

Las Cooperativas de Vivienda en Chile en el Marco Futuro

Ramón Santolices T.- Gerente de Operaciones CONAVICOOP - Asesor MINVU

El artículo postula la participación de las cooperativas de vivienda como una organización esencial en la interpretación de las necesidades expresadas por los usuarios -llamados aquí demandantes- y el Ministerio de Vivienda -llamado oferente-. Lo anterior, por cuanto el cooperativismo es un fenómeno social que está cercano al ciudadano (más que un Ministerio) y en Chile -según el autor- posee la suficiente experiencia como para cumplir dicho rol.

LA MODERNIZACIÓN DEL ESTADO EN EL URBANISMO Y LA VIVIENDA

El Estado realiza su actividad de vivienda y urbanismo fundamentalmente por medio del MINVU, mediante los SERVIU, de cada una de las trece Regiones, y una parte a través del Ministerio del Interior en un programa muy específico. La labor fundamental de Gestión Inmobiliaria, y de Gestión Urbana del Estado está dirigida a los sectores de menores ingresos.

La Gestión Inmobiliaria de los Servicio de vivienda y urbanización -SERVIU- de cada Región organiza las funciones financieras, técnicas, sociales, profesionales y urbanísticas en respuesta a las necesidades habitacionales de los sectores de población de menores ingresos, vale decir al 40% más pobre de las familias del país. Así nuestro Estado desde siempre ha sido el Gestor Inmobiliario Social.

Al incorporar conceptos de economía de mercado en materia de vivienda, a fines de la década de los setenta, el Estado dispuso que fuera la oferta y demanda la que decidiera qué viviendas hacer, para los sectores medios limitándose a cumplir un rol financiero.

Hoy más o menos este mercado se ha ido perfeccionando, aún con graves deficiencias, logrando un funcionamiento relativamente adecuado.

En materia de habitat social, vivienda y urbanismo, en una economía social de mercado se debe buscar eficiencia y equidad, máxime cuando hay inversión del sector público que pretende ser un medio de distribución del ingreso.

Cabe preguntarse, primero si el Estado es un Gestor inmobiliario y urbano eficiente y equitativo, segundo si hay otras opciones para desempeñar con ventaja esta gestión con ambas características, y tercero si existen

otros gestores en los diversos lugares del país que puedan asumirla.

¿Es el Estado un Gestor Inmobiliario y Urbano eficiente y equitativo ?

Con la inversión que el Estado destina a esta Gestión se quiere producir un mejoramiento al habitat de las personas ya mencionadas elevando su calidad de vida dotándolas de viviendas con un entorno acorde a las condiciones del medio y necesidades de las familias, según las posibilidades económico financieras del país y de los destinatarios.

Se hace esta inversión, porque los destinatarios no tienen la suficiente capacidad económica financiera para hacerlo con recursos propios.

Estos destinatarios están distribuidos en diversas zonas del territorio, en sectores urbanos y rurales, con aspectos geográficos, y climáticos diversos, con costumbres y necesidades familiares distintas entre un lugar y otro.

La rigidez de la burocracia del Estado no ha tenido capacidad para expresar en sus proyectos esas diferencias locales, ni la población ha tenido la estructura para participar en las decisiones del Estado que las define. La distribución de los recursos es determinada por el Estado, si bien es cierto considerando parámetros socio económico habitacionales, sobre todo priman la disponibilidad de terrenos existentes de propiedad del Estado en la Región, y la concentración de la demanda, sin poder encontrarse la oferta de éste con la demanda de grupos socialmente más débiles.

Tal vez en la Región Metropolitana este fenómeno no se percibe, pero en las ciudades y pueblos donde no tiene asiento la oficina del SERVIU, el desencuentro entre oferente -SERVIU- y demandante -Beneficirio- es real.

¿Hay otras opciones para desempeñar con ventaja tal Gestión, con más eficiencia y equidad?

La gestión que se requiere debe estar al alcance de los usuarios tanto antes como después de su construcción, si esos usuarios, o si se quiere demanda, está identificada previamente, se podrá conocer si las acciones que se emprenden responden a sus problemas priorizados, sus pretensiones y posibilidades. Esa identificación previa optimiza los recursos.

Para conseguir esta identificación se requiere que el Gestor esté al alcance de los usuarios o beneficiarios, y que los beneficiarios por su parte sean perceptibles por el Gestor, jugando un rol importante para ello la cercanía física entre Gestor y usuario, tanto más importante cuanto más pobre es el usuario.

Las decisiones de la gestión inmobiliaria social deben comprometer al usuario, lo que no significa corregir conceptos técnicos o financieros; las responsabilidades profesionales y comerciales de la gestión se respaldan con esa participación. El compromiso del usuario con el proyecto permite entre otras cosas: aceptar las limitaciones y conocer las posibilidades de la edificación; hacer propio el desarrollo urbanístico que se propone al inicio y futuro; y canalizar las inquietudes y esfuerzo individual mancomunadamente.

Bajo esas premisas existirían otras opciones posibles tanto a nivel comunal como privado, como por ejemplo corporaciones municipales, Cooperativas de Vivienda o sociedades de profesionales.

¿Existen otros Gestores que puedan asumir esta actividad en los diversos lugares del país? Realmente no existen en todo el país.

La fuerza profesional multidisciplinaria no está distribuida en todo el país, y la potencialidad de gestión inmobiliaria social municipal o privada se concentra en las medianas y grandes ciudades, sin embargo lo mismo ocurre con la gestión que realiza el Estado.

Hay que definir qué es más fácil y cómo se logra una gestión inmobiliaria y urbana social con mayor equi-

dad y eficiencia, aumentando la burocracia, o promoviendo la actividad privada de interés social, descentralizada.

Modernizar la administración del Estado no es un fin en sí mismo, sino un medio para lograr una mayor eficiencia y equidad en el uso de los recursos del presupuesto nacional, mejorando la calidad del Servicio que se da a los usuarios. En materia de Vivienda y Urbanismo debiera apuntarse a esos mismos objetivos, mientras esta gestión inmobiliaria sea asumida por el Estado, se mantendrán las características descritas, pero lo que es más relevante, los adquirentes o usuarios no podrán participar como sujetos en el negocio que por lo demás les compromete económicamente, porque todas las decisiones serán tomadas por el Estado, y en muchos casos a varios kilómetros de distancia de los destinatarios. Mientras más pobre es el grupo al que se destinan los recursos, menos posibilidad tiene de participar en las decisiones que en esta materia le comprometen. En esta situación se enmarca la solución del hábitat del 40% de la población.

Pensar en hacer convivir la gestión pública con la privada en esta materia es poco realista, si se considera que el precio de estas viviendas no acepta márgenes para agregar nuevos costos, y que en el precio de las viviendas que produce el Estado, no se internalizan una serie de costos que permanecen como subsidios ocultos, tales como: Administración, precio actual y real del terreno, costos financieros, etc.

La modernización del Estado en esta materia debiera tener alguna secuencia temporal:

primero, internalizar todos los costos en el precio, aunque ello signifique reconocer un mayor subsidio a esos grupos sociales;

segundo, definir en todos los programas de vivienda social y urbanismo gestionados por los SERVIU la alternativa de ser gestionados por Cooperativas, Corporaciones, Sociedades de profesionales, Corporaciones Municipales - sin subvención o presupuesto municipal-, priorizando esta forma de gestión por sobre la de los SERVIU;

tercero, promover el desarrollo de sociedades profesionales, o empresas cooperativas u otras con finalidad social que asuman localmente la Gestión Inmobiliaria y Urbana Social en las diversas Regiones del país, con soluciones locales y a escala humana.

No es posible tratar el tema de la Modernización del Estado en esta materia sin incluir la Regionalización y Municipalización, pero el tema de la Modernización del Estado sólo lo he esbozado para explicar desde esta perspectiva la Gestión Inmobiliaria de las Cooperativas en los próximos años, debo aclarar que en esta parte del presente artículo quedan todas las afirmaciones sin explicación ni desarrollo, lo que no he hecho por no ser ese el objetivo central en esta oportunidad.

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN EL URBANISMO Y LA VIVIENDA.

Las Cooperativas de Vivienda Abierta debieran ocupar los lugares de vanguardia en el campo de la vivienda social, para responder con eficiencia y equidad a los intereses de los consumidores, ese lugar se obtiene, no cuando las Cooperativas afirmen que son los mejores, que su experiencia es de gran valor y que han alcanzado el mayor grado de perfeccionamiento en su servicio, ni siquiera cuando los demás agentes, - como Bancos, Empresas Constructoras, y el mismo Estado, - que participan en esta actividad lo digan, sino solamente, cuando además de ellos, sea la expresión manifestada por los propios consumidores, para eso, someto a Uds. estas reflexiones.

I. LAS COOPERATIVAS DEBEN COPAR LOS ESPACIOS ABIERTOS para su actividad habitacional y de gestión urbana e inmobiliaria. Ahora no necesitan iniciar su presentación explicando que son capaces, y que la naturaleza de las Empresas Cooperativas es plenamente compatible con la Economía Social de Mercado, además de tratar de demostrar todo lo que no son. Por el contrario se les exige que cumplan varios objetivos y que lleguen con su actividad a los diversos estratos socio-económicos de la población.

Tienen abierto ese ámbito en los sectores: financiero; técnico; social; del desarrollo regional; del desarrollo y de la gestión urbana. Nosotros hemos ocupado algunos de esos espacios, y sólo parcialmente. Por ejemplo, en materia de Desarrollo Urbano nuestros aportes son expresiones particulares, no hemos elaborado la caracterización propia de nuestros loteos, sobresaliendo por la forma en que los identificamos con las comunidades de nuestros socios compradores; nuestras incursiones en la renovación urbana han sido temerosas; y tenemos una débil actividad en la Gestión Urbana y en la preparación de los socios para su participación comunal y ciudadana en esta tarea.

Sin embargo, no se puede deducir de estas palabras, que las Cooperativas no estén haciendo nada por ocupar este campo concreto; están en importantes tareas, así lo demuestra los resultados y estadísticas, la calidad de los nuevos barrios que están formando, y la influencia que ejercen en el mercado, pero el espacio que ocupan en este campo es pequeño comparado con el que podrían. Es cierto que son, de los que en forma constante más están haciendo en alguna de esas materias, eso debido a que la industria de la construcción del país no se ha desarrollado al nivel que otras actividades económicas, por lo que los niveles para compararlos son bajos. El desafío es de acuerdo a sus posibilidades.

Aún siendo conservadores pueden iniciar tareas nuevas para sus empresas en todos los ámbitos enunciados. Con iniciativa ese campo se les amplía. En nuestro medio económico los líderes necesitan introducir modificaciones fundamentales, para superar la década y asomarse al próximo siglo con esa misma calidad, algunas de esas intentaré exponer.

II. ASUMIR EL LIDERAZGO DE LOS CONSUMIDORES QUE PARTICIPAN EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS. Las Cooperativas juegan el Rol de Gestor Inmobiliario social, principalmente de Viviendas Sociales, organizando la actividad o negocio desde el interés del consumidor.

Este papel tiene importancia desde la perspectiva de los efectos que debe producir en ese mercado su participación, para los *compradores de casas* o consumidores, para los *demás Agentes del Mercado*, y muy especialmente debiera tenerla para el Estado si se busca modernizar su administración, traspasar las decisiones urbanas a la región y al municipio.

Los compradores de Vivienda son el agente de mayor importancia en la negociación, sin ellos no se justifica la participación de los demás, más aún no puede existir; sin embargo son el más desvalido de los negociadores. Los adquirentes de vivienda ya han comenzado a tomar conciencia de esa situación, y la tratan de enfrentar por medios de organización de auto defensa, que se producen después de haber participado en la compra. Son los más desvalidos porque por lo general participan una vez en su vida en este negocio, y no tienen ni la preparación, ni la costumbre, ni los medios de apoyo indispensables para adoptar la decisión. En tanto cuanto menores son sus ingresos, menores son las posibilidades de mejorar su posición en la negociación, ya que les es más difícil contar con el apoyo de los profesionales con el know how necesario, al no disponer de los recursos para pagar sus servicios.

Se enfrentan así a agentes que disponen de equipos profesionales de experiencia en la actividad, cuya función es precisamente permanecer constantemente en alguna de las actividades que configuran el mercado, ya sea como constructores, vendedores, financistas, inversionistas, etc.

La primera función social de las Cooperativa es ofrecer, a la demanda de vivienda, esos equipos multidisciplinarios para que pueda participar en igualdad de condiciones, en el mercado y proceso urbano disponiendo en estas Empresas de los servicios de Profesionales con capacidades, organización, instrumentos técnicos y financieros dedicados establemente a esta actividad y similares a los de que disponen los demás agentes.

Si están cumpliendo ese papel, deben emplear fórmulas que le permitan a los consumidores identificarse con las Cooperativas, por las ventajas que le reporta.

Esas ventajas serán más patentes, si el resto de los Agentes reconoce en su actividad una facilidad para su relación con los adquirentes de vivienda. Esa actitud se verá reflejada en las condiciones que logran en los negocios, y por lo tanto en el resultado alcanzado por el comprador de vivienda asociado en las Cooperativas. Condiciones con que las contrapartes en la operación, no pretenden beneficiar o privilegiar la acción de las Cooperativas, sino traducir las ventajas que para ellos mismos significa la negociación con su participación.

Así mejoraran su función de influir como reguladores naturales del mercado, en relación a los precios y calidad técnica y urbanística de las viviendas, preservando los intereses de los adquirentes.

La eficacia que logren en desempeñar este papel, las posesionará del *liderazgo de los consumidores de vivienda*.

III. LA INFORMÁTICA EN LA ADMINISTRACIÓN DEL SERVICIO A LOS SOCIOS es otra de las áreas que deben incorporar en su tarea diaria, desarrollando el *Soft Ware* adecuado a sus aplicaciones, e incorporando la arquitectura y sistemas que faciliten su atención, recojan sus inquietudes, permitiendo ofrecerles ambientes modernos y dignos en las instalaciones tanto en sus oficinas principales, como agencias locales. La función que cumplen es relativamente compleja por la variedad de especialidades que abarca, su resultado depende básicamente de la armonía con que las combinan y del momento del proceso en que lo hacen. Para lograr esa combinación se necesita analizar en cada etapa diversas variables, que con el uso de la informática se puede perfeccionar, permitiendo tomar decisiones, con la información necesaria y en el momento oportuno, optimizando el empleo de los recursos.

Los adquirentes de las viviendas encuentran en

casi todos los agentes de este mercado, Bancos, Vendedores de Inmuebles, y en el propio Estado instrumentos de computación que le facilitan su relación.

Quien posee información de buena calidad en el momento oportuno tiene la posibilidad de disminuir el margen de error en sus decisiones, asumir mayor responsabilidad en las mismas, y en consecuencia mejorar su posición en la organización de la gestión inmobiliaria y urbana. Por eso, durante estos años es un deber de las Cooperativas incorporar las herramientas adecuadas que ofrece la informática, para mejorar y facilitar la Administración en la Atención de sus socios. En esa forma estarán preparados para enfrentar el nivel de exigencias de atención de los adquirentes de vivienda en el Siglo que se avecina.

Mayor es su responsabilidad en este tema, mientras menor es el nivel socio-económico de los socios a quienes presten servicios.

La administración de las empresas cooperativas de vivienda deberá incorporar las técnicas que les permitan el mejor aprovechamiento de la iniciativa de cada uno de los funcionarios que conforman sus staf, aumentando su responsabilidad individual.

IV. INCORPORAR EL AVANCE DE LAS COMUNICACIONES PARA EL MEJORAMIENTO DEL MERCADO INFORMADO PARA LA PARTICIPACIÓN DE LOS CONSUMIDORES DE LA VIVIENDA SOCIAL es una responsabilidad que no debieran postergar.

¿Qué significa la participación de los socios en las Cooperativas Abiertas de Vivienda en esta década? ¿Por qué se asocian hoy, las personas en las Cooperativas?

En mi opinión se asocian, porque buscan acercarse al sistema, en toda su complejidad de materias, a sus posibilidades, usando una organización que les sea accesible, pero eficiente y eficaz en el uso y canalización de sus recursos y de los que el propio sistema puede tener, para adquirir una vivienda.

Si esa afirmación es verdadera, hoy la participación de los socios en las Empresas Cooperativas es la forma de producir su encuentro con el mercado de la vivienda social y su participación en él.

Por las características de la vivienda que producen se trata de soluciones masivas, que transforman en personales. En la medida que aumenta el volumen de las soluciones que construyen, se debiera alejar la personificación de la atención, sin embargo las exigencias del medio y la necesidad de incorporar a familias desvinculadas entre sí socialmente, al desarrollo urbano, obligan a mejorar la atención personal.

Esa transformación se orienta a la participación de los socios en el negocio que para ellos significa la compra de su casa. Ya no es sinónimo de participación de los socios, la asistencia a reuniones más o reuniones menos, ni que tengan cargos directivos en los Consejos de Administración o Directorios de las Cooperativas - incluso algunas de estas prácticas pueden conducir en la dirección contraria-.

Para la Participación de hoy y de los próximos años es indispensable que abran el mundo de las comunicaciones con toda la tecnología de la década, a los sectores a los que están prestando sus servicios; podrá objetarse que el costo de esas herramientas no es soportable ni compatible con el precio de las viviendas que deben producir; muy probable, pero en el mediano plazo deberán contar con ellas para continuar en el mercado, y más aún si se cree conveniente que tengan una posición más espectable.

El comprador de vivienda debe concretar su compra participando en el negocio, no sólo aceptando las orientaciones que le dan. Mientras más complejo se transforme cada uno de los aspectos de la actividad, más necesidad tendrá el adquirente de vivienda de los servicios de la Cooperativa, los que sólo le permitirán la decisión libre e informada si cuentan con el uso de la tecnología avanzada de las comunicaciones. Es así como con el uso del avance de las comunicaciones favorecerán la

humanización y dignidad de los sectores socio-económicos que hoy sirven, y de aquellos que se incorporarán al ocupar mejores lugares en la actividad.

La información de los compradores mejora su participación en la decisión personal del negocio, si las Cooperativas lo hacen en forma agresiva, serán buscados por quienes quieren comprar vivienda. Esto no es una idea, es la realidad de hoy, y una condición indispensable para mañana.

V. TECNIFICAR LA PRODUCCIÓN DE LOS MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN PARA MEJORAR LOS STANDARES Y LA CALIDAD DE LAS VIVIENDAS es otro de los desafíos que ya estamos enfrentando.

En Chile seguimos construyendo con los mismos materiales que hace 50 años, tal vez en algunos casos algo más tecnificada su producción, pero sobre todo en las viviendas sociales, por lo común no ha habido innovación, ni en los diseños, ni en los proyectos urbanísticos y loteos, ni en los métodos de edificación, ni en la administración de las faenas y su control.

Los problemas denunciados por algunos compradores de viviendas sociales, nos hacen a lo menos reflexionar sobre el tema, la convocatoria que hizo el Ministerio de Vivienda y Urbanismo incorporando al análisis del tema a muchos de los profesionales más importantes del sector, conformando la Comisión de Calidad que está actualmente terminando su trabajo, es una señal inequívoca del interés nacional por enfrentar la situación.

Las Cooperativas Abiertas de Vivienda deben procurar distinguirse en la satisfacción de la necesidad de sus asociados. Se justifica que, dada la importancia que tienen en el mercado de la vivienda social, introduzcan la tecnificación de la producción de materiales de construcción, que mejoren la calidad de las viviendas y su uso.

Las mejoras se relacionan con la protección del medio ambiente, con el uso de materias primas no

contaminantes ni que signifiquen una degradación de la naturaleza, durante la producción de los materiales, en el proceso de edificación, y en el uso de las viviendas. Todo lo cual hay que incorporar en el sector sin producir otros efectos negativos a la economía del país.

Con la tecnificación debieran resultar beneficios, que se traduzcan en la calidad de las edificaciones como el mejoramiento térmico de las casas, la resistencia de los elementos al uso natural, y la forma de comportarse frente a las inclemencias y fenómenos físicos, y también en la mantención con procedimientos adecuados a las posibilidades de los usuarios.

Incorporar la tecnificación significa asegurar la calidad de las viviendas con los debidos controles que nos permitan certificar el cumplimiento de las normas de calidad: de la producción de los elementos que se incorporan en las casas que construimos; de la edificación de las mismas y sus diseños y de la mano de obra. Para eso las Cooperativas debieran iniciar el proceso estableciendo cuales son esas normas de calidad, con todas las consideraciones que merece el tema urbanístico y habitacional, en el marco de las múltiples limitaciones que informan la materia.

Diseñando el control de calidad de la edificación de las viviendas sociales que construyen o contratan se estarán adelantando a una exigencia que se ve venir y que flota en el ambiente. Los demás agentes del mercado podrán esperar para reaccionar hasta que los realmente afectados reclamen las deficiencias superables, las empresas Cooperativas tienen la oportunidad de hacerlo como una iniciativa resultante de su vocación, sin embargo con la velocidad con que se mueve nuestro mercado, antes que más tarde esto será una exigencia.

En cada producto que se ofrece en el mercado, se especifica la calidad de los elementos que lo componen, la duración prevista, y la forma de uso. De esa manera el consumidor espera que lo que adquiere sea exactamente lo que se le ofrece, ni más ni menos. En el mercado de la vivienda social debemos alcanzar ese mismo perfec-

cionamiento, lo que sin lugar a duda facilitará a estas entidades su relación con sus asociados, porque le estarán ampliando su nivel de participación y decisión.

Es conveniente tener presente que el crecimiento económico del país trae consigo una mayor expectativa de los consumidores, porque mejorando su nivel de ingresos, aumentan y se refinan sus necesidades, y la calidad que antes fue suficiente se torna deficitaria. Las cifras de la macro economía muestran que caminamos en esa dirección, el ingreso per cápita aumenta, la inflación se aminora, el ahorro y el consumo crecen, la producción crece y los salarios se recuperan, todo esto tiene sus efectos en el comportamiento de la población en el mercado, es parte de la función social de las cooperativas orientar a sus socios.

En otros segmentos del consumo certificar la calidad de los productos es de normal ocurrencia, siendo arrogancia pretender ingresar o mantenerse en el mercado sin hacerlo, nada indica que la vivienda social pueda mantenerse al margen de esta práctica.

Incorporarse en los procesos de certificación de calidad creando las normas y sistemas ad hoc es muy complejo, su aplicación toma tiempo e inversión de recursos, esta es otra perspectiva de lo que nos exige la década y el inicio del siglo.

VI. - PONER AL SERVICIO DE LOS CONSUMIDORES LAS VENTAJAS DEL SISTEMA FINANCIERO; los avances de la Ingeniería financiera permiten disponer en el momento preciso de los recursos, independientemente de la disponibilidad actual de liquidez de las empresas, generando para los que producen bienes o servicios múltiples oportunidades de actividades que de otro modo no es posible realizar, y para los inversionistas la posibilidad de realizar inversiones en papeles de futuro debidamente asegurados.

Los empresarios que incorporan estas formas pueden ofrecer anticipadamente sus productos; es un campo en el que no podrán estar ausentes las cooperativas de

vivienda, ya que les permitirá una mayor independencia en sus decisiones financieras, con el acceso directo al mercado secundario de inversiones. En la medida que sean potenciales captadores de esos recursos mejorarán sus condiciones financieras en la Banca Comercial tanto para el financiamiento de la producción de las viviendas como para el hipotecario de largo plazo de sus socios.

La modernidad financiera que sean capaces de integrar en su operación, la preocupación y trabajo que le dediquen al tema ayudará a poner al servicio de los más pobres, y de los sectores objeto de su actividad los instrumentos que se están ideando para captar la inversión nacional.

Si no lo hacen, otros aprovecharán los mismos instrumentos negociando el potencial que se crea con el esfuerzo de sus socios y de sus propias empresas, y una vez más se habrá privado a la vivienda social, y esta vez por incapacidad de los profesionales responsables de conducirlas, de disponer de los beneficios del negocio financiero.

7. DESARROLLAR LOS CONCEPTOS MODERNOS Y FUTURISTAS DEL URBANISMO PARA ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA EN LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES QUE EDIFICAN es cada día más urgente.

Las viviendas sociales de acuerdo a la realidad de nuestro país no tienen ni tendrán en los próximos años la superficie indispensable para realizar en ellas todas las necesidades de una familia, y si las tuvieran no seremos capaces de edificar las necesarias para lograr dar solución al problema habitacional existente.

Para complementar los recintos de las viviendas es indispensable dotar a los conjuntos habitacionales del equipamiento que permita a las familias, y a los habitantes en general desarrollar en esos lugares parte de la vida cotidiana, constituido por dependencias y espacios priorizados por los propios habitantes, que según sus particulares necesidades pueden ser, por ejemplo los

parques y centros de recreación y deporte, las bibliotecas y salas de reunión socio-familiar, etc.

Las exigencias de la vida moderna y las perspectivas de acceso a otros bienes; la protección y defensa del aire y del medio ambiente; la necesidad de acceder a servicios de utilidad pública y de primera necesidad como la educación y la salud, deben ocupar un lugar permanente en la proyección de los conjuntos habitacionales cuya gestión realizan las cooperativas, para contribuir a la integración ciudadana. La desintegración urbana en los campos social, cultural, económico, de servicios en general, por la que se caracterizó el crecimiento de las ciudades durante las décadas pasadas, debiera ser reemplazada por la integración urbana.

Entendiendo por desintegración urbana la falta de asociación y relación en el espacio de los habitantes con la estructura de servicios, que le permite acceder a los beneficios que debe ofrecer la circunstancia de vivir en las ciudades. La aglomeración de habitantes en espacios urbanos desabastecidos de comercio, recreación, centros de salud, educación, comunicaciones, transporte, parques, cultura, equipamiento cívico, etc., con las características de calidad que permite el avance de la tecnología, es la expresión concreta de este concepto de desintegración urbana.

El campesino emigró en busca de mejorar sus posibilidades de compartir con los ciudadanos los recursos que se puede tener en la comunidad; cambió grandes espacios individuales, por pequeños espacios a cambio de esos servicios, los que tampoco encontró, alcanzando un deterioro de su calidad de vida, en lugar del mejoramiento supuesto con su migración.

La gestión inmobiliaria social es responsable de proponer un urbanismo que encuentre a las personas con los bienes y servicios que como comunidad necesita, creando el entorno propicio para ello.

Esa integración ya se hace sentir en la demanda de viviendas actualmente; sólo en la medida que estas

empresas tengan eficacia podrán seguir pretendiendo representar los intereses de los consumidores.

Estos conjuntos deben responder a la integración urbana para poder lograr la participación en el desarrollo humano de los nuevos barrios que formamos. Los signos individualistas que amenazan a la nueva sociedad, pueden superarse sin renunciar a incorporar las ventajas que el sistema ofrece para mejorar la calidad de vida de las personas. Ese sello humano de la participación y la solidaridad de los vecinos, no transable en el mercado, buscado sin ser definido por los habitantes de las ciudades, podrá ser una de las características del Cooperativismo de Vivienda de la década, que distinga lo que ofrecen, y que atraiga al consumidor, con la calidad de vida humanizada que ellos proyecten.

8. PLANTEAR NUEVAS FORMAS DE RECUPERACION DE LA DENSIDAD DE LA POBLACION EN LOS CENTROS URBANOS MAS DEPRIMIDOS, CON ESTILOS MODERNOS DE VIDA AL ALCANCE DE LAS CONDICIONES SOCIOECONOMICAS DE LOS SOCIOS para devolverse a los habitantes, en las condiciones capaces de asegurarles lo que buscan en la periferia y los nuevos suburbios, características muy diferentes de las que se les imprimió para ser habitados por otras personas en otras épocas es también responsabilidad de quien, como las, con su planes compromete inversiones y servicios futuros de la comunidad.

Densificar los centros urbanos por sí mismo no es un objetivo, es un medio para mejorar la calidad de la vida de las personas, aprovechando las ventajas comparativas que ofrece. Es requerimiento indispensable que esa redensificación signifique facilitar el acceso a los servicios urbanos con las características de la época, vale decir salud, educación, cultura, recreación, transporte, comunicaciones, servicios cívicos, en un medio ambiente renovado, que gratifique la vida de los vecinos. Las Cooperativas pueden ejercer un rol muy importante si expresan las prioridades de sus socios, que son demanda organizada con anterioridad a la urbanización y edificación.

En todo caso, creo, que esta tarea requiere de una acción global organizadora y coordinadora previa, no gestora, que sólo es posible realizar con la voluntad municipal.

9. Por último es responsabilidad de las Cooperativas ALCANZAR CON SU ESFUERZO CREADOR UN LUGAR DELIDER EN LAS AREAS COMPROMETIDAS EN LA GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA, tarea que asegura que después de muchos años aún están comenzando, el campo sin explotar para el desarrollo de la actividad de las Cooperativas de Vivienda en este país es mayor que el ocupado. Tienen el desafío empresarial de ingresar al próximo siglo incorporando la capacidad profesional, la cibernética y las técnicas modernas, aprovechando las ventajas de la economía social de mercado, en una gestión inmobiliaria y urbana eficiente y equitativa, identificando los valores y vocación de servicio que las distingue de otras formas societarias.

Las Cooperativas Abiertas de Vivienda probablemente son las Empresas de carácter social, que han desarrollado la más grande de las capacidades empresariales nacionales para asumir con las características que se exige y se requiere la Gestión Inmobiliaria y Urbana Social de carácter local, que he descrito, ventaja que debe traducirse en la movilización de los recursos humanos, económico, financieros, técnicos, administrativos, y sociales disponibles en los diversos momentos que supone el proceso de Modernización del Estado. ■■■