviendas
unidades del Complejo Unicoop II:	232 "
TOTAL VIVIENDAS:	748 "
20%:	150 "

Nuestra entidad al promover un conjunto habitacional, ha debido desarrollar los emprendimientos con la adquisición de los terrenos, responsabilidad por los estudios preliminares y proyectos, inscripción, atención y asistencia a los asociados y toda una gestión técnica, administrativa y de funcionamiento tendiente a lograr su objeto social que precisamente consiste en procurar la solución habitacional de las familias que confían en su gestión.

Las erogaciones y gastos que ello demanda, son financiados durante la etapa promocional con el aporte del capital de la cooperativa y de los asociados. Pero además durante todo un período prolongado se deben encarar diligencias y gestiones de todo tipo para asegurar el financiamiento de las obras y su realización. En el caso que nos ocupa, las obras fueron aprobadas, licitadas y contratadas por ese organismo y la cooperativa. Por decisión de sus propios aspirantes, concertó y realizó mejoras que se efectuaron con la participación solidaria de sus asociados.

Como parte de este tipo de programas, el Instituto le encomendó a la Cooperativa sendas tareas descentralizadas propias de este régimen y usual con este tipo de emprendimientos:

- 1- la cobranza de las precuotas y las correspondientes a la restitución de la asistencia crediticia de las obras.
- 2- la administración de los conjuntos a someter bajo el régimen de la Ley 13.512 de propiedad Horizontal.

Ambos convenios procuran lograr, bajo un régimen descentralizado el mejoramiento del nivel de eficiencia en la gestión, que se traduce en una mayor recaudación efectiva y en una óptima tarea de administración de las partes, espacios y servicios comunes que posibilita evitar, por la inacción o falta de responsabilidad operativa, la degradación que se advierte en innumerables barrios que sin una atención y dedicación especializada, se convierten al poco tiempo en fuentes de conflicto, por la carencia de disciplina contributiva de los beneficiarios de ese servicio del Estado y de una entidad intermedia.

2- Cuestiones suscitadas

La ejecución de ambos emprendimientos en áreas de gran demanda habitacional, características y tipología, niveles de terminación y ubicación estratégica, determinó que los compromisos políticos y sociales de las autoridades gubernamentales, fueran cubiertos con la nominación de diferentes postulantes que, fuera del marco de integración con la cooperativa, se incorporaron como beneficiarios sin aportar nada más que su necesidad habitacional.

Esa circunstancia generó dos problemas: por un lado la injusticia y el privilegio para aquellos postulantes nominados por el Estado que no aportaron el esfuerzo financiero que les demandó a nuestros asociados, tanto las mejoras como los aportes previos para hacer factible el proyecto, incluyendo la compra de los terrenos. Por el otro las circunstancias que a expensas de esa situación, el esfuerzo de la cooperativa y sus asociados, casi la totalidad de los designados por ese organismo entraron en una morosidad sin que se registren los pagos que debieron haber efectuado, no solo de los aportes que debieron anticiparse para que cada proyecto se concretara sino que tampoco cumplieron con las cuotas de ese Organismo y mucho menos con la contribución por gastos y expensas comunes que constituye carga pública según la propia resolución reglamentaria del I.P.V. que regula esa actividad.

Expirado nuestro mandato como administradores no se nos ratificó por resolución del Organismo pero seguimos cumpliendo las funciones sin retribución alguna y con la falta de fuerza coactiva y ejecutiva para exigir las expensas que es el único recurso para el sostén y mantenimiento de los servicios que imponen dichos conjuntos. Pero paralelamente, soportamos una campaña de neto propósito político pero impulsada a partir de versiones, rumores y denuncias falsas de quienes en principio, no demostraron ninguna solidaridad contributiva porque ningún esfuerzo les costó obtener su vivienda.

La falta de pago de esas contribuciones y aportes hubiera provocado la desaparición de nuestra entidad por pérdida de su capital ya que tuvimos que hacer frente a obligaciones contraídas con terceros, ejecutores necesarios, sin contar con los recursos que como mínimo hubieran debido recaudarse de los beneficiarios designados por el Estado o a través del financiamiento que adicionalmente el Instituto debió atender, conforme los precedentes existentes en la materia y la razonabilidad de toda buena administración que respete la igualdad de tratamiento para todos.

2.1.- CONVENIO DE COBRANZA DE LAS CUOTAS DEL I.P.V.

Como surge del detalle y de la información que periódicamente fuimos proporcionando, nuestra entidad recaudó los siguientes importes en el anexo I precisamos, parte de los cuales fueron destinados como se acredita con la morosidad por la falta de los aportes que debieron realizar los postulantes designados por el I.P.V. o en su defecto por éste, a cubrir las obligaciones y compromisos contraídos por la cooperativa por decisiones válidas de sus asociados y en el marco operativo que surgen de sus normas estatutarias y de los convenios de adhesión firmados con nuestros aspirantes asociados.

Si no hubiéramos dispuesto de esos fondos, nos hubiéramos condenado a la extinción operativa por razones ajenas a nuestra entidad por que se hubiera consumido el patrimonio de la cooperativa por circunstancias que no pueden ser aceptadas en el marco de los principios de la buena fe que define nuestro comportamiento como ente promotor sin fines de lucro, además de consentir

una desigualdad y un irritativo privilegio para unos pocos, que poco después, se convierten en principales detractores o estimulantes de acciones arteras cuya única finalidad es continuar incumpliendo con las exigencias y obligaciones que resultan del carácter de beneficiario de dichas obras.

Esta compensación sin duda, cuenta con el respaldo de la ley por cuanto sin perjuicio del enriquecimiento indebido y contrario a derecho que hubiera propuesto la tolerancia de esa morosidad nos hubiera ocasionado un perjuicio resarcible que no estuvo en nuestro ánimo plantear, habida cuenta que nuestra institución fue gestada para crear y construir. Pero subyace un grave equívoco cuando se confunden apreciaciones o críticas personales a las eventuales autoridades de una entidad elegida por los socios y confirmadas por ellos, con el accionar de la misma que es independiente a los directivos ocasionales. Surge sin esfuerzo, la intención malsana de destruir la imagen de la cooperativa dentro de un período de profundización de problemas financieros y operativos para todos los intervinientes, con finalidades que no queremos calificar al desconocer las modalidades o detalle de las denuncias que se habrían formulado, alguna de las cuales pretenden sustentarse en decisiones compartidas destinadas a superar problemas puntuales donde como institución, debimos afrontar las responsabilidades que deviene del ejercicio de la conducción directiva.

Mientras tanto cumplimos con todas y cada una de las exigencias legales, internas (asambleas generales ordinarias) y externas (control, vigilancia y aprobación del órgano rector - I.N.A.C.) y a sus auditorías contables como lo acreditamos con las fotocopias que acompañamos como prueba. Los resultados confirman nuestra posición irreprochable. No sabemos si los críticos pueden exhibir la misma conducta transparente y verificarla.

Creemos injusto que se nos niegue la posibilidad de continuar con el mandato de administradores interrumpido por expiración de los plazos y no prorrogado oficialmente sin expresión de causa. Ese silencio determina un estado absoluto de indefensión que complica la necesidad de mantener el poder coactivo para la cobranza de las cuotas y de las expensas comunes, basados en la indisciplina y las ventajas de quienes, amparados en la inacción estatal no quieren cumplir con sus obligaciones solidarias que emergen de las normas reglamentarias vigentes y de la propia ley 13.512 de propiedad horizontal.

No podemos desconocer la buena voluntad con que hemos sido tratados en ese organismo ni tampoco las presiones que suelen producirse frente a quienes utilizan el recurso fácil de comentarios subjetivos parciales o de elementos de juicios abstraídos del contexto en el cual se produjeron.

Lamentablemente, esas intervenciones oficiosas se manejan en detrimento de nuestra organización sin que se pongan sobre la mesa la verdad de los hechos y la diferencia de actitud entre los asociados cumplidores y aquellos que no lo son y que quieren seguir rehuendo a sus obligaciones. Pareciera que si se logra desprestigiar la límpida trayectoria de más de 20 años en el campo de la vivienda y en la conducción del ámbito federativo de esas instituciones de bien público, se podrá lograr que la desorganización y la indisciplina prevalezcan y poco a poco, se conviertan los complejos en nuevos epicentros degradados para la comunidad, como ha sucedido en innumerables ejemplos de Gran Buenos Aires, cuando la inacción del estado al no cumplir con su obligación coactiva el respeto a sus propias normas, consigue como fin no deseado, que los morosos sean indirectamente protegidos y resguardados, y los pagadores, responsables y solidarios se sientan perjudicados y despreciados primero, para ser perseguidos después si no adhieren a las posiciones de política menor que suelen exhibir algunos vecinos o dirigentes, que, en lugar de trabajar para el crecimiento de la comunidad, pretenden apoderarse de una organización comunitaria instituida por decisión de sus asociados que le dieron la estructura de solvencia, como lo prueba la cantidad y calidad de viviendas aportadas al parque en toda su historia.

Para concluir queremos que se considere esta explicación fundada como una petición concreta, para que apreciados los hechos y circunstancias especiales del caso con la objetividad y capacidad del análisis que lo caracteriza, pueda tener la convicción suficiente para adoptar las decisiones indispensables, que sin perjuicio de las facultades de control y superintendencia que se reserve, nos permita ejercer la administración oportunamente encomendada, formalizando la prórroga de nuestro mandato hasta que se complete el proceso escrutinario iniciado con la sanción de la ley 11.663 de adhesión al sistema Federal de la Vivienda instituido por la ley nacional 24.464 y reglamentaciones, como así también, se verifique si la liquidación que acompañamos coincide con la acreencia que esta cooperativa tenía y tiene con ese organismo en función de la falta de pago o de ingresos de los aportes que debieron haber realizado en tiempo y forma los postulantes nominados por el I.P.V. y cuyo financiamiento excede las posibilidades de nuestra organización y recae como responsabilidad propia del ente ejecutor de las obras y de la reserva de unidades para su adjudicación directa.

PETITORIO

Por las consideraciones vertidas, solicitamos a Usted, que previa verificación de los hechos, antecedentes y pruebas aportadas, con las modalidades y en la forma prevista al encomendarnos las gestiones referidas por Resoluciones N° 1.742/92 de ese Organismo, establezcan nuestra continuidad como responsables de la administración conforme la Ley 13.512 y la resolución N° 2.846/90, regla-

mentaria de los conjuntos sometidos a aquel régimen y reguladora de las normas de convivencia, uso y administración que siempre hemos respetado. Esa medida permitirá que, por aplicación de la normativa instituida por ese Organismo, podamos exigir el cumplimiento de las obligaciones contributivas y solidarias que devienen del ordenamiento vigente al cual todos debemos formal acatamiento; comprometiéndonos a aportar con la periodicidad que se recabe, toda la información que posibilite conocer el estado de cada una de las cuentas deudoras de las familias beneficiarias.

Independientemente de lo expuesto, rogamos tomar debida nota y verificar la exactitud y razonabilidad de la compensación efectuada de conformidad con las normas del Código Civil y los fundamentos en que sustentamos nuestro accionar, compelidos por una morosidad que, al amparo de la indolencia de sus antecesores, nos provoca el riesgo y peligro cierto de extinción operativa por la imposibilitada de cumplir los compromisos financieros derivados de decisiones válidas de nuestros asociados que han cumplido con puntualidad sus pagos.

Resulta obvio que, de ninguna manera, se puede atribuirnos deficiencias en la administración o atrasos en las transferencias de los créditos cuando, en rigor de verdad, el silencio y la falta de resolución de ese problema de desfinanciamiento provocado por los propios postulantes designados por el Organismo nos provoca un perjuicio notorio y resarcible que queda demostrado en esta presentación que puede corroborarse mediante el análisis objetivo de los antecedentes obrantes en la Reparación.

Al agradecer la decisión que se adopte en el marco de la petición formalizada, nos complacemos en exteriorizar nuestro mayor respeto y consideración.


Lic. María E. Martínez
TESORERA

Anexo I

Recaudaciones de cuotas FONAVI
periodos no remitidos al L.P.V.

PERIODO	IMPORTE
Agosto 1993	18.157,55.-
Sep.	19.167,38.-
Oct.	19.884,27.-
Nov.	15.755,27.-
Dic.	11.469,30.-
Enero 1994	6.333,70.-
Feb.	12.535,54.-
Mar.	17.212,90.-
May.	17.252,26.-
Jun.	19.745,31.-
Jul.	16.629,76.-
Ago.	18.920,78.-
Sep.	17.147,99.-
Oct.	15.407,01.-
Nov.	15.978,23.-
Dic.	20.070,65.-
Enero 1995	15.854,19.-
Feb.	16.961,12.-
Mar.	14.350,44.-
Abr.	15.429,05.-
May.	14.016,94.-
Jun.	16.718,10.-
Jul.	14.697,74.-
Ago.	17.344,92.-
TOTAL	387.040,60.-

Deuda adjudicatarios
L.P.V. 20% cupo libre 353.775,29.-

Deuda adjudicatarios
deptos. A 25 PB B y C 44.846,70.-

Total acreencia Falucho 398.622,49.-

M 14 meses - 420 días - 10.080 hs. sin contestación.

Memorando

PARA INFORMACIÓN DE: Lic. Pablo Sanguinetti - Administrador General del Instituto Provincial de la Vivienda.

PRODUCIDO POR: Lic. Gerardo F. Martínez - Presidente Coop. Falucho de Vivienda Ltda.

Asunto: Temas pendientes de resolución.

De acuerdo a lo conversado con Ud., en la audiencia del 27 de agosto ppdo., detallo a continuación los temas que la Cooperativa tiene pendientes de resolución en el Instituto, a saber:

1.- Construcción de viviendas:

1.1 Con convenio firmado y obras en construcción:

1.1.1. Tandil 200 viviendas - Expte. 2416-4161/91

1.1.2. Tandil 180 viviendas - Expte. 2416-2632/91

En las 180 viviendas se lleva invertido a la fecha \$ 763.686.- sin ningún tipo de aporte del Instituto a pesar del compromiso asumido por las Autoridades del IVBA sobre la financiación de dicha obra.

1.2. Con convenio firmado sin inicio de obra:

1.2.1. Rauch 134 viviendas - Expte. 2416-11790/93

1.2.2. Mar del Plata 46 viviendas - Expte. 2416-11720/93

Para la obra de Rauch se invirtió \$ 150.000 para la compra del terreno y por razones formales dentro del IVBA no se resolvió la liquidación de la primera cuota del préstamo.

2. Administración de Consorcios:

2.1. Complejo Habitacional Isabel La Católica - 516 viviendas Ciudad Evita - Pdo. de la Matanza.

Solicitamos la prórroga del mandato como Administradores del Consorcio dado que es imprescindible obtener el CUIT para el pago de ANSSES y la ejecución de las deudas por expensas que tienen los adjudicatarios de las unidades con la Administración que de hecho la sigue ejerciendo la Cooperativa.

2.2. Complejo Habitacional Villa Rossi - 232 viviendas - ciudad Evita - Pdo. de La Matanza.-

Solicitamos la designación como administradores del Complejo, lo que de hecho lo venimos realizando desde la entrega del mismo a los adjudicatarios. En este momento los empleados del consorcio están en relación de dependencia de la Cooperativa, situación que debe variar una vez obtenido el CUIT del consorcio. En este caso importa también por la deuda que por expensas tienen los adjudicatarios con la Cooperativa.

2.3. Nuevas Administraciones: Con las anteriores autoridades de ese Instituto, Arq. José Francisco Misson, se convino en que entregarían a la Cooperativa la administración de 3 consorcios más a fin de paliar en alguna forma los problemas que atraviesa la cooperativa a saber:

2.3.1. Recupero del dinero por expensas y cuotas de construcción de los proyectos citados en 2.1. y 2.2.

2.3.2. Solventar el no pago del 20% de los adjudicatarios impuestos por el IVBA en los dos proyectos antes citados.

2.3.3. Hacer frente al pago comprometido con la Empresa SIDECO AMERICANA, constructora de las 516 viviendas, que conforme al contrato de financiación debía hacerse cargo la Cooperativa a través de los asociados, que a la fecha asciende a \$ 1.200.000.

2.4. **Adjudicación de unidades:** Esta Cooperativa solo realizó adjudicación de unidades y/o cesión de derechos en aquellos casos que se ajustaban a los términos del FONAVI y conforme a lo convenido oportunamente con ese Instituto. Cabe aquí aclarar que en los casos de cesión de derechos los cesionarios deben pagar la parte proporcional del terreno y las cuotas de construcción que en el caso de Isabel La Católica asciende al 49 % del total de la obra.

2.4.1. **Desadjudicación de unidades:** Por expreso pedido de ese Instituto se entregó en préstamo por 60 días dos unidades de vivienda en el Complejo Isabel La Católica hace aproximadamente tres años, sin que a la fecha se haya logrado la desadjudicación a pesar de que los habitantes de esas unidades tienen entregado por ese Instituto dos unidades en Lomas de Zamora. La gravedad del hecho es por falta total de conducta social de los mencionados habitantes que generan conflicto permanente en el edificio debiendo actuar la fuerza pública en reiteradas oportunidades.

3. Complejo Habitacional Isabel la Católica.

3.1. **Jardín de Infantes -** Desde la construcción del Complejo Habitacional el edificio correspondiente a Jardín de Infantes nunca fue ocupado a pesar de las gestiones realizadas por la Cooperativa ante el Ministerio de Educación.

Es propuesta de la Cooperativa que le sea entregado el edificio para poner en funcionamiento el Jardín. Ciertamente la Cooperativa pagará las cuotas de amortización que disponga el Instituto.

3.2. **Recupero de terreno:** Con la subdivisión del terreno donde se ejecutó el Complejo Habitacional quedó disponible una parcela de terreno para la Cooperativa. Como por exigencia de la operatoria en su momento se donó la totalidad de la tierra al IVBA, se solicita se desafecte de esa donación a la parcela en cuestión.

3.3. **Escrituración de las unidades:** Dado que están dadas todas las condiciones para la escrituración solicitamos se disponga por donde corresponda la escrituración de las unidades. En este caso solicitamos se instrumente una resolución de ese Instituto para que previa a la escrituración todos los adjudicatarios presenten libre deuda de la Cooperativa por las expensas comunes y por cuotas de construcción, único medio por el que la Cooperativa puede recuperar el dinero invertido por ambos conceptos.

4. Complejo habitacional Villa Rossi.

4.1. **Planos Finales de Obra:** Por Expediente 9034/91 de la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de La Matanza se tramita la aprobación de los planos finales de la obra de 232 viviendas en Ciudad Evita. Los Planos no pueden ser retirados si no se pagan los derechos de construcción.

Como el terreno fue donado por UNICOOP al IVBA correspondería que ese organismo se dirija a la Municipalidad expresando que la obra se realizó en un terreno donado y con financiación del FONAVI por lo que no corresponde abonar los derechos de construcción.

Caso contrario se deberá solicitar a la Empresa Constructora que se haga cargo de los mismos, de acuerdo a Pliego.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Señor:
Por favor entregar urgente

Más de setecientas personas homenajearon a Polino como el diputado del año.

Más de setecientas personas, entre legisladores, cooperativistas, representantes de mutuales, compañeros de partido y amigos concurren anoche a los salones de la Sociedad Italiana Unione e Benevolenza para agasajar al diputado socialista Héctor Polino quien fue elegido por sus pares como el "Diputado del Año".

Estuvieron presentes numerosos legisladores de las distintas bancadas políticas, entre los que se encontraban Alfredo Bravo, Floreal Gorini, Enrique Mathoy, Patricia Bulrich, y Marcela Bordanave, entre otros.

Participaron del encuentro con su presencia o en adhesiones, representantes del partido Socialista Democrático, Partido Socialista Auténtico, Intransigente, y de la Democracia Cristiana, entre otros, como así también las Fundaciones Alicia Moreau de Justo, Juan B. Justo y Alfredo Palacios, representantes de diversas organizaciones sindicales y de entidades sociales como la Mesa Coordinadora de Jubilados y Pensionados, Colegio de Farmacéuticos y Bioquímicos, entidades y organizaciones estudiantiles.

Arturo Ravina, en representación del Instituto Argentino de Investigaciones de la Economía Social, resaltó la obra realizada por Polino en el Parlamento, como así también en la Secretaría de Acción Cooperativa de la Nación y en el Consejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires.

Durante la cena Polino sostuvo que "las ideas de la Economía Social mantienen hoy más que nunca plena vigencia", frente al avance conservador que produce estragos sociales. "Las ideologías no han muerto, y este mal momento que vive nuestro país y el mundo pasará, y los ideales por la construcción de una sociedad humanista y solidaria, triunfarán".

"El fundamentalismo de mercado, el pragmatismo que justifica la corrupción y la impunidad, pronto pertenecerá al pasado y los ideales, los valores, y las creencias en el trabajo honrado, resurgirán", concluyó Polino.

Convenio de cooperación entre INACIM, CECOVIRA, COMAN, CAM Y MAC.

Buenos Aires, 24 de Octubre de 1996

En un acto por demás emotivo, se firmó en la Sede del INACyM un convenio de Cooperación, entre dicho Instituto, CECOVIRA, CONAM, CAM, y MAC éstas tres Confederaciones Mutuales, más los representantes de entidades no confederadas, entidades vecinales y organizaciones de Base.

En representación de las entidades de economía social habló el Lic. Gerardo Faustino MARTINEZ, quien agradeció la preocupación de las autoridades, para solucionar el problema de la vivienda,

pero recalcando que éstos convenios no sirven, si no se llenan de contenido.

Para cerrar el acto habló el Sr. Bernabe ARNAUDO, quien expresó que contaremos con su colaboración, como el descontaba la nuestra, ya que por pedido del Presidente de la República, quería llenar el país de vivienda, sobre todo para aquellos que están marginados y sin trabajo. Con un prolongado aplauso se cerró el acto y se convino el comienzo de la comisión de trabajo para el día 28 de Octubre.

Transcribimos a continuación el Convenio que hacemos referencia.



*Presidencia de la Nación
Secretaría de Desarrollo Social
Instituto Nacional de Acción Cooperativa y Mutual*

CONVENIO

EL INSTITUTO NACIONAL DE ACCIÓN COOPERATIVA Y MUTUAL (INACyM) representado por su presidente Don Bernabé A. J. Arnaudo, que establece domicilio especial en Avda. Belgrano 1656 Capital Federal;

LA CONFEDERACIÓN DE ENTIDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CECOVIRA), representada por su Presidente Lic. Gerardo F. Martínez, y su Secretario Don Carlos P. Garrot, que establece domicilio especial en Esmeralda 909 Piso 3º Of. A Capital Federal;

La CONFEDERACION ARGENTINA DE MUTUALES (CAM), representada por su Presidente Don Nestor Zenclucen, que establece domicilio especial en Suipacha 90 1^{er} piso oficina 1088 Capital Federal;

MUTUALES ARGENTINAS CONFEDERADAS (MAC), representada por su Presidente Don Jorge Mercado, que establece domicilio especial en Moreno 1545 Capital Federal;

Las Cooperativas y Mutuales no federadas mencionadas en el Anexo I del presente, representadas por Don Humberto Jacinto Vargas quien establece domicilio especial en Sarmiento 567 5to piso Capital Federal;

Las organizaciones vecinales vinculadas con la temática de la vivienda mencionadas por Don Nicolás Segundo Staiti, quien establece domicilio especial en Manzana 12 Oficina 7 La Estanzuela, Godoy Cruz, Mendoza; y

Las organizaciones de base vinculadas con la temática de la vivienda mencionadas en el Anexo III del presente, representadas por Nestor Jeifetz, quien establece domicilio especial en Independencia 766 Capital Federal;

se conviene en celebrar el presente convenio, sujeto a las siguientes cláusulas:

Primera.- Comisión ejecutiva.-

1.1. A los efectos del desarrollo y seguimiento del presente convenio las partes acuerdan la creación de una Comisión Ejecutiva que se integrará de la siguiente manera:

INACyM 2 representantes: Don Bernabé A. J. Arnaudo y Dr. Gabriel Martín;

CECOVIRA 3 representantes: Lic. Gerardo F. Martínez, Don Carlos P. Garrot y Dr. Carlos A. Mansilla.

CONAM 1 representante: Don Manuel Balea Reino

CAM 1 representante: Don Jorge Mercado

Cooperativas y mutuales no federadas 4 representantes: Don Humberto Jacinto Vargas, Don Juan Osorio, Don Miguel Bustos y Doña Susana Cristina Ledesma.

Organizaciones vecinales 1 representante: Don Nicolás Staiti

Organizaciones de base 1 representante: Nestor Jeifetz

1.2.- Las entidades podrán sustituir sus representantes, dando aviso fehaciente a la Comisión Ejecutiva en la sede que se fija para su funcionamiento: Belgrano 1656 Capital Federal.

1.3.- Los integrantes de la comisión actuarán ad honorem.

1.4.- La Comisión Ejecutiva se dará sus propias reglas de funcionamiento.

Segunda.- Objetivos:

En el marco de los respectivos objetivos institucionales, las partes manifiestan su voluntad de desarrollar actividades conjuntas y de coordinación, con el apoyo de las unidades técnicas de todas las ellas, a fin de:

2.1.- Contribuir a la solución del déficit habitacional que aqueja a nuestro país, privilegiando la acción cooperativa y mutual dada la especial naturaleza de las entidades del sector como organizadoras de la demanda, mediante programas ejecutados por ellas.

- 2.2.- Promocionar y fomentar la actividad de las cooperativas y mutuales dedicadas a la vivienda.
- 2.3.- Procurar la obtención de financiamiento adecuado para la construcción de viviendas, propiciando la participación activa de las entidades en los organismo de ejecución y control de fondos públicos destinados a la construcción de viviendas.
- 2.4.- Procurar el mejoramiento del hábitat y de la calidad de vida.
- 2.5.- Profundizar el análisis y la acción conjunta respecto de las cuestiones que fueron objeto de tratamiento en reuniones preparatorias, a saber:
 - 2.5.1.- Obtención de cupos para cooperativas y mutuales en las operatorias vigentes de financiación de viviendas.
 - 2.5.2.- Gestión de nuevas operatorias de financiamiento destinadas a las entidades intermedias, que estén orientadas a la población de menores recursos, con la participación del sector en su ejecución.
 - 2.5.3.- Simetrías y asimetrías entre las operatorias cooperativa y mutual en cuanto a la provisión de viviendas.
 - 2.5.4.- Relevamiento de las operatorias de financiación de viviendas vigentes.
 - 2.5.5.- Medidas que beneficien el desenvolvimiento de las cooperativas y mutuales de vivienda, como ser: exención de derechos de construcción y tasas municipales para las operatorias de lotes con servicio y autoconstrucción; eliminación del IVA para la construcción de viviendas económicas; autorización para que las entidades puedan recaudar y disponer la reinversión de los fondos de recupero de los créditos; gestión del INACyM ante los distintos organismos públicos.
 - 2.5.6.- Control de las obras por parte de las entidades, para evitar perjuicios que puedan causar las empresas constructoras.
 - 2.5.7.- Complementar la calificación individual de los beneficiarios de los planes de vivienda, con la calificación global de la entidad intermedia.
 - 2.5.8.- Calificación por el INACyM de las cooperativas y mutuales de vivienda, generando normas de control de calidad y control de gestión que representen una garantía frente a los organismos de financiamiento y al público.
 - 2.5.9.- Organización informática.
 - 2.5.10.- Generación de un banco de tierras.
 - 2.5.11.- Participación en la Operatoria de Titularización de Hipotecas del BANCO HIPOTECARIO NACIONAL con las cooperativas y mutuales como originantes. Permitir el cómputo de terrenos, proyectos e infraestructura como ahorro previo, completando dicho ahorro con un crédito puente hasta completar el 25% con fondos del FONAVI, tal como lo hace el IPVPBA.
 - 2.5.12.- Aceptación de terrenos como garantía de los préstamos; construcción de unidades en etapas; securitización de las unidades construidas; y nuevos préstamos repitiendo el procedimiento.
 - 2.5.13.- Créditos específicos teniendo en cuenta las posibilidades de pago de los distintos usuarios.
 - 2.5.14.- Lotes con servicio. Haciéndose cargo las entidades del apoyo técnico, planos, presentaciones municipales, provisión de agua, energía eléctrica, gas, etc. Para construir luego por autoconstrucción con pequeños apoyos para la compra de materiales.
 - 2.5.15.- Que el INACyM forme parte del Consejo Nacional de la Vivienda en el marco del Sistema Nacional de la Vivienda - Ley 24.464.

Tercera.- Instrumentación.-

- 3.1.- Las partes facilitarán, según sus disponibilidades, los informes, documentación, recursos humanos y fondos necesarios para cumplimentar el presente convenio.
- 3.2.- Las actividades a las que dará lugar el presente convenio, deberán ser instrumentadas por escrito en el que se determinarán sus características, con las firmas de los integrantes de la Comisión Ejecutiva que correspondan.
- 3.3.- Este convenio no limita el derecho de las partes de celebrar otros semejantes.
- 3.4.- Toda materia no prevista será resuelta por las partes.

Cuarta.- Invitaciones a participar:

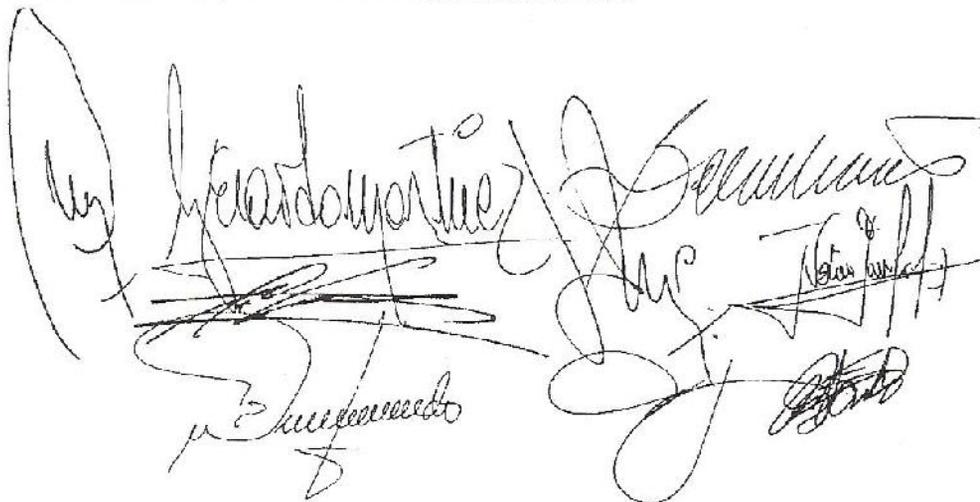
Serán invitadas a participar la CONFEDERACIÓN COOPERATIVA DE LA REPUBLICA ARGENTINA (COOPERAR) y la CONFEDERACIÓN INTERCOOPERATIVA AGROPECUARIA COOPERATIVA LTDA. (CONINAGRO).

Estas entidades, en su caso, designarán un representante cada una en la Comisión Ejecutiva.

Quinta.- Denuncia del Convenio:

El presente convenio podrá ser denunciado por cualquiera de las partes, sin perjuicio de continuarse en su ejecución por las restantes, mediante aviso previo por medio fehaciente con una anticipación no menor de los sesenta días.

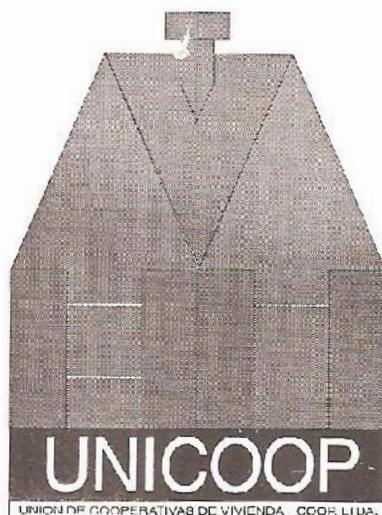
Previa lectura las partes se ratifican y firman de conformidad, ocho ejemplares del mismo tenor en la ciudad de Buenos Aires, a los 23 días del mes de octubre de 1996.-

The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'Gerardo Martínez'. To its right, there are several other signatures, some of which are more legible, including one that looks like 'Salvador' and another that might be 'Juan'. There are also some scribbles and smaller, less distinct signatures below the main ones.

HACER

Unión de Cooperativas
de Vivienda
UNICOOP

Tel. 312-7344/ 47
Esmeralda 909, 3º "A"
(1007) Capital Federal



Unión de Cooperativas de Vivienda - UNICOOP - Cooperativa Limitada
MATRICULA N° 6838