

HACER

AÑO XVIII - NUMERO 75 - AGOSTO 1996

"Serás lo que debas ser...



o no serás nada".

HACER

AÑO XVIII - NUMERO 75 - AGOSTO 1996

COOPERATIVA «FALUCHO»
DE VIVIENDA LTDA.

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

Año XVIII, N° 75
Agosto de 1996

Director

■ Lic. Gerardo F. Martínez

Secretaria de Redacción

■ Srta. Giselda Di Nisio

Columnistas

- Ricardo Buquete
- David Daoud
- Miguel Ibarlucea
- Juan José Nieto
- Gustavo Peña
- Higinio Robles
- Roque Roman

CASA CENTRAL

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

SUCURSALES

Sucursal Comodoro Rivadavia: Italia 346, 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

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.

Sumario:

- *Editorial.*
- *Reforma de la Ley de Cooperativas:
Antología del contrasentido.*
- *Nota enviada al presidente del INACyM.*
- *Para información del presidente del INACyM.*
- *Nueve de julio.*
- *Ciudadano argentino: ¿Sabe usted?*
- *Resolver el déficit habitacional es también
mejorar la calidad de vida.*
- *Hijos de la misma patria.*
- *Sobreseimiento judicial del Dr. Manuel Domper.*
- *"Con la cooperación todo es posible".*
- *Ochocientos millones de personas están asociadas a
algunas cooperativas en el mundo.*
- *Saludos por el día internacional de la cooperación.*
- *Panorama inmobiliario.*
- *El resurgimiento de los créditos hipotecarios y sus
posibilidades de acceso: ¿una oportunidad real o una
real ilusión?.*
- *Historia y desarrollo de las ciudades.*
- *Estados de obra.*
- *Feliz día del amigo.*
- *Y si mañana...*

Editorial:

Los espíritus autoritarios se pueblan de perjuicios que lo esclavizan.

La Cooperativa FALUCHO de Vivienda Ltda. firmo con el Instituto Provincial de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, convenios para la ejecución de 380 viviendas en Tandil, 135 viviendas en Rauch y 50 viviendas en Mar del Plata, por lo que esta Institución guarda los mejores recuerdos y agradecimiento por su gestión, de las Arquitectas Marcela Bianchi, y Alicia Marquez, que en ese entonces ocupaban los cargos de Subsecretaria de Urbanismo y Vivienda y Directora General de Obras respectivamente.

Al dejar, la Arqta. BIANCHI, el Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires, para asumir responsabilidades mayores a nivel nacional, los convenios con la Cooperativa, concurrí al Instituto para conocer el estado de Gestión de los mismos.

La asunción del Sr. Maggi como Subsecretario de Urbanismo y Vivienda y la del Arqto. Misson como Presidente del Instituto de Vivienda significó un nefasto período donde se perjudicó por inoperancia y soberbia a empresas e instituciones como la nuestra que con una trayectoria de 25 años llevó adelante las mejores viviendas en las ciudades en que actuó tanto con fondos del Estado como con el aporte de los asociados.

Su desempeño fue la antítesis de la política pregonada por el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, que quiere el acceso a tierra y vivienda para cada familia sin caer en el facilismo de descargar inoperancia en el Ministerio de Economía que no gira los fondos en tiempo y forma.

Luego de dos años aciagos pasaron al olvido estos oscuros funcionarios que solo sirvieron para desprestigiar a las Instituciones que representaban y a aquellos que le confiaron tan alta responsabilidad.

La llegada del Lic. Pablo Sanguinetti a la Presidencia del Instituto Provincial de Vivienda, abrió una esperanza de mejora en la relación con el Instituto, pero esto duró muy poco tiempo. Las obras continúan sin ejecutarse y los mas grave es que no ha

respondido a ninguno de nuestros pedidos de audiencia, debidamente documentados ni ha respondido nuestras notas de reclamos, violando expresamente los deberes de Funcionario Público con el grave perjuicio económico, social y moral a todos y cada uno de los asociados de nuestra Cooperativa.

Cabe aquí preguntarse si el tratamiento es igualitario con todas las Empresas e instituciones que acuden al Instituto y si este funcionario esta dispuesto a enfrentar con su patrimonio los eventuales juicios al Instituto por negligencia e impericia.

Basta realizar una visita a Tandil, Necochea, Pergamino, Rada Tilly o la Capital Federal donde se verán la viviendas construidas a través de la Cooperativa Falucho, generosas en sus dimensiones, de alto nivel arquitectónico y contraponerlas con las viviendas mal llamadas económicas, construidas fuera de los ejidos urbanos, sin servicios de infraestructura, sin mantenimiento, sin parqueización porque, como dice José Ingenieros "... son prosaicos, no tienen afán de perfección, la ausencia de ideas impide poner en sus actos el grano de sal que poetisa la vida...".

Podría decir muchas cosas más pero he leído la exposición de motivos del Proyecto de la Ley Nacional de Viviendas firmado por los Diputados Nacionales Hector POLINO, Alfredo BRAVO y Fernando SOLANAS, con el asesoramiento de un grupo de especialistas entre los que se destaca el Dr. Miguel Ibarlucea y que hoy se encuentra en la Comisión de vivienda de la H. Cámara de Diputados, y que encierra todas nuestras desaspiranzas pero que tiene una claridad que no necesita aditamento alguno, expresa en uno de sus párrafos salientes "...La distribución de los créditos subsidiados para la vivienda se basa en el clientismo y en los arbitrios políticos de los funcionarios de turno, lo que conlleva a una alta dosis de corrupción. Las Empresas constructoras dedicadas al tema son, muchas veces, las principales interlocutoras de los Institutos Provinciales de vivienda, las que gestionan los planes y aunque no sea posible probarlo públicamente pagan "retornos" sobre los montos de los créditos otorgados.

Quizá algunas maniobras resulten algo explícitas o demostrables, Pero dada precisamente su magnitud y la jerarquía de los protagonistas -los propios gobiernos provinciales- resultan de una impunidad inabordable. Así en períodos de elecciones se concretan en curiosa coincidencia muchos planes de vivienda, no como pueden creer algunos para ganar votos sino para financiar campañas. El simple y común hecho de que un fondo para la vivienda, en algún presupuesto provincial, no se utilice en el período correspondiente debería alertar la sospecha de uso indebido...".

Reforma de la Ley de cooperativas: antología del contrasentido.

En la reunión de Consejo de Administración de COOPERAR (ex COOPERA) del 11 de julio de este año, la mayoría de este órgano, con la oposición de UNICOOP, FECOOTRA y el Instituto Movilizador de Fondos Cooperativos, aprobó un proyecto de reformas a la Ley de Cooperativas que bien puede figurar desde ahora en el diccionario de exabruptos y contrasentidos argentinos.

En efecto, dicho proyecto dice en su art. 2^{do} que "las cooperativas son entidades de personas sin fines de lucro institucional" para, a renglón seguido introducir en la ley la distinción entre capital cooperativo y capital accionario. El primero, continúa con el régimen actual, pero el segundo quedará a resolución de la asamblea que "podrá establecer su remuneración con un dividendo, fijo o variable, o una participación porcentual sobre los excedentes u otra forma que se estime conveniente".

Una entidad no lucrativa que paga dividendos a sus accionistas es una originalidad única en la historia jurídica argentina y probablemente mundial. Como dijera UNICOOP en la nota de julio de 1994 remitida al Presidente de la entonces COOPERA, Sr. Rubén Beraja, "Toda sociedad o asociación es un instrumento de los fines de sus socios y si éstos buscan el lucro la sociedad es lucrativa de por sí. De lo contrario tampoco serían lucrativas las sociedades comerciales: el lucro lo persiguen los socios y no la sociedad que es meramente instrumental.

"El pago de dividendos les da su carácter lucrativo ya que éste hecho torna al capital aportado en capital rentístico o especulativo. Por el contrario, las cooperativas, cualquiera sea su tipo, no son -hasta hoy- entidades lucrativas pues no buscan retribuir al capital con un dividendo sino meramente con un interés limitado como contraprestación por su uso."

Nos encontramos pues con un movimiento cooperativo que quiere contar con todos los beneficios -materiales y morales- que importa autoproclamarse sin fines de lucro pero a la vez, *sottovoce*, repartir buenos dividendos porque si no, parecería, no hay empresa posible. Y no sólo dividendos, el proyecto es mucho más amplio: cualquier "otra forma que se estime conveniente".

En las jornadas de discusión se venía diciendo que el Congreso de Manchester de la Alianza Cooperativa Internacional actualizaría al movimiento cooperativo dejando sin efecto la distri-

bución de excedentes a prorrata de las operaciones o introduciendo al capital rentístico. Falso vaticinio. Manchester no ha hecho más que ratificar la identidad cooperativa y el principio de limitación del interés al capital aportado. Con la resolución tomada el movimiento cooperativo argentino -si es que COOPERAR se puede seguir considerando parte del mismo- se coloca fuera de la Alianza Cooperativa Internacional.

No es casual que esta resolución se haya tomado bajo la Presidencia del Dr. Rubén Beraja. Presidente de un banco que se transformó en sociedad anónima no obstante la clara prohibición del art. 6^{to} de la Ley 20.337, Beraja impulsó la afiliación a COOPERA de sociedades anónimas -también en violación a la ley-, el cambio de nombre de la entidad señora del cooperativismo urbano argentino, y ahora la introducción del capital rentístico en las cooperativas.

Ya manifestamos en oportunidades anteriores que este cambio liquidaría la prolífica teoría del acto cooperativo y se traduciría en más perjuicios que ventajas para nuestro movimiento. La redacción definitiva del proyecto de reformas nos permite augurar que tampoco servirá de mucho para obtener capital: el capital accionario no puede superar el monto del capital cooperativo suscrito más las reservas legales y facultativas. Como a su vez históricamente se defendió el principio de no capitalización del saldo de revalúo, el capital suscrito suele ser simbólico -salvo para Bancos y cooperativas de seguros que tenían un régimen especial-. De allí que posiblemente la reforma le sirva de muy poco a las cooperativas que quieran obtener fondos frescos.

Para lo que si puede servir es para obtener el control -o mayor control- de las mismas. Ahora los inversionistas -cualquiera sea el monto que hayan invertido- podrán tener asamblea especial con hasta un tercio del total de los votos de la asamblea general, un tercio de los consejeros y síndicos, y en las federaciones,

con las entidades no cooperativas, hasta un 49%. También hasta un tercio de los consejeros pueden no ser asociados.

El paquete cierra completo. Las cooperativas ya no serán asociaciones de usuarios que se prestan a sí mismos un servicio al costo sino entidades mixtas, parcialmente de usuarios, parcialmente de inversores, con fines claramente lucrativos.

Enténdasenos bien, no estamos en contra de que se constituyan entidades con fines de lucro, pero en ese caso la Ley de Sociedades Comerciales ofrece muy interesantes alternativas y, de última derogando el art. 6º de la Ley de Cooperativas éstas bien podrían transformarse en aquellas a cara descubierta.

Si al rugby lo hacemos jugar con pelota redonda, no se puede tocar la pelota con las manos ni hacer scrums, deja de ser rugby, pero lo peor es que ni siquiera alcanza a ser fútbol.

CECOVIRA

Confederación de Entidades Cooperativas de Vivienda de la República Argentina

Esmeralda 909 - 3º P. "A" - (1007) Cap. Fed. - T.E.: 312-7344/ Matrícula N° 12.319.

AL SEÑOR PRESIDENTE DEL
INSTITUTO NACIONAL DE ACCIÓN COOPERATIVAS Y MUTUALES
D. BERNABÉ ARNAUDO
PRESENTE

1. Introducción

Esta presentación se realiza con el propósito de describir las características y posibilidades de la CECOVIRA como entidad representativa de tercer grado del movimiento cooperativo de vivienda en el ámbito nacional.

Desde hace mucho tiempo, el movimiento cooperativo nacional participa intensamente en la solución del problema de la vivienda de decenas de miles de familias, especialmente de los sectores de menores recursos.

A través de su trayectoria, ha utilizado todo tipo de soluciones tecnológicas, ha desarrollado experiencias sociales de profundo sentido solidario y, con relación a otros esquemas de prestación en la mayor parte de los casos ha logrado mejores productos y servicios con menores costos para los beneficiarios y para la sociedad toda.

Dado que la idoneidad del cooperativismo de vivienda es reconocida en forma concluyente y generalizada, resulta hoy imprescindible su participación en toda iniciativa orientada a la solución de la problemática habitacional.

El presente informe tiene los siguiente objetivos:

1. Delinear las percepciones de la CECOVIRA sobre el estado y los problemas críticos del sector;
2. Reseñar algunos aspectos relativos a la magnitud, relevancia y penetración del movimiento cooperativo en el sector;
3. Reseñar las posibilidades disponibles a través de la CECOVIRA para:
 - La prestación de servicio de apoyo a la gestión de las organizaciones públicas competentes en el sector;

- La convocatoria, articulación y canalización de la participación del movimiento cooperativo sectorial;
- La realización de estudios de apoyo a la gestión de los organismos del sector.

A través de esta propuesta, la CECOVIRA manifiesta una vez más la vocación del movimiento cooperativo organizado para prestar su apoyo y participar con amplitud en las iniciativas genuinas a las que se lo convoca, de acuerdo con sus concepciones esenciales: "Debemos crecer, ordenada, sistemática y eficientemente. Debemos integrarnos: las instituciones, los sectores sociales y el Estado. Debemos participar, con pasión, con energía y con grandeza". En nuestro idioma y con nuestras convicciones, a todo esto lo llamamos cooperativismo.

2. Los problemas críticos del sector vivienda

La vivienda es, más que un lugar de albergue, el elemento especial que provee refugio y protección, privacidad, identidad y cohesión social a la persona.

De acuerdo con estudiosos de las ciencias sociales, vivienda es el elemento central de las "estrategias familiares de vida", del conjunto de comportamientos socialmente determinados a través de los cuales los agentes sociales aseguran su reproducción y optimizan las condiciones materiales y no materiales de su existencia.

El hecho de no poder acceder a una vivienda digna produce, en la persona y en el grupo familiar, un profundo sentido de desarraigo y marginación social, cultural y económica.

Para analizar la problemática habitacional argentina, es necesario ubicarla en el marco de la situación económica y social del país, así como de la estructura externa condicionante.

El problema de la vivienda afecta a más del 38% de la población y su criticidad aumenta permanentemente. Mientras que el déficit actual estaría en un rango que distintas estimaciones, se ubica entre 1.500.000 y 3.000.000 de viviendas, la suma de la acción estatal y de la privada no alcanza siquiera a construir la tercera parte de las viviendas que serían necesarias para mantener constante dicho déficit, que aumenta aproximadamente en un 10% anual.

Si bien es cierto que durante los últimos años se ha acentuado el déficit de vivienda como consecuencia del aumento vegetativo de la población, la obsolescencia y los desastres naturales, deben señalarse que, por otra parte, han disminuido drásticamente las posibilidades financieras de afrontar la ejecución de las viviendas faltantes.

La totalidad de los indicadores referidos al sector (monto de inversión, despachos de insumos, mano de obra ocupada, permisos de edificación, viviendas iniciadas, en ejecución, terminadas, etc.) exhiben una notable declinación en el nivel de actividad a partir de 1980.

Las causas de tal declinación parecen claras cuando se contempla la caída del nivel de actividad general, la alta inflación, el crecimiento relativo del costo de la construcción, el elevado costo del dinero, el escaso ahorro interno y la carencia de un mercado de capitales para el sector, la falta de incentivos para la inversión privada frente a opciones de colocación financiera, de los planes oficiales, **así como una notable indiferencia por las posibilidades de las entidades intermedias.**

Las condiciones previsibles a través de la proyección de las actuales tendencias resultan socialmente inaceptables. Dado el permanente crecimiento de la población marginada de las posibilidades de acceder a una vivienda digna, podría preverse que -si se mantienen las tendencias- los nuevos núcleos habitacionales del año 2000 serán predominantemente de lata, cartón, tablas adobe y paja, en terrenos de ocupación irregular. Esto constituirá sólo un indicador más de un cuadro de agudos, complejos y desbordantes problemas sociales.

Si bien la instauración del régimen político democrático produjo una reorientación de la atención gubernamental hacia los sectores sociales, ésta tuvo lugar en el marco de la más aguda crisis económica y social de la historia nacional.

Esta notable coincidencia histórica implicó grandes dificultades para dotar a los programas sociales de los recursos suficientes para afrontar los efectos de la crisis sobre vastos estratos poblacionales.

HACER

Pero a través de estas mismas dificultades, se manifestó también la obsolescencia y agotamiento de modelos y sesgos de largo arraigo en diversos sectores de la acción social. Hoy se percibe claramente que gran parte de las concepciones, estructuras y modalidades vigentes en tales sectores, constituyen caducas ficciones y mitos ineficaces para afrontar y revertir los impactos de la coyuntura socio económica presente y previsible.

En todos los sectores de la acción social parece necesario repensar las concepciones y soluciones tradicionales, así como erradicar viejos vicios, a fin de hacer más con cada vez menos recursos.

En el ámbito de la vivienda, se requiere la búsqueda de soluciones creativas, originales y honestas para reducir costos, acortar plazos, acelerar procesos, mejorar calidades, sistematizar métodos, calificar recursos humanos, modificar procedimientos, eliminar trabas burocráticas, así como estimular la participación integrada de las instituciones públicas y privadas.

Pero también es necesario evitar la reiteración de errores y vicios del pasado, en que se intentó afrontar la compleja problemática con instrumentos simplistas y/o arbitrarios, se ejerció la beneficencia facilista y el favoritismo, se abasteció a sectores medios y altos en detrimento de los desprotegidos, se filtraron y desviaron recursos, se abusó de los recursos no genuinos y se dilapidaron subsidios explícitos, entre otras anomalías.

Diversas autoridades reconocen hoy que el deterioro operado en la recuperación de los fondos prestados, va mucho más allá del margen razonable para la cobertura de las necesidades mínimas de los sectores genuinamente beneficiados.

Esta situación vulnera el elemental principio de solidaridad social en que se basa la acción estatal en el sector, cual es que aquellos que (con ayuda del Estado y el aporte de toda la comunidad) hayan solucionado su problema de vivienda, deben colaborar para que otros puedan acceder a la misma solución.

La acción estatal ha sufrido y sufre notables altibajos derivados de condiciones tanto estructurales como coyunturales, que se reflejan en una producción final de alto costo relativo, plazos de gestión excesivos y ausencia casi absoluta de planeamiento global.

Cabe señalar además, el efecto desfavorable que implica el hecho de que aún no se haya delineado una política nacional de vivienda que, abarcando a todas las áreas y jurisdicciones, permita la vigencia de reglas de juego claras y estables. La legislación vigente (heredada en gran parte de gobierno autocrático) no contribuye a la definición de postulados que posibiliten la implantación de esquemas participativos y descentralizados. En este marco el INACyM puede asumir y desempeñar un rol decisivo en la adaptación de los marcos políticos y normativos del sector a las nuevas condiciones emergentes del proceso de democratización.

La legislación (Ley 24.464 Sistema Federal de la Vivienda) pretende **DESESTATIZAR-DESCENTRALIZAR-DESBUROCRATIZAR** para que de este modo la gente tenga participación y organización para cofinanciar con los I.P.V. Federando los programas, los recursos irán hacia las provincias y de éstas a los municipios quienes tendrán las decisiones, asumiendo un rol que pretenda de los programas más operativos y optimizar el uso de los recursos.

La Ley 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción aporta un marco legal a la Hipoteca, a la formación de un mercado de capitales financiamiento de las ventas inmobiliarias a través de Financiamientos, Leasing, Letras Hipotecarias, Créditos Hipotecarios, modifica el corretaje, la Ley de fondos de inversiones, el régimen registral, etc.

La actividad privada -con y sin fines de lucro- aguarda ser convocada con amplitud en iniciativas genuinas para compartir con el Estado la responsabilidad de crecer ordenada, sistemática y eficientemente, constituyendo ciudades y construyendo viviendas dignas en todo el país.

En este marco, la posibilidad de emprender nuevos planes de vivienda a través de recursos genuinos de financiamiento, constituye una oportunidad para concebir y emprender un proceso de redefinición de políticas, estructuras y modalidades vigentes en el sector, dirigido al logro de mayor eficiencia y efectividad en la satisfacción de demandas habitacionales de vastos sectores de la población. Provee asimismo, un marco de referencia para revisar la definición, planificación, implantación, control, y evaluación de los proyectos del sector, constituyéndose así en un factor de cambio e innovación en el mismo.

3. La inserción del movimiento cooperativo organizado

3.1 Antecedentes

Desde hace mucho tiempo, el movimiento cooperativo nacional participa intensamente en la solución del problema de la vivienda de decena de miles de familias, especialmente de los sectores de menores recursos.

A través de su trayectoria, ha utilizado todo tipo de soluciones tecnológicas, ha desarrollado experiencias sociales de profundo sentido solidario y, con relación a otros esquemas de prestación, en la mayor parte de los casos ha logrado mejores productos y servicios con menores costos para los beneficiarios y para la sociedad toda.

Existen múltiples antecedentes del apoyo que el movimiento cooperativo prestó a operadoras del sector estatal. Inicialmente el Banco Hipotecario, y posteriormente la legislación específica (por ejemplo, la Ley 19.929 - creación y recursos del FONAVI, sancionada y promulgada el 03/11/72) utilizaron con intensidad la herramienta cooperativa para la ejecución de diversos planes y operadoras.

Durante años de dictadura, limitó notablemente la participación del cooperativismo, a través de una legislación centralista (Ley 21.581 - régimen de funcionamiento del FONAVI, sancionada y promulgada el 26/05/77 que restringió las posibilidades de las entidades intermedias como instrumento de gestión.

Con la instauración del régimen democrático, comenzaron a atenderse los reclamos históricos del movimiento cooperativo, en cuanto a su participación en la solución de los problemas de vivienda.

Paralelamente a la acción del Estado, el movimiento cooperativo de viviendas continuó el proceso de su propia organización e integración, a través de la consolidación de instituciones de base y de entidades representativas de segundo grado.

La constitución de una entidad representativa de tercer grado (la CECOVIRA Confederación de Entidades Cooperativas de Vivienda de la República Argentina) en 1985, permitió la difusión orgánica de las pautas de trabajo del sector y el desarrollo de relaciones con todos los demás actores del proceso de gestión habitacional.

La CECOVIRA nuclea hoy a ocho federaciones que representan a muchas entidades cooperativas de base en el sector. Cabe señalar, en todos los casos, que se trata de entidades que tienen permanencia y continuidad en la acción cooperativa de la vivienda, con trayectorias que en algunos casos superan los veinticinco años.

3.2. Valores, principios y modalidades de acción.

La acción del movimiento cooperativo en el ámbito de la vivienda se basa en principios de solidaridad social a través de la organización.

Por una parte, estimula el ahorro organizado, para movilizar nuevos recursos hacia el sector y formar una conciencia respecto al esfuerzo personal, familiar y comunitario requerido para obtener la vivienda.

Por otra parte, asume que aquellos que, con el apoyo del Estado y el aporte de toda la comunidad, hayan solucionado su problema de vivienda, deben colaborar (en la medida de sus posibilidades) para que otros puedan acceder a soluciones similares.

En los hechos puede verificarse empíricamente que dentro de los programas de promoción para la vivienda popular -los canalizados a través del movimiento cooperativo- han sido, en términos generales, los que han logrado mayores porcentajes de ahorro previo y los que han demandado menor proporción de subsidio (explícito e implícito) permitiendo mayor grado de recuperación de fondos a las entidades crediticias.

¿Cuáles son los factores que contribuyen a que el desempeño general de las entidades cooperativas sea superior al de otras modalidades de prestación de servicio para vivienda de interés social?

Estos factores podrían clasificarse en: 1) culturales y 2) metodológicos.

3.2.1. Factores culturales.

Los factores culturales están asociados a las concepciones básicas del Cooperativismo. Las cooperativas del sector son entidades deliberadamente creadas para aunar las voluntades e integrar la participación, el esfuerzo y el ahorro de sus asociados para la adquisición de la propia vivienda.

En función, de esta concepción las entidades cooperativas estructuran, e inducen a sus asociados, un conjunto de valores (solidaridad, cooperación, esfuerzo, participación, ahorro) que determina una forma peculiar de hacer las cosas: que importe propósito, sentido y significación común a las acciones cotidianas.

Pero tales valores se percibirían como meras proclamas retóricas si los actos cotidianos de las mismas entidades cooperativas (tratativas, negociaciones, contrataciones, manejo y funcionamiento interno, atención de los asociados) no fueran congruentes con ellos.

3.2.2. Factores metodológicos

Los factores metodológicos están vinculados a las modalidades que utilizan las cooperativas para la capitalización, adjudicación, adquisición, contratación, financiamiento, etc.

Algunas de tales modalidades se reseñan seguidamente:

3.2.2.1. Capitalización.

A través del aporte de los asociados, se produce una capitalización de las entidades cooperativas que posibilita la compra de tierras en bloque, loteo, y posterior aporte para la construcción de barrios a precios promocionales.

3.2.2.2. Adquisición de tierras de "bancos de tierras disponibles".

En general, las cooperativas adquieren las tierras en bloques y en forma privada (por resultar más conveniente) y proceden al loteo para el futuro barrio. Esta modalidad no da lugar al aumento especulativo del precio de los lotes que se presenta, por ejemplo, cuando el Estado debe expropiar tierras para ejecutar sus planes de vivienda.

En coordinación con las instancias provinciales y municipales, las entidades cooperativas promueven la constitución de "bancos de tierras disponibles" para la ejecución de proyectos de viviendas. Se trata de programas de incorporación de "suelo urbano" con títulos válidos, claros y prolijos para una rápida inversión.

3.2.2.3. Adjudicación de la vivienda.

En general, la adjudicación de las viviendas está determinada por las condiciones y requerimientos de los postulantes y las eventuales exigencias de la institución crediticia. Las cooperativas procuran mantener el derecho a designar a los adjudicatarios en caso de renuncia o separación de los propuestos. El derecho a la elección de los adjudicatarios hace posible que antes de contar con los créditos para la construcción, la cooperativa perciba aportes de sus asociados (futuros adjudicatarios) para la compra y loteo del terreno, la programación de la infraestructura y del equipamiento social.

3.2.2.4. Contratación de la empresa constructora.

En general, las cooperativas seleccionan, proponen y contratan a la empresa constructora que ejecutará el barrio.

Lo normal es que contraten en forma directa a la empresa que, dado un determinado precio, ofrece mejores garantías de cumplimiento y mayor cantidad y/o calidad de obra.

Por ejemplo, muchas obras ejecutadas con fondos del BHN o del FONAVI tienen un precio tope, establecido por la entidad crediticia, con lo que resulta negociable la cantidad de obra.

De acuerdo con la experiencia, la contratación directa permite (a través de la negociación) obtener ventajas substanciales con relación a otras modalidades de adjudicación (por ejemplo: licitación, propuesta más conveniente), entre las que se destacan las siguientes:

- dado un determinado precio, pueden obtenerse (en beneficio de los asociados) notables mejoras en cuanto a cantidad y calidad de obra.
- pueden obtenerse mejoras constructivas o de terminación financiadas por la empresa constructora.
- es frecuente que la empresa constructora financie a la cooperativa y posteriormente a los asociados, la compra de los terrenos.
- es frecuente la reducción de márgenes de beneficio por parte de la empresa constructora, para volcarlos en mejores prestaciones.
- generalmente, la relación entre las empresas constructoras y las cooperativas se consolida a través del tiempo, en la medida que se cumplen los compromisos recíprocos en sucesivos proyectos.
- las empresas toman conciencia de que las posibilidades de contrataciones sucesivas dependen de su desempeño y cumplimiento.

- al evitarse la puja licitatoria, no se da lugar a acuerdos entre empresas con relación a los precios y/o cantidad-calidad de obra.
- en caso de resolución o rescisión del contrato por causas sobrevinientes, las cooperativas tienen toda libertad de acción emergente de la legislación sobre contrato de obra privada, gestión de negocios y mandato, así como el controlador de las entidades crediticias.

Por supuesto, las cooperativas tienen sus propios cuerpos técnicos que controlan las obras, los métodos constructivos y el cumplimiento de los plazos.

Dado que las obras se pagan a medida que se ejecutan, no existe riesgo de pérdida para la cooperativa y sus asociados; por otra parte, se dispone de seguros y finanzas para caso de inejecución.

Hasta la fecha, las obras emprendidas por las entidades cooperativas asociadas a las Federaciones que componen la CECOVIRA, se han ejecutado satisfactoriamente en su totalidad.

3.2.2.5. Financiación.

En general, las cooperativas gestionan créditos (oficiales y/o particulares) que contemplan la ejecución completa del barrio (obra de urbanización, infraestructura, viviendas, equipamiento social).

Para los aspectos no contemplados en los créditos (compra de terreno, gastos de administración eventualmente infraestructura) así como para porcentajes no cubiertos por éstos, se procura acordar una financiación adecuada a los ingresos de los adjudicatarios, ya sea a cargo de la propia cooperativa, fundaciones privadas, la empresa constructora y otras entidades financieras.

3.3. Ventajas de las cooperativas de vivienda

Lo anterior constituye solo una reseña de las modalidades de acción de las cooperativas de vivienda en los aspectos señalados. Organización Internacional del Trabajo, ha clasificado las ventajas de las cooperativas de vivienda en tres órdenes: económico, técnico y social.

En el orden económico:

- fomentan el ahorro y lo canalizan y orientan hacia la financiación de las construcciones.
- reducen y estabilizan los precios al eliminar intermediaciones innecesarias en la adquisición de la tierra, de los insumos de la construcción y de los elementos para la vivienda.
- facilitan la obtención de crédito de carácter social.

En el orden técnico:

- organizan su propios servicios técnicos con personal calificado.
- establecer y aplican normas probadas de calidad.
- emprenden y desarrollan sus propias investigaciones referidas a los problemas vinculados con la vivienda.

En el orden social:

- desarrollan experiencias sociales de alto contenido solidario y participativo.
- Contribuyen a crear comunidades estrechamente relacionadas, generando tramas sociales de alto valor comunitario.
- Continúan su acción de apoyo durante toda la vida útil de la vivienda, para su mantenimiento, ampliación, embellecimiento, preservación y valorización.

Por último, cabe señalar que, en un país donde el creciente fetichismo económico ha socavado las bases esenciales de la identidad y el esfuerzo comunitario, el movimiento cooperativo puede considerarse como una vía para revertir el proceso de destrucción y afrontar el hoy y el mañana con seriedad, dedicación y confianza en el trabajo mancomunado.

4. Propuesta del rol a desempeñar por la CECOVIRA en el proceso de programación e implantación de planes de vivienda.

En la actualidad existe en la Argentina una clara vocación por parte del Estado, del sector empresario, de los sectores cooperativos, así como de otras entidades intermedias, para emprender conjuntamente acciones concertadas frente al problema habitacional.

Por otra parte, se manifiesta una disposición favorable en los organismos internacionales para atender demandas de financiamiento de viviendas especialmente de los países en vías de desarrollo.

Varios organismos internacionales de financiamiento han manifestado su interés por recibir y apoyar la preparación de proyectos concretos y realistas, presentados por el Gobierno Nacional con la participación de los sectores involucrados.

La CECOVIRA desea manifestar la total disposición del movimiento cooperativo argentino para aportar la fecunda experiencia del cooperativismo de

vivienda, asumir los roles que le competen y participar de acuerdo con sus posibilidades, en la preparación y gestión de planes de vivienda.

Asimismo, ofrece su abierta colaboración Confederación de la Vivienda (como responsable del planeamiento, coordinación y control de la gestión del sector en el ámbito nacional), al BIN y a los demás organismos nacionales, provinciales y municipales que la requieran, en los siguientes aspectos:

1. Servicios de apoyo a la gestión de los organismos del sector.
2. Convocatoria, articulación y canalización de la participación del movimiento cooperativo organizado.
3. Estudios de apoyo a la gestión de los organismos del sector.

A continuación se reseñan algunas posibilidades de acción en los referidos aspectos:

4.1. Servicios de apoyo a la gestión de los organismos del sector.

Las entidades cooperativas presentan regularmente una amplia variedad de servicios que pueden completar satisfactoriamente la gestión de los organismos del sector.

Entre ellos se destacan los siguientes:

- organización de la demanda de vivienda a través de la constitución de grupos poblacionales homogéneos en sus requerimientos habitacionales, capacidad de ahorro y reintegro de fondos.

- capacitación, administración y movilización del ahorro previo de los postulantes, estimulando la competitividad compatible con la solidaridad en el nivel de ahorro y reintegro de fondos.

- procesamiento administrativo de la postulación y adjudicación de la vivienda, a través de procedimientos equitativos, transparentes y ágiles.

4.2. Convocatoria, articulación y canalización de la participación del movimiento cooperativo.

A partir de su representatividad de tercer grado y de una eficaz vinculación con las entidades de base, la CECOVIRA dispone de capacidad para convocar, articular y canalizar la participación del movimiento cooperativo sectorial en iniciativas dirigidas a mejorar la asignación de los recursos disponibles. Dentro del amplio espectro de posibilidades, pueden mencionarse las siguientes:

- ejecución de trabajo en terrenos y de proyectos piloto, de acuerdo con los requerimientos de los organismos competentes.

- capacitación de recursos humanos para la ejecución y administración de programas cooperativos de vivienda.

- difusión de la doctrina y operatoria cooperativa entre las instancias sociales de base.

4.3. Estudios de apoyo a la gestión de los organismos del sector:

A través de su trayectoria en esta actividad, han constituido equipos calificados, así como un notable patrimonio informativo referido al sector.

De acuerdo con la iniciativa común de complementación, la CECOVIRA pone a disposición de los organismos e instituciones del sector toda la experiencia de su propio equipo de investigación, para la realización de estudios conjuntos.

Dentro del amplio espectro de posibilidades, se mencionan las siguientes líneas de trabajo:

4.3.1. Estudios administrativos (A)

- A.1. Estudios de la problemática institucional, organizacional, gerencial y administrativa de programas de vivienda.
- A.2. Estudios de evaluación (anterior, concomitante y posterior) de planes y programas de vivienda.
- A.3. Estudios de apoyo orientados a mejorar la eficiencia en la gestión de programas de vivienda.
- A.4. Estudios de evaluación de procedimientos de compra y pliegos de licitación.
- A.5. Diseño, desarrollo y prueba de sistema de información (con procedimiento descentralizado) para el monitoreo y control de proyecto de vivienda.

4.3.2. Estudios financieros (F)

- F.1. Estudios, desarrollo y evaluación de planes de financiación con captación y movilización de ahorro previo de los postulantes.
- F.2. Estudios de factibilidad de una Corporación Financiera de Viviendas en la Argentina. Se trata de evaluar la factibilidad de constituir una nueva figura asociativa que permita a las entidades bancarias, empresas, proveedores e instituciones intermedias, construir y financiar viviendas mediante fondos genuinos provenientes del mercado nacional e internacional.

4.3.3. Estudios legales (L)

- L.1. Estudios y evaluación del régimen legal relativo a aspectos de contratación con empresas constructoras, compra de terrenos, localización, transferencia de propiedad, etc.

4.3.4. Estudios socioeconómicos (S)

- S.1. Estudios socio-económico-demográficos en terrenos para el conocimiento de la demanda habitacional por estratos de ingreso e identificación de segmentos poblacionales potencialmente beneficiarios.

4.3.5. Estudios técnicos (T)

- T.1. Concepción, diseño y evaluación técnica de estándares y prototipos de la vivienda popular básica (en función de características geográficas, climáticas y socioculturales de diversos ambientes) para minimizar los costos totales, dados determinados parámetros de calidad y confort.
- T.2. Estudios para la identificación de áreas y componentes de la vivienda cuyos costos puedan ser reducidos.

5. Conclusiones

En el actual escenario de crisis y ajustes estructural de la economía nacional, los diversos sectores vinculados al desarrollo social procuran la obtención de financiamiento externo para afrontar el impacto de las referidas condiciones sobre vastos sectores de la población.

Para el sector vivienda, la posible afluencia de financiamiento de largo plazo, adecuado a la propia capacidad de repago, representa una notable oportunidad para emprender transformaciones substanciales en las prestaciones a los estratos de menores recursos.

Para emprender tales transformaciones, las autoridades oficiales deberían contar, desde las fases iniciales, con la participación de todos los actores involucrados en la problemática del sector, a través de sus entidades representativas.

A partir de sus concepciones, modalidades de acción y desempleo, el movimiento cooperativo de vivienda ha adquirido capacidad para articulación y enlace de intereses de los diversos actores vinculados al sector.

Para la concreción de los proyectos, a través de su prolongada trayectoria, ha establecido y mantiene estrechas relaciones con las instancias oficiales (nacionales, provinciales y municipales), con el sector

empresario, con las demandas instituciones intermedias, con las fundaciones privadas competentes y esencialmente con los individuos y las comunidades que han percibido al movimiento cooperativo como la vía más eficaz para canalizar solidariamente sus capacidades en procura de la vivienda.

En este marco, el movimiento cooperativo ofrece a través de la CFCOVIRA su capacidad para la generación, articulación y gestión de proyectos con alta rentabilidad social, basados en la

participación solidaria, el esfuerzo responsable y la capacidad de ahorro de los potenciales beneficiarios.

En un país donde el creciente fetichismo económico ha socavado las bases esenciales de la identidad y el esfuerzo comunitario, el movimiento cooperativo puede considerarse como un vía para revertir el proceso y afrontar el hoy y el mañana con seriedad, dedicación y confianza en el trabajo mancomunado.

Para información del presidente del Instituto Nacional de Acción Cooperativa y Mutual.

1. Participación de CFCOVIRA en el Directorio del I.N.A.C.
Solamente están representadas dos Confederaciones CONINAGRO y COOPERA.
CECOVIRA es la Tercera Confederación autorizada por MATRICULA N° 12319.
2. LEY NACIONAL DE VIVIENDAS.
3. LEY NACIONAL sobre Banco de Tierra.
4. PARTICIPACIÓN DEL I.N.A.C. EN EL ÁMBITO DEL CONSEJO NACIONAL DE TRABAJO Y EMPLEO.
5. Implementar en la LEY 20.337 la obligatoriedad del Balance Social, confeccionado y firmado por los Licenciados en Cooperativismo y Mutualismo.
6. Revisar la propuesta de la modificación de la LEY 20.337 iniciada por comisión creada por el I.N.A.C. y discutir con el nuevo Directorio la propuesta hecha por la Cooperativa FALUCIO, el Dr. IBARLUJIA y algunos legisladores (tenemos realizado análisis a la reforma).
El trabajo hecho por el I.N.A.C. a nuestro entender rompe normas y principios cooperativos históricos, y son evidentemente parciales.
7. PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA REGIONALIZACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN DEL I.N.A.C. en materia de fiscalización como órgano competente.
8. Líneas de crédito a través de BANCOS COOPERATIVOS.
9. EXENCIÓN DEL IVA EN VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR COOPERATIVAS.
10. Participación de las cooperativas en programas Nacionales o Provinciales con cupos asegurados ANUALMENTE.
11. Reuniones semestralmente con las Federaciones de las demás ramas para recoger inquietudes.

Nueve de Julio

- (¡Qué frío!... Al menos hoy, me daré el gusto de "independizarme del régimen", para desayunar mates dulces... con algún yuyito... bien calientes y con pan criollo... Al menos hoy... como cuando "matábamos" con la Vieja... la Mama... la Patria).

Y lentamente, pero sin pausas, fue sumergiéndose en la tarea, toda ella impregnada de la ternura de un recuerdo familiar.

Así, regustando cada paso de ese ritual, llegó a algún domingo cuando, de regreso de "la misa de siete", la madre disponía la primera comida.

Desde hace un tiempo ha comprobado que en oportunidades no sabe distinguir bien, entre la madre y la Patria.

Por eso, al latir en su corazón la voz de la madre y sus historias, siente el tañer de la Patria y su Historia.

- (Parece que por entonces, la situación era "casi desesperada").

En Europa, vencido Napoleón, Fernando VII volvía al trono -dejando sin pretexto a la Revolución de 1810- y las cortes, agrupadas en la Santa Alianza, apoyaban la reposición de los reyes.

El gobierno de Río de Janeiro disponía de 5.000 veteranos para lanzarlos sobre Montevideo, con miras a lograr una base de reunión de españoles y portugueses, para repartirse América del Sud.

Más cerca nuestro, en Colombia, Venezuela y Chile, las revoluciones habían sido vencidas.

- (¿Y nosotros?)

El ejército derrotado en Sipe-Sipe, se retiraba con escasa bizarría, presionado por el español. Además, campeaban las disidencias entre las provincias y Buenos Aires.

Razones económicas y políticas habían originado una situación de preeminencia de la ciudad con puerto, que se tradujo en una índole de mayorazgo. El localismo provincial, "germen del federalismo político", lo rechazaba.

Estos enfrentamientos estallaron al adivinarse, en el desacreditado José Rondeau, intenciones de mantenerse en el mando de las fuerzas en retroceso y dominar las provincias del Norte.

El Gobernador Martín Güemes dispuso privar de apoyo al responsable de Viluma hasta dejarlo casi inmovilizado.

También, era expresión no menor del desacuerdo, el apoyo abierto a José Artigas por parte de la Banda Oriental, la Mesopotamia y Santa Fe, a la vez que velado por otras provincias.

(Ella, en plena cebadura y para mantener la espumosa presentación, de vez en cuando, revolvía la bombilla dentro del mate).

HACER

- (Mama, en Buenos Aires, dicen que no se toca la bombilla).

- ("Nosotro' lo' cebamuasí; eio' tienen otra idomia").

La guerra civil; dividiendo, desolando, asolando el territorio; comprimiendo energías, distra-
yendo fuerzas, privando de recursos a la causa común.

Pero el recelo también llegaba internamente a cada facción, porque temíase "el criminal com-
plot de entenderse con Fernando VII y restablecer el régimen colonial mediante grandes sumas de
dinero y marquesados que se habían de crear en España, a favor de los traidores".

Y se instaló el Congreso; y en Tucumán, lejos del puerto.

El Congreso, que a principios de 1816 recibía a la Patria "casi cadáver", reunía a los represen-
tantes de Buenos Aires, Córdoba, Tucumán, Mendoza, Santiago del Estero, Salta, San Juan,
Catamarca, San Luis, La Rioja, Jujuy y -de la actual Rep. de Bolivia- a los de Charcas, Cochabamba
y Chuquisaca.

Juan Martín de Pueyrredón, con sólo un voto en contra, fue elegido Director Supremo.

El 8 de julio, luego de apasionado debate sobre la independencia, determinose que al día
siguiente, se mocionaría en tal sentido.

En la sesión del 9 de julio, el Presidente Francisco N. Laprida propuso el punto tercero del
Plan de temas a tratar por el Congreso.

El Secretario Paso, una vez leída la proposición, preguntó a los Diputados "si querían que las
provincias de la Unión fuesen una Nación libre e independiente de los reyes de España y metrópoli".

Según el Acta confeccionada por el Secretario y Diputado por Charcas, José María Serrano,
"aclamaron primero llenos de santo ardor de la justicia y uno a uno sucesivamente reiteraron su
unánime, espontáneo, decidido voto por la independencia del país".

..."bajo los calurosos aplausos de la barra".

La barra. El pueblo; el pueblo presente, entonces, para aplaudir legitimando, comprometido.

El pueblo, tras la bandera oficializada el 25 de julio, tranpirando para formar y equipar el
ejército de San Martín y cruzar los Andes.

El pueblo... presente y sangrando para atrincherar la frontera Norte, en Chacabuco (12 de
febrero de 1817) antes del año de la independencia... en Maipú, el 5 de abril de 1818, en... Malvinas,
el 2 de abril de 1982... siempre.

(...¿Y el agregado del 19 de Julio de 1816 "sus sucesores y metrópoli y de toda otra domina-
ción extranjera"?)

(El mate ha quedado "sin resuello"... la intuición de aquellos Padres de la Patria... después de
su testimonio, nos han dejado ese deber por cumplir... Ellos creían que "para los hombres de coraje
se han hecho las empresas")

Ciudadano argentino:

¿SABES?

...que la porción de Hielos Continentales Patagónicos en disputa con Chile debido al Acuerdo del 2/8/1991 está enteramente dentro de nuestro territorio patrio?

...que la Argentina sólo posee el 15% de la superficie total de los Hielos Patagónicos y que las pretensiones chilenas le dejarían el 8%?

...que si el Congreso de la Nación ratifica la poligonal que determinaría el nuevo límite la Argentina perdería 1.057 km² de un territorio incuestionablemente propio desde el Tratado del 23/7/1881?

...que la zona en cuestión está sólo pendiente de demarcación de acuerdo a los tratados de 1881, 1893 y el Protocolo de 1941 firmados "a perpetuidad" entre la Argentina y Chile?

...que lo que nuestras autoridades llaman "límite unilateralmente establecido por la Argentina" es la línea de las más altas cumbres que dividen aguas hacia uno y otro lado de la Cordillera de los Andes según lo acordado por ambos países desde 1881, hasta hoy vigente?

...que la poligonal se sale visiblemente de las altas cumbres, desplazando hasta 20 km. al Este la línea establecida por ambos países hace más de 100 años?

...que no es verdad que en la práctica no se pueda marcar el límite de las más altas cumbres en ese tramo de la Cordillera dada la actual tecnología satelital?

...que de aprobarse la arbitraria poligonal y el Protocolo Adicional de Recursos Hídricos Compartidos perderíamos la autonomía sobre la cuenca del río Santa Cruz y sus enormes posibilidades de aprovechamiento económico (riego, energía eléctrica, agricultura, ganadería, etc)?

...que quedaría en manos de Chile el este del Parque Nacional Los Glaciares, declarado por la UNESCO la mayor reserva de agua potable del mundo en 1981?

...que nuestros Hielos Continentales figuraron siempre en los mapas chilenos como pertenecientes a la Argentina?

...que de aprobarse la poligonal, le entregaríamos a Chile 105.700 Ha de riquezas naturales que equivalen a seis Parques Nacionales?

...que este Acuerdo vulnera nuestras pretensiones antárticas dado que haría retroceder un promedio de 11' hacia el Este el valor de la máxima longitud geográfica de la zona ocupada por la Argentina?

...que nuestro Instituto Nacional de Hielo Continental Patagónico Argentino fue creado en 1952, un año después de la primera expedición y poseemos 14 refugios en esa zona?

...que hay antecedentes escritos de que Chile siempre llama "último conflicto pendiente" al que se está tratando en ese momento?

POR LO TANTO: No deje que nos quiten parte de nuestra tierra patria.

Exija a los legisladores nacionales que no ratifiquen la traza de la poligonal.

Resolver el déficit habitacional es también, mejorar la calidad de vida.

La meta de la solución del déficit de "hábitat" pasa por las líneas de acción que signifiquen NO SOLO HACER TECHOS sino MEJORARLA "CALIDAD DE VIDA" de nuestros conciudadanos.

Y ese hábitat debe ser eficiente, contemporáneo.

Claro que el déficit no es inherente solo al interior de la vivienda sino que incluye su exterior y a sus servicios de infraestructura y acceso.

Imagínense que el parque habitacional del que partimos, 45% carece de agua y 70% no tiene cloacas.

Esa circunstancia revela un estado sanitario de la población para el cual la solución de infraestructura adecuada es llegar a la meta de agregar mejoras y servicios, rescatando para dichas viviendas la calidad de recuperables.

Entraremos ahora a una rápida visión de cuáles pueden ser las soluciones compatibles con nuestra real ubicación en el tiempo, en el espacio y en las circunstancias económicas que gravitan ineludiblemente:

Primero, deberemos examinar si el país se halla en condiciones de aplicarlas.

Para ello expresaremos que la vivienda es un bien durable, lo que significa que alguien deberá procurar en ella una inversión que le de como ganancia o dividendo, un uso prolongado.

En consecuencia, se trata de una inversión, un ahorro y lo que debemos examinar es si el país cuenta con una capacidad acorde con este tipo de inversiones.

Vale decir que comprobaremos si la diferencia entre el ingreso y el consumo permite un margen discreto para este ahorro, para esta inversión.

Inversión con efecto redistributivo

Vivienda + Ahorro o inversión + Ingreso - Consumo

Im Consumo necesidades básicas + excedentes

im = uSs 2100 = uno de los mayores de América Latina.

Nos hallamos sorpresivamente con el hecho de que el país tiene una alta tasa de ahorro, aun cuando esta expresión resulte asombrosa en nuestros días.

Si analizáramos los últimos 20 años encontraríamos que la tasa de ahorro de nuestra Nación es equivalente a la de un país desarrollado, ya que representa de 20% a 22% de su Producto Bruto.

Comparemos ese Producto Bruto con una torta y gráficamente deduciríamos que la quinta parte de ella, es ahorro. El país cuenta, entonces con ahorros suficientes para operar en inversiones en la parte fija, pero evidentemente esas inversiones se distribuyen a través de distintos sectores.

Al desmenuzar ese 20%, tendríamos que la mitad de esa capacidad de ahorro o inversión bruta del país se vuelca en la construcción y que, dentro de ella, su 50% responde a obra pública y el resto a obra de vivienda.

En términos sintéticos, de ese 20% la construcción absorbe 50% (10% del producto) distribuyendo un 5% para la obra pública y 5% de viviendas.

De este ejemplo inferimos que contamos con 5% del Producto Bruto Interno para invertir en vivienda y ese porcentual si se aproxima a los límites deseables.

Esta es la afirmación que venimos sosteniendo desde las entidades profesionales, empresarias y de viviendas en general.

Otro de los puntos cruciales consiste en el grado de ingreso con que cuenta el país. Este, dividido por el número de habitantes de la Nación arroja un ingreso medio del orden de los u\$s 2000 a 2100 actuales. Evidentemente ese nivel no lo tiene todo el mundo, ya que su distribución es diferenciada.

Comprobamos que el país cuenta con un ingreso de buen nivel, aun cuando en estos últimos años haya caído. Debemos computar un Producto que venía creciendo a una tasa histórica de 5 a 6% y que, en determinado momento del proceso desarrollado desde 1980 a la fecha, declina.

Aquí el caso exige nuevamente el uso de un elemento ilustrativo.

$$\frac{150.000 \text{ viv.} \times 15.000 \text{ u}\$s}{\text{PBI}} = \frac{2.250 \times 10^6 \text{ u}\$s}{60.000 \times 10^6} = 4\% \text{ PBI}$$

La tasa de crecimiento vegetativo de la población es muy baja ya que se presenta por 1,5 a 1,6% anual, lo que en el campo de la vivienda resulta favorable.

Absorción del crecimiento vegetativo de la población

Censo de 1980 entre '70 y '80 fue de 1,6% anual 28 millones de personas \times 1,6% = 450.000 personas/año.

Tomando 4 personas por familia = 110.000 viviendas/año.

El nuestro es pues, uno de los países de mas lento crecimiento vegetativo con una industria de la construcción habilitada por una considerable experiencia en este aspecto y lo mismo sucederá si analizamos:

Ahorro Tasa = 20% Construcción = 1/2

Viv. = 1/2 Constr. = 1/4 = 5% PBN

Tasa crecimiento población = 1,6% anual.

Industria de la construcción: Experiencia Holanda, Europa, etc.

Desde 1965 SEV/BHN de las 45 H/m² a 22-20 H/m².

Los resultados de los países que han desarrollado construcción masiva de viviendas, tales como Holanda, Alemania, Israel. Los datos de la SEDUV para quienes hayan ahondado en este tema, revelan que en las obras comunes de propiedad horizontal, el insumo de la mano de obra refleja de 40 a 45 horas/hombre por m².

Los planes masivos demuestran que el rendimiento de la mano de obra empleada asciende a casi el doble, alcanzando niveles de 20 a 22 horas/hombre por m².

Esta circunstancia obedece a que la construcción masiva racionalizada ha sido estudiada en sus tiempos y procesos, para brindar una respuesta acorde con lo que de ella se espera.

En esa instancia diría que para completar el análisis de las posibles soluciones, deberíamos formularnos algunas "preguntas clave" referidas siempre al tema de la vivienda.

Qué
Cuándo
Dónde
Quién
Con qué
Cómo = Privados

Las 5 primeras preguntas y las respuestas que se brinden, nos darán pautas para la formulación de una POLITICA DE VIVIENDA a nivel nacional.

La respuesta al **¿Cómo?** deberá provenir de la actividad privada. Todo esto, una vez que se hayan concebido correctamente las demás respuestas, desembocará en las más cruciales de las preguntas dentro del análisis que venimos realizando:

¿Para quién?

Y ya que nos hallamos en condiciones de diagramar muy bien este diseño, cerrándolo impecablemente en los números, debemos objetivar fundamentalmente sus destinatarios humanos. Aquellos en quienes refluirá en definitiva, toda esta acción.

En el siguiente y breve esquema, que luego desarrollaremos según su importancia, descubriremos ciertas claves importantes.

¿Para quién?

El objetivo no pasa POR LAS VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL sino por el INTERES SOCIAL DE LA VIVIENDA.

Instrumentar medidas que permitan contar no solo con la actividad directa del Estado, sino con la más amplia participación de la actividad privada.

Ir resolviendo el déficit del hábitat obteniendo el importante impulso de UNO DE LOS SECTORES MÁS DINÁMICOS en la reactivación económica y en la absorción de mano de obra, con todos los efectos derivados hacia el resto de los sectores.

INVERSION NO ES GASTO.

La inversión en vivienda supone UN EFECTO REDISTRIBUTIVO importante, del que carecen otras áreas de inversión potencial dentro del Sector Público.

Por CADA VIVIENDA CONSTRUIDA, se OCUPAN 3 PERSONAS/AÑO: dos, directamente en la construcción y otra distribuida en los demás sectores.

A través de las precedentes puntualizaciones, el tema se torna más concreto y enfervorizante.

¿Es que realmente debemos construir viviendas de interés social? La respuesta es negativa. Esta definición implicaría una minusvalía, indicando que tal unidad no se ejecuta para "gente como uno".

Esto no debe ser deseable para nosotros y por eso afirmamos que no existe la VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SINO UN VIVO, DESPIERTO, INFATIGABLE INTERES SOCIAL EN MATERIA DE VIVIENDA.

La meta de la solución del déficit de hábitat no es solo de "techos" y no pasa por la línea de construir indiscriminadamente viviendas sino de lograr mediante la construcción una mejora notable en la calidad de vida de la población que las habitará.

Las medidas a instrumentar no deben contar con la exclusiva participación del Estado -que orientará la acción- sino con la plena y creativa intervención de la actividad privada. Y aquí se presenta la oportunidad de brindar más definiciones:

¿Qué?

- Conjuntos habitacionales integrales.
- Infraestructuras de servicios y funcional.
- Equipamiento social, comunitario y comercial.
- No solo techos, SINO HABITAT.
- Vivienda económica ≠ barata.

Continuemos con estos conceptos: la vivienda económica no es sinónimo de vivienda barata. Explicita nada más ni nada menos QUE UNA VIVIENDA PRODUCIDA A BAJO COSTO y ese bien cuyo costo será ventajoso requiere la participación de los sectores que lo producen. Proyectistas, ingenieros, arquitectos, que deberán diseñar ese producto deseable y acorde con la economía del diseño. También cabe un papel importante a la industria de la construcción. Y nos hallamos frente a la próxima respuesta para una pregunta clave:

¿Quién?

- Vivienda económica es la producida a bajo costo.
- Aumento de tecnología.
- Racionalización de métodos e insumos y sistemas.
- Equipos profesionales y empresas.
- Contratos plurianuales - Continuidad en la acción.

Un minucioso estudio de las secuencias constructivas originará ese menor costo y fundamentará sólidamente todas estas actitudes comentadas que se basan en una acción continua derivada de la fijación y perseverancia en este tipo de política habitacional.

No debemos echar en olvido que, al ir resolviendo los problemas del hábitat se cumple otra finalidad importante, que es la de brindar vigoroso impulso a la industria de la construcción.

uno de los factores más dinámicos en la recuperación del aparato productivo del país y de la absorción de mano de obra con todos los efectos derivados hacia el resto de los sectores del quehacer nacional.

Ahora, debemos descartar la peregrina idea de que la inversión en la vivienda es gasto público.

La inversión en vivienda supone UN EFECTO REDISTRIBUTIVO importante, del que carecen otras áreas de inversión potencial dentro del Sector Público.

Por CADA VIVIENDA CONSTRUIDA, se OCUPAN 3 PERSONAS/AÑO: dos, directamente en la construcción y otra distribuida en los demás sectores.

Se trata de una de las inversiones que arroja resultados más gananciosos y positivos: el inapreciable dividendo de la salud integral de la población.

Siempre tengo presente el pensamiento del ingeniero García Olano entre cuyos famosos dichos que imparten docencia, expresara: "por cada cama en una vivienda, hay una cama menos en un hospital o en una cárcel".

Tales conceptos deben ser real y efectivamente absorbidos por esa línea política que tenderá a una mejor y más saludable sociedad.

Todo lo expresado hasta el momento parece redondeado y encaja técnicamente. Demuestran además, que las soluciones técnicas se hallan a la mano, que contamos con muy buenos profesionales, muy capaces empresarios y una tecnología hábil para dar respuestas inmediatas al problema.

Para la respuesta a CUANDO? sin perjuicio de haberla ofrecido parcialmente, será interesante desglosar la actitud negativa y la positiva que al respecto dividen la opinión y que aún cuando se reiteren en el curso de esta charla no redundan sino en beneficio de las soluciones:

¿Cuándo?

Negativa: tenemos que hacer tanta vivienda como se hizo hasta ahora.

Positiva: 150.000 viviendas ahora + 5% anual.

$$\frac{150.000 \text{ viv.} \times 15.000 \text{ u\$s}}{\text{PBI}} = \frac{2.250 \times 10^6 \text{ u\$s}}{60.000 \times 10^6} = 4\% \text{ PBI}$$

con lo que volvemos al tema axial de la DECISIÓN POLÍTICA ya que si de ella surge una acción continua las viviendas crecerán en porcentaje determinado según estadísticas bien formuladas que demuestran el crecimiento histórico a una tasa

Pero es el tema fundamental el que no se halla resuelto: el que se vincula CON LA DECISIÓN POLÍTICA.

Esa condición lo resolvería todo. Sin ella, no hay solución posible y nos limitaríamos a llenar papeles y proyectar soluciones ilusorias que jamás se ejecutarían.

Si el país contara con esa VITAL DECISIÓN el tema se soluciona prontamente lo que ya hemos visto en un breve gráfico que explicitaba esta afirmación.

Ya descubrimos que la solución técnica existe y que se halla adecuadamente graduada por todas las entidades del sector y fundamentalmente por su área pública, desde la que observo en la actualidad que todo lo examinado y estudiado desde afuera puede desarrollarse e implementarse debidamente desde adentro. SIGUE PLANTEADO EL ÚLTIMO FACTOR PROBLEMÁTICO DEL TEMA: es indispensable contar con la FIRMEZA Y DECISIÓN POLÍTICA.

Cabe agregar que cuando ese Sector Público tan vapuleado no se hallare en condiciones de ofrecer una vivienda de la calidad a la que aspiramos y deseamos en esta charla, habrá que separar claramente lo que significa BAJAR NIVELES DE CALIDAD que afectan en forma permanente los resultados, de lo que es BAJAR NIVELES DE TERMINACIÓN, que pueden completarse con el tiempo.

A tales fines deberán contribuir el Sector Público, los profesionales, las empresas constructoras y todas las entidades afines ya que el país se halla en condiciones de emprender el camino hacia su meta sin inventar nada, sin importar tecnología o capitales, en las condiciones en que se halla la industria de la construcción actualmente en el país.

del mismo tipo de 4 y 1/2% a 5%. Si le diéramos a la vivienda el mismo impulso que brindamos a otras actividades del país, el número de viviendas crecería al mismo nivel histórico ya comentado, de acuerdo con los factores de inversión y producción.

De esta manera no existirían fricciones entre los distintos sectores y la producción de viviendas se incrementaría naturalmente en las proporciones ya citadas.

En la acción persistente, continua, dentro de un marco jurídico estable la que en materia habitacional lograría que las empresas se equipen y en consecuencia se abastecieran de tecnología con lo que obtendríamos un plus por la mera continuidad secuencial de la acción.

En adelante el país crecerá seguramente a su tasa histórica en manos de un gobierno que adopte esa decisión que se reclama.

De este modo terminaremos con el problema de acuerdo con la regla que establecía un gráfico ya ofrecido, vinculado con las tasas de ahorro y de crecimiento vegetativo de la población, parámetros altamente favorables en nuestro país.

Manejando los gráficos, datos e incluyendo en ese manejo la vigencia de "esa decisión política que repito" para que se nos haga carne, la solución habitacional para el país estaría dada en el término de 15 años, con lo que mas acertadamente podríamos expresar que en el curso de una sola generación el déficit se habría eliminado.

Este análisis cinematográfico ha sido importante para relacionar factores en un tiempo móvil y en un panorama dinámico.

En cuanto a las preguntas que están formulando sobre la manera de canalizar los recursos, dentro de nuestro sistema capitalista de economía, solo se trata de pasar el ahorro de la franja poblacional que se halla en condiciones de hacerlo, a aquella franja que esta en el pleno desahorro y que insume en la canasta familiar la totalidad de sus ingresos.

De esta manera y como ya se graficara anteriormente, mientras el sector ahorrista recibirá su dividendo legítimo, el otro sector carenciado obtendrá una cuota de amortización habitacional compatible con sus ingresos. ESTO SE DENOMINA SUBSIDIAR y ustedes se plantearán el siguiente interrogante.

Puede decirse que el Banco Hipotecario es un Banco al revés y así lo seguirá siendo mientras el gobierno tenga el valor de sus convicciones y de sus decisiones políticas, no trueque los desfasajes reseñados en una mas equitativa distribución de salarios -por lo tanto de ingresos- y en una coordinada y armónica relación entre lo percibido por el trabajo y su poder adquisitivo real. En estas nuevas y esperables condiciones, el subsidio ya no sería necesario.

Pese a ello, restaría responder al CON QUÉ? actual cuyo resumen sería aproximadamente el siguiente;

¿Con qué?
Mediante la implementación de un SISTEMA FINANCIERO HABITACIONAL INTEGRADO al que concurren los distintos recursos y sea posible "MEZCLARLOS" para compatibilizar sus distintos costos, con las cuotas requeridas por cada sector, para que ellas sean PAGABLES Y ABSORBIBLES.

En una rápida evaluación de tales alocamientos, tenemos:

FONAVI

FLUJO DE FONDOS ANUALES

$$8 \times 10^9 \times 120 \text{ u\$s} \times 13 \text{ sueldos} \times 5\% = \frac{600 \text{ mill. u\$s}}{10.000 \text{ u\$s/nv}} = 60.000 \text{ viv.}$$

RECUPERACIÓN DE LA CARTERA ESTIMADA EN 600 MILLONES

$$\text{a } 0\% \text{ y } 30 \text{ años } \frac{600 \times 10^6}{30 \text{ años}} = \frac{20 \text{ millones/año}}{10.000 \text{ u\$s n/v}} = 2000 \text{ viviendas}$$

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

Recuperación de cartera de 400 millones a 30 años a 3% anual genera recursos del orden de 20 millones/año.

$$\frac{20 \text{ millones/año}}{15.000 \text{ u\$s/viv.}} = 1500 \text{ viviendas}$$

TOTALES 64.000 VIVIENDAS/AÑO

OTROS RECURSOS

AHORRO DEL PUBLICO

- Cédula Hipotecaria.
- Bono - ladrillo.
- Bono Participación Inmobiliaria.
- GNM

RECURSOS DEL TESORO

- Créditos - Intereses NO.

HIJOS DE LA MISMA PATRIA

Ha pasado ya bastante tiempo desde los trágicos atentados en la Embajada de Israel y la AMIA. Pareciera que Argentina, no podrá jamás desprenderse de este estigma de violencia que recurrentemente ha signado la historia de "nuestra patria".

Desde el siglo pasado las cuestiones políticas han sido dirimidas más en el campo de la lucha fratricida que en el campo de las ideas. Unos y otros, fuere del bando que fuere, utilizaron la violencia armada para derrocar a los opositores políticos que circunstancialmente detentaban el gobierno de turno.

Dejemos sin analizar la revolución de Mayo que razonablemente movilizó a casi toda la población del Virreinato en contra de un poder hegemónico y colonialista. A partir de allí, una guerra civil intermitente nos acompañó a lo largo de casi siglo y medio. Ya el ejército que marchó al norte, a las órdenes de la Primera Junta fusiló a Liniers héroe de la reconquista, bajo cargos de traición y a partir de allí la lista de fusilamientos, persecuciones políticas, batallas sangrientas y escarmientos terroríficos bañaron en sangre este bendito suelo.

Recordemos: rosistas contra anti-rosistas, unitarios contra federales, federales contra federales, masones contra católicos, gente de Buenos Aires contra las montoneras provinciales.... (siempre "contra" y no simples adversarios) hasta fines del siglo pasado, con una aparente pacificación que sólo duró unos pocos años. Pronto comenzaron las luchas por la participación de las mayorías populares contra la hegemonía de los políticos encumbrados en el gobierno y casi inamovibles, con un sinnúmero de "enroques" que los enquistaban en el poder, manejando sus intereses particulares por sobre los intereses nacionales y populares.

Más tarde empezaron las revoluciones radicales hasta lograr el voto secreto que permitió acceder al poder a representantes de sectores que habían sido relegados por infinidad de años. Estas revoluciones y conatos revolucionarios también estuvieron signados por una cuota de violencia que involucró a todos los estamentos de la sociedad.

A partir del año 30 comenzaron los golpes militares. La participación de militares en golpes de estado no era nada nuevo, pese a la opinión que ha circulado por años. Cabe destacar que ya en los conatos de revolución de Yrigoyen participaron muchos militares, y hasta regimientos enteros apoyaron estos intentos, como por ejemplo en 1905 en la ciudad de Rosario.

Como decíamos, en el año 30 irrumpe a la vida política el "partido militar" tomando por la fuerza el poder. Este inconstitucional modo de acceder al poder se extendió hasta el año 1983, cuando se restableció la constitucionalidad en la asunción del poder.

Estas largas décadas fueron también signadas por una violencia inaudita que llevó al país a un desencuentro que tal vez las generaciones futuras sufrirán como estigma de odios, venganzas, resquemores y repulsas a todo aquello que sea de un "color" diferente a nuestro gusto.

Esta pequeña semblanza de una lamentable historia política argentina resulta como consecuencia de querer imponer a otros ciudadanos un estilo de vida amado por unos y resistidos por otros.

Ahora, nuestro país es escenario de otra guerra donde los intereses en juego son totalmente ajenos a algún estilo particular de vida que se haya querido imponer en nuestra patria en el pasado.

Somos espectadores y "víctimas" de una guerra allende los continentes que no nos incumbe nada más que como seres humanos, vemos asombrados odios muy extraños, que, con una virulencia fenomenal, luchan sin cuartel en una guerra de "toma y daca".

Han cruzado los mares desencuentros milenarios, repulsas inauditas que sólo ven en un baño de sangre lavadas las afrentas y las frustraciones.

Llegaron las bombas y los atentados por cuestiones raciales y territoriales: árabes y judíos se matan entusiastamente

en Medio Oriente y nos han traído a estos "lares" sus muertes y venganzas. No queremos ser escenario de luchas por razones o "sin razones" que producen víctimas inocentes de fanatismos diabólicos.

La muerte ronda las calles de la patria, y, los discursos y actitudes de uno y otro lado sólo consiguen aumentar el riesgo de mayores desastres. Los atentados no se evitan "haciendo bunkers" de escuelas, embajadas, bancos o cualquier otra institución de alguna de las dos posiciones involucradas (días atrás un camión estalló en un cuartel del Ejército de los Estados Unidos en Damasco, no es la primera vez y con seguridad no será la última, no podemos suponer que la seguridad era insuficiente. En El Líbano pasó algo semejante hace ya algunos años produciendo muchísimos muertos; también un colono israelí masacró en una Mezquita a varios musulmanes que se encontraban rezando).

Obviamente, la violencia de uno u otro lado sólo engendra más violencia y pareciera que es de nunca acabar.

Es lamentable que se vea en Buenos Aires a colegios israelitas rodeados de parapetos que por la experiencia ya mencionada no evita nada, pero sí, separa a una parte de los niños de mi patria de otros por estas inútiles defensas.

Los niños que van a las escuelas "SON TODOS ARGENTINOS", independientemente de la confesión que profesen.

¿Por qué no se rodean las escuelas del resto del país donde sistemáticamente ocurren robos, destrozos y todo acto de vandalismo inimaginable?

Por lo general, estos daños ocurren en los barrios más pobres donde los presupuestos del estado no son suficientes y donde las cooperadoras escolares hacen esfuerzos titánicos para suplir las carencias.

No podemos discriminar a los niños argentinos como si unos fueran ciudadanos de primera y otros de segunda.

Cuando se producen atentados mueren niños de cualquier raza y religión ya que el criminal solamente piensa en el efecto de terror que logra con su cometido.

Debemos acabar con estas barricadas, debemos empeñarnos a no hacerle el juego a nadie, debemos cultivar en nuestra patria el sentimiento que quisieron nuestros próceres: que fuera tierra de paz, trabajo y libertad para todos los habitantes del mundo que quieran venir a nuestro suelo.

Busquemos que los conflictos externos se mantengan fuera de nuestras fronteras y no hagamos el "caldo gordo" a nadie con discursos y posiciones alisonantes que a pesar de la fuerza que impriman a sus palabras no pararán la metralla.

Cuanto más aislemos a las escuelas judías con murallas, crearemos más terror, objetivo buscado por el terrorismo internacional, cualquiera fuese su color o expresión política, pues tratan de inmovilizar a una nación, y así lograr sus fines espurios.

Los niños argentinos, sean criollos, judíos, musulmanes, católicos, ateos, o de cualquier origen, cuyos padres han elegido esta tierra para sembrar su simiente y prosperar en la vida sacando con esfuerzo su familia adelante, tienen el derecho inalienable de practicar la religión que quieran; este derecho es intrínseco al hombre sin presiones del estado y sin violencia por parte de otras confesiones.

La libertad es un don de Dios, está basada en la justicia y debe ser cimentada día a día en la convivencia pacífica como objetivo supremo de ideal.

Un país que no da muestras de temor a las acechanzas del enemigo tiene ya gran parte de la batalla ganada, tiene un gran trecho recorrido en la liberación de toda violencia y es camino ancho, carretero, en la búsqueda de una unión verdadera.

*"Los hermanos sean unidos
porque esa es la ley primera
tengan unión verdadera
en cualquier tiempo que sea
pues si entre ellos se pelean
los devoran los de afuera".*

17 de agosto

Y llegó el día en el que celebramos el paso a la inmortalidad, del General José de San Martín.

San Martín, junto con otros, indiscutido arquetipo y por ello referente de los argentinos y de la humanidad.

Bartolomé Mitre, en su "Historia de San Martín y de la emancipación sudamericana" (Edit. Tor-1950- págs. 240/1), incluye la siguiente semblanza del héroe.

Mientras formaba el Ejército de los Andes, se recibió la noticia de que una expedición española compuesta por 10.000 veteranos de las guerras napoleónicas, al mando del General Morillo, se desplazaba con destino al Río de la Plata.

Por ser conocida, sintetizaremos la situación de nuestro país, por entonces: Las Provincias Unidas eran un grupo insurgente, desunidas, inmersas en una larga revolución de suerte variada, con pocos recursos.

Sobre ellas, se preparaba lo más grande del poder español, dispuesto a recuperar lo perdido.

En esas circunstancias, San Martín da a conocer un bando cuyo contenido, "merece registrarse en las páginas de la historia".

Por ese documento, no es difícil ver a San Martín entrar en combate, porque en él llama, despierta y con un profundo mandoble (era reconocido sableador), sacude, cuando dice: "El primer interés del día es el de la vida; este es el único bien de los mortales. Sin ella, perece con nosotros la Patria".

"El primer interés del día es el de la vida"

Esto lo aprendieron nuestros antepasados cavernarios.

El filósofo, lo tradujo en su "primo vivere..."

Y en nuestro país, hoy es argumento de muchos.

De los que comen gatos, en Rosario.

De los que en Córdoba y Buenos Aires, abandonando sus asientos periféricos, se juntaron frente

a supermercados y pidieron alimentos.

Son indigentes.

Dicen que no consiguen trabajo. Que no es culpa de ellos.

Dicen que tienen hambre.

Se aduce que hay, en esta actitud, un componente político.

Sin embargo ahí están los despedidos de la ex-Area Material "Córdoba", cumpliendo un año sin trabajo y según ellos, sin haber recibido un peso.

Monseñor Rey, presidente de "Caritas", expresa que la entidad atiende a 800.000 personas diariamente.

Landriscina manifiesta que al niño, el hambre le duele en el cuerpo pero al grande, ...en el alma.

"Sin ella, (la vida), también perece con nosotros la idea de Patria".

La Patria, que es como decir La Madre. O mejor dicho, "la mama".

La que calmo con su teta mi primer llanto, que fue por hambre.

La que me puso en el lugar donde me hice parte de esa tierra, de su aire, de su sol.

El lugar donde se habla, se siente, se veneran los dioses, como yo.

El lugar donde... tengo mi vida, por el que me han enseñado que hasta debo morir, ¿sabe por qué? porque es mío; mi-o.

No es difícil entender a Sócrates decidiéndose a tomar la cicuta antes de ser expatriado.

Pero ¿y si la Patria me ignora, me da la espalda?

¿Podremos ponernos, alguna vez, en el lugar del abuelo inmigrante? Dios quiera que nunca.

Me contaba un descendiente de tanos, cuando el padre, reuniendo a los diez hijos, en su chacra del sur de Córdoba, les dijo:

- Aquí comemos. Esta es nuestra Patria.

Córdoba, Julio de 1996.

Sobreseimiento Judicial del Dr. Manuel R. Domper, director del Banco Central y conocido cooperativista.

Por resolución del Juez Federal Dr. Gabriel Cavallo, fueron sobreseídos recientemente los ex directores del Banco Central de la República Argentina Juan C. Fossatti y Marcelo Aiello y el actual director Dr. Manuel R. Domper en una causa iniciada por el fiscal Juan Marín Romero Victorica por «defraudación a las rentas públicas».

El mencionado fiscal cuestionó en su momento la no iniciación de acciones por parte del BCPA para el cobro de créditos del Banco de Crédito Rural Argentino -en liquidación- (\$ 70.000.000.-) y a empresas del Grupo Gottelli (\$ 15.000.000.-).

La justicia tuvo en cuenta que la actuación de los directores mencionados no solamente no provocó la prescripción de los mencionados créditos a favor del Banco Central, sino que se evitó

el pago de \$ 1.380.000.- por concepto de honorarios de abogados, monto fijado en uno de los casos mencionados.

Este asunto fue públicamente debatido en el programa «Tiempo Nuevo» de Bernardo Neustadt con la intervención del director Fossatti y el fiscal de la Cámara de Casación Dr. Romero Victorica y en presencia del Ministro de Hacienda Dr. Cavallo quien, dando fin a la discusión entablada, dijo: «El Dr. Domper ni siquiera participó en la decisión de esta cuestión. Es ajeno a todo esto. En cuanto al Dr. Fossatti, tanto él como el resto del Directorio, no hicieron más que cumplir con las directivas que él mismo impartió en 1991, disponiendo licitar los créditos morosos, impidiendo así el enriquecimiento ilícito de los abogados.»

«El Patagónico», Comodoro Rivadavia, miércoles 10 de julio de 1996

«Con la cooperación todo es posible».

Con esta expresión se podrían resumir las palabras de Enrique Corcoy, representante de relaciones públicas de la Sociedad Cooperativa Popular Limitada de esta ciudad.

Hablar de cooperativismo en los tiempos que corren parece necesario. Y más aún lo son los hechos concretos que fueron descriptos por un cooperativista comodorense.

«Desde el año 1920, la Alianza Cooperativa Internacional instituyó el primer sábado de julio como el 'Día Internacional de la Cooperación'. Para que los pueblos sepan que el hombre no cooperativista no puede vivir solo, sino en comunidad, prestandose ayuda y siendo solidario», reseñó Enrique Corcoy en diálogo con *El Patagónico*.

Trabajo conjunto. Las Cooperativas de Rada Tilly, Diadema, SCPL, Banco Coopesur, Cooperativa Remises Roca, Cooperem, Banco Almafuerde, Cooperativa Viviendas LU4, Covisereo Limitada, Seguros Bernardino Rivadavia, Viviendas Sargento Cabral, 9 de Agosto y Falucho trabajan año a año en forma conjunta, demostrando con hechos el significado de la cooperación.

En tal sentido, Corcoy expresó que «las cooperativas de Comodoro Rivadavia ya hace varios años -más precisamente 8-,

venimos trabajando en forma conjunta para realizar diversos actos y resaltar el Día de la Cooperación en nuestra ciudad. Prueba de ello es el octavo concurso de afiches que realiza la SCPL y del cual se exhiben trabajos en el hall de la institución.

Premiamos a todos con un diploma de honor, no damos ni primero ni segundo puesto.

Asimismo, recién finalizó el sexto torneo de ajedrez Día de la Cooperación que se realizó en la Casa del Niño el sábado y domingo pasado, con chocolate para los chiquitos. La SCPL donó una multiprocesadora a la Casa del Niño y se premiaron a los ganadores de la séptima edición».

En el acto central del lunes que se llevó a cabo en la Escuela Provincial Secundaria 723, los cooperativistas le donaron a la institución una filmadora JVC y equipos de iluminación y accesorios, teniendo en cuenta que el colegio ofrece a su alumnado el bachiller con orientación en comunicación social.

De acuerdo a las declaraciones del cooperativista, las actividades que quedan por concretar para celebrar el Día de la Cooperación son: carreras de ciclismo, waterpolo en Diadema y básquet. «Estas actividades nos permiten trabajar y decirle a la comunidad que las cooperativas también existen en nuestra ciudad».

«La cooperación es un sistema de vida».

El objetivo principal de esta serie de actividades para celebrar el Día de la Cooperación es -según Corcoy- «demostrar que juntándonos podemos lograr objetivos que de otra forma sería muy difícil.

El hombre superaría muchas de sus necesidades si se juntara y creara formas de cooperación. Está demostrado ampliamente en el mundo, con numerosos ejemplos y hechos que la cooperación es un sistema de vida que permite hacer crecer al hombre, brindarse servicios y superar sus dificultades. Porque la cooperación es un sistema de vida.



Honorable Cámara de Diputados de la Nación

Ochocientos millones de personas están asociadas a alguna cooperativa en el mundo

Por el doctor Héctor Polino

Diputado Nacional de la Unidad Socialista, Integrante del FREPASO.

La Alianza Cooperativa Internacional, estableció el primer sábado de Julio de cada año, el Día Internacional de la Cooperación.

Desde 1923, se celebra en todo el mundo ese día, en el cual los cooperadores hacen un alto en el camino, para reafirmar los valores y los principios de la cooperación.

El primer Congreso Argentino de la Cooperación celebrado en la ciudad de Buenos Aires en 1919, hizo suya una ponencia del recordado Domingo Borea, aunque con denominación y fecha distinta a la que finalmente se aprobó.

El último informe de la Alianza Cooperativa Internacional señala que 800 millones de personas están asociadas a alguna cooperativa en todo el mundo. En nuestro país, es el movimiento social más importante y numeroso con 11 millones de miembros.

La resolución N° 127 de la Organización Internacional del Trabajo, exhorta a los gobiernos de los países en vías de desarrollo el apoyo a las cooperativas sin comprometer su independencia.

Frente a los cambios que se están produciendo en el mundo, estas entidades necesitan adecuarse a la realidad cambiante de las distintas sociedades. Esa adecuación debe ser de carácter operativa, sin abandonar los principios que le dieron origen y que continúan teniendo plena vigencia.

Si para sobrevivir al fundamentalismo de mercado que impera en algunos países, incluido el nuestro, las cooperativas desnaturalizan su esencia, habrán muerto como entidades solidarias, para pasar a engrosar el campo de las empresas capitalistas.

Hoy, lo avanzado, lo progresista, consiste en articular mecanismos que aumenten los poderes de la sociedad, para que ésta no se transforme a sí misma.

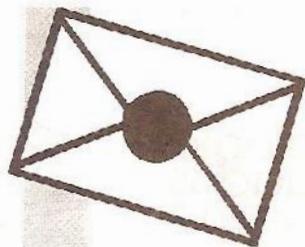
El incremento de la capacidad de intervención de los consumidores y usuarios, a través de entidades sin fines de lucro, permitirá la aparición de contrapoderes sociales en un mercado cada vez más controlado por las empresas multinacionales, donde la calidad de vida queda sometida a intereses lejanos e imperceptibles para el ciudadano.

En esta perspectiva histórica de democratización de la economía, las cooperativas se convierten en agentes activos del cambio social.

El crecimiento económico realizado a través de entidades solidarias debe propugnar la realización de tres objetivos sociales: un puesto de trabajo para todos; la disminución progresiva de la desigualdad social y una mejor calidad de vida para los ciudadanos.

El proceso mundial actual indica la conveniencia de avanzar hacia una sociedad con rostro humano, construída por muchos que tienen poco, imbuidos de espíritu solidario, para reafirmar las aspiraciones más elevadas de una vida mejor.

La cooperación hace del individuo un hombre y de la unión de los hombres una verdadera sociedad.



Municipalidad de La Matanza

Intendente Municipal

San Justo, 02 de julio de 1996

Señor

Presidente de la Cooperativa

"Falucho" de Vivienda Ltda.

Presente

De mi mayor estima:

En ocasión de celebrarse el primer sábado del mes julio de cada año el "Día Internacional de la Cooperación", que en este caso será festejado el próximo día 06 del corriente mes, hago llegar a Usted y, por su intermedio a todas las entidades cooperativas de nuestra Provincia, mi más cálido reconocimiento por la importante tarea que realizan estas instituciones en beneficio de sus respectivas comunidades.

En consecuencia, reciba mi felicitación y mis deseos de éxito para la tarea en que está empeñado al frente del Instituto de tan importante sector para el desarrollo de nuestras economías provincial y comunales.

Dr. HECTOR CARLOS COZZI
INTENDENTE MUNICIPAL
PARTIDO DE LA MATANZA

Colegio de graduados en cooperativismo

Fundado el 20-11-1987
Personería jurídica: C-5414

Material para difundir el sábado 06 de julio.

Sábado 06 de julio: «74º Día Internacional de la Cooperación».

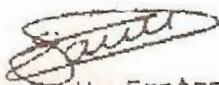
Con motivo de la celebración del 74º Día Internacional de la Cooperación, el Colegio de Graduados en Cooperativismo, saluda al movimiento cooperativo argentino y destaca su convicción sobre la importancia del accionar cooperativo especialmente para los trabajadores, y los pequeños y medianos empresarios en una economía globalizada y excluyentemente competitiva.

Por cuanto la gestión empresarial cooperativa es una alternativa válida para alcanzar competitividad, escala y poder de negociación en el mercado.

Para el cumplimiento de esos objetivos es indispensable asegurar coherencia entre la práctica y la teoría, basada en los valores y principios cooperativos aprobados por la Alianza Cooperativa Internacional el pasado año. Para ello, consideramos clave y urgente tanto la labor de los dirigentes cooperativos, como la participación activa de los asociados en la organización y control.

Valorando el trabajo en pro del desarrollo sostenible y el compromiso con el bien común que tiene el sector cooperativo, se destaca el rol del Estado nacional, provincial y municipal en la promoción, sin paternalismo, a fin de que la recuperación de la solidaridad, el esfuerzo propio y la ayuda mutua surjan del convencimiento personal de cada persona y de la libre voluntad de asociarse.

Felipe R. Arella
Secretario


Eduardo H. Fontenla
Presidente

Buenos Aires, 05 de julio de 1996

Afiliado a OCA - Organización de las Cooperativas de América
Miembro de ALGECOOP - Asociación Latinoamericana de Centro de Educación Cooperativa
Estados Unidos 1354 - 1401 Buenos Aires - Tel. 305-8954



Honorable Cámara de Diputados de la Nación

Buenos Aires, 1° de julio de 1996

Señor
 Presidente de la
 Unión de Cooperativas de Vivienda - UNICOOP
 Lic. Gerardo Martínez
 S. / D.

74° Día Internacional de la Cooperación

Con motivo de la celebración del 74° Día Internacional de la Cooperación, me es grato hacer llegar mi saludo a los cooperadores agrupados en vuestra entidad.

La brecha creciente entre la riqueza y la pobreza, el desempleo crónico en aumento, la desprotección de niños y ancianos y en resumen el futuro sombrío que pesa sobre gran parte de nuestra población, son las asignaturas pendientes en este convulsionado fin de siglo.

Estos contrastes dramáticos no son el resultado de la fatalidad. Son la consecuencia de un modelo económico que privilegia los intereses de los grupos de poder.

Las organizaciones cooperativas han demostrado a lo largo de su existencia, que se puede armonizar el interés individual y colectivo a través de una gestión democrática, eficiente y solidaria. Este movimiento, humanista por definición, tiene una renovada vigencia en la actual enervada histórica y cuenta con los atributos necesarios para aportar soluciones eficaces a las urgentes necesidades de nuestra comunidad.

[Firma manuscrita]
 HORACIO E. GORINI
 DIPUTADO DE LA NACIÓN

Panorama Inmobiliario

El BHN espera distribuir U\$S 800 millones en créditos durante este año.

Buscan bajar más las tasas de préstamos hipotecarios.

El Banco Hipotecario Nacional (BHN) recibió de inversores japoneses un préstamo en yenes equivalente a 94 millones de dólares, que serán destinados a créditos para la vivienda, informó esa entidad oficial. El crédito fue gestionado a través de la firma especializada en securitización de hipotecas Nomura Security y adquiere relevancia porque es la primera vez que esa compañía realiza una operación de este tipo con un banco argentino.

Este dinero forma parte del programa de obtención de créditos proyectado por el Hipotecario para 1996, que asciende a unos 800 millones de dólares.

La pretensión del BHN es ampliar la masa de créditos para la vivienda y, de paso, pilotear la estrategia gubernamental de presionar a los bancos para que bajen el costo de los préstamos. Por esa razón, el Hipotecario busca obtener dinero en el mercado internacional a una tasa menor a 11 por ciento anual, que es el interés que el BHN cobra a las entidades financieras locales para otorgar créditos hipotecarios.

El préstamo gestionado por Nomura fue pactado a una tasa de 5 por ciento anual en yenes, que con el seguro de cambio (swap) sube a 10 por ciento y deberá ser devuelto en una sola cuota, cuyo vencimiento opera en mayo de 1998.

En total, fueron 10.000 millones de yenes, equivalentes a 94 millones de dólares.

Calificación



Pablo Rojo

El préstamo fue la nota más destacada de la gira que el presidente del BIIN, Pablo Rojo, realizó la semana pasada por Nueva York y Londres.

El crédito quedó garantizado sobradamente por los 2500 millones de pesos que el BHN tiene de patrimonio.

Los funcionarios del Hipotecario subrayaron que quedaron impresionados por el recibimiento que Nomura les hizo en Londres -recepción de limusinas y gran agasajo incluido- y comprobaron que el banco «está muy bien calificado en el exterior».

También trajeron buenas noticias para el mercado financiero: Nomura quiere participar activamente en el mercado argentino y conseguir dinero para los bancos locales.

En el préstamo para el Hipotecario participaron empresas japonesas, pero también entidades financieras del país asiático. Sin embargo, no todas fueron rosas para Rojo y su gente: en Nueva York la calificadora Standard and Poor's demoró el otorgamiento de la nota «triple A» para el banco porque todavía no finalizó los estudios técnicos de la institución.

Los funcionarios de la entidad argentina esperaban hacer cartón lleno y traer también esa calificación, pero no pudo ser. No obstante, aprovecharon la incursión por los Estados Unidos para entrevistarse con autoridades del First Boston, de quienes se llevaron buenas impresiones sobre la actividad del Hipotecario en la Argentina.

El resurgimiento de los créditos hipotecarios y sus posibilidades de acceso:

Una oportunidad real o una real ilusión?

En la actualidad el mercado inmobiliario se ve inundado de posibilidades de acceso a la vivienda de la mano de créditos inmobiliarios de distinta índole (plan de viviendas de titulación y securitización del Hipotecario y créditos bancarios en general).

Esta realidad encuentra su lógica en dos aspectos fundamentales: la alternativa del BHN de captar capitales externos como consecuencia de la baja operada en las tasas internacionales y en la recuperación de los depósitos por parte del sistema financiero que ha traído como consecuencia un aumento de la capacidad prestable de los bancos.

Esta situación vista en forma superficial daría una perspectiva optimista, en la medida que el potencial deudor pierda el miedo a endeudarse, las tasas de interés tiendan a la baja y el sistema de otorgamiento tenga una mayor flexibilidad para facilitar la concreción de las operaciones.

Si hacemos un análisis retrospectivo del mercado inmobiliario desde unos años atrás a la fecha nos encontramos con distintos casos que se han venido presentando:

1. *Hasta en año 1993, el probable adquirente de una vivienda tenía casi cuatro alternativas financieras de adquirir una vivienda:*

a) *A través de una Entidad Intermedia o Entidad sin fines de lucro, las que obtenían financiamiento para sus proyectos, del Estado Nacional, por intermedio de los Institutos de Viviendas de las Provincias. Se desarrollaban conjuntos habitacionales de dos y tres dormitorios, con superficies que rara vez superaban los 70 metros cuadrados.*

b) *A través de las Empresas Constructoras que financiaban con capital propio sus emprendimientos inmobiliarios.*

Estas viviendas, eran normalmente departamentos grandes de más de 120 metros cuadrados y con el agregado de sectores de esparcimiento y de uso común.

c) *A través del financiamiento obtenido en escribanías que intervenían en las operaciones, de común acuerdo con propietarios de inmuebles e inmobiliarias que participaban en la operación.*

d) *A través de créditos bancarios, que financiaban proyectos inmobiliarios desarrollados por los mismos bancos en menor escala y apoyaban financieramente a los adquirentes los mismos.*

Lo usual era cualquiera de las tres primeras alternativas, las cuales con diferencias financieras importantes, se distribuían la mayoría de las operaciones que se concretaban.

La primera con importes muy bajos en concepto de anticipo, cuotas accesibles, plazos largos de amortización, tasa de interés subsidiada y sin posibilidades de elección en cuanto a la ubicación o las características de la vivienda a adquirir salvo la cantidad de dormitorios (limitado a la composición del grupo familiar).

Estos proyectos estaban destinados a satisfacer necesidades habitacionales de un amplio sector de la población que no podían acceder a una vivienda propia de no ser por este sistema.

Los tres casos siguientes permitían el acceso a una vivienda, si se tenía cierta capacidad de ahorro que posibilitara juntar entre un 30% al 50% del valor de la misma y podían hacer frente a un crédito hipotecario a un plazo no mayor de 5 o 6 años y a tasas que oscilaban entre un 24% a un 30% anual sobre saldos. Estas alternativas daban la posibilidad de elegir el lugar, el tipo de vivienda a adquirir y de acuerdo a la capacidad de reparo, en qué sector solicitar el crédito hipotecario.

2. *Desde 1993 a la fecha la situación ha variado fundamentalmente con la inserción cada vez más importante de la banca privada, la que ha tenido como nervio motor inicial al BHN, primero con su línea de créditos implementada con los TIAVI y ahora con el programa de titulación de hipotecas y en forma particular con la implementación de líneas propias de préstamos para la adquisición de viviendas, con mayores plazos de amortización y menores tasas de interés y además con el incentivo que significa el reciente dictado de normas positivas de control sobre las escribanías, las cuales tienen que informar permanentemente la constitución de nuevas hipotecas, llevando a un mercado informal que en algunos momentos llegó a duplicar el mercado bancario de hipotecas, a una gradual desaparición. Todo ello y sin ninguna duda aprovechando la menor presencia del Estado Nacional y Provincial, que ha limitado notablemente su participación en el proceso de financiamiento de viviendas.*

Indudablemente esta falta de participación del Estado y las posibilidades de crédito bancario que se han generado, ha traído como conclusión que el sector privado comience a desarrollar emprendimientos que van destinados al segmento de la población de ingresos medios y medios-bajos, que tienen necesidad de departamentos medianos y chicos.

En estos casos las Entidades Intermedias, entes fundamentales, históricamente como generadores de proyectos inmobiliarios para esos sectores han quedado marginados de hecho por las regulaciones que se

han dictado para implementar los mismos. En el sector privado bancario, porque los mismos apoyan sus propios proyectos o financian directamente a los adquirentes y en el BHN porque al ser las sociedades originantes las que deben generar y controlar el negocio inmobiliario, dejan a nuestras instituciones prácticamente sin campo de acción, teniendo que aceptar totalmente las reglas del juego dictadas, que van a traer con el correr del tiempo la desaparición de las mismas si no hay una modificación concreta que permita su participación.

La consecuencia más importante que trae la implementación mencionada, radica en que los costos por metro cuadrado se han incrementado en porcentajes que van desde el 20% al 40% como mencionáramos en un artículo anterior publicado en esta misma revista, sino también que de acuerdo a los niveles salariales que poseen los grupos familiares que no tienen vivienda, se hace prácticamente imposible cubrir los requisitos mínimos que imponen tanto los bancos privados como el BHN, para hacer frente a las cuotas resultantes de los precios determinados.

Lo expuesto no es una visión crítica por haber quedado fuera del sistema, sino un llamado de atención a las autoridades políticas que en su afán de privatizar todo lo referido a viviendas, han perdido un protagonismo que entendemos, es indolegable al tratarse de un aspecto de la política social que lo compete, olvidando la real situación salarial de la población que no posee vivienda y que ve cada vez más alejada la posibilidad de acceder a la misma, por no poder hacer frente a los anticipos antes de la posesión y posteriormente a la cuota de amortización.

Nuestra propuesta radica en que el Estado debe dictar normas concretas que permitan participar a las Entidades Intermedias en los procesos de construcción que se implementen desde la órbita oficial,

permitiendo que vuelquen su experiencia y propongan soluciones alternativas para que el potencial candidato pueda acceder a una vivienda en condiciones aceptables a sus niveles de ingreso y tratando de optimizar al máximo el proceso de recupero, como lo han venido haciendo desde que se participa en estos procesos inmobiliarios.

Queremos participar, queremos opinar, queremos HACER, no ser simples espectadores de un sistema en el cual siempre fuimos parte importante. Tenemos en cuenta, es no olvidar que el país está poblado de viviendas dignas, construidas a costos razonables, que nacieron generadas por entidades intermedias, para que la ilusión de la vivienda propia no sea eso, UNA ILUSIÓN, sino que se transforme en una realidad.

Historia y desarrollo de las ciudades.

Ciudad: Refiriéndonos al uso general de este término, «ciudad» es aplicable a una extensa y relativamente densa concentración de población donde los habitantes no están ocupados en tareas agrícolas. La definición legal es más específica: en los Estados Unidos es una municipalidad conformada; los límites de la ciudad, los poderes y su propio gobierno están relacionados con el estado actual al cual pertenece. En Gran Bretaña una ciudad es usualmente un pueblo o vecindario con un título Real y uno que ha sido o menciona ser la sede de un obispado.

Desco dividir esta serie de comentarios acerca de «la ciudad» en distintos capítulos acerca de su historia y desarrollo. La inquietud que motivó el deseo de publicar este fue haber podido observar durante años la pérdida de calidad de vida en Tandil por manejos de urbanismo y arquitectura de los sitios, barrios, paseos y recorridos llevados a cabo con permisos, aprobaciones, sellos y carpetas autorizadas por funcionarios intermedios o políticos que jamás desearon mostrar interés por ver cómo se da espontáneamente, cómo se orienta o cómo se puede ayudar a programar el crecimiento de una ciudad con las características de la que nos pertenece.

Hay barrios construidos en lugares que eran y funcionaban como plazas. Hay asentamientos urbanos construidos a metros de una zona destinada a industria. Para qué vamos a hablar de las canteras, la destrucción de las sierras y los disparates que han legislado las autoridades que supimos conseguir, debido a su ignorancia o a connivencia con grupos económicos locales o provinciales. Nos ha tocado ver cómo se autorizan obras fuera de todo reglamento o Código de edificación por pertenecer o estar a cargo de amigos afiliados al mismo partido político de algún concejal que se rasga las vestiduras para prohibir que se construya alguna obra reglamentaria y aprobada por alguna Comisión de Obras Públicas a la que él mismo pertenecía al ser aprobada.

Sin embargo la ciudad sigue creciendo y mucha gente, sea por seguridad o por su geografía o vaya a saber uno por qué razón la elige para residir con su familia. De todas maneras deseo escribir sobre la ciudad en general y no de Tandil en particular. Más adelante nos ocuparemos de aquel «Pinta tu aldea y serás universal».

En el siglo XX el mundo ha sido más y más urbanizado. Un número muy grande de gente ha abandonado su tradición de residente rural. En USA y en un montón de ciudades del Oeste Europeo, más del 75% de la población vive en áreas urbanas. Sin embargo, a lo largo de la historia el mundo ha sido predominantemente rural. La gente vive en la tierra y depende de lo que esas regiones y comarcas pueden proveer

Ciudades Antiguas

del Indo, en India y cerca de Yangtze y Hwang Ho en China. Fue necesario aprender cómo almacenar y preservar alimentos para poder proveer provisiones a un gran número de personas viviendo cerca unos de otros y lejos de los campos. Las ruinas de antiguos palacios en Creta, una de las civilizaciones más viejas, tenían grandes habitaciones de almacenaje con recipientes para guardar aceite.

Las ciudades guardan relación con especializaciones de distintas disciplinas. Los poblados de más temprana aparición eran habitados y gobernados por militares y curas. Ellos creaban imperios e invocaban a los dioses. Alrededor de ellos, en la ciudad vivían las clases más bajas, gente de oficio, artesanos y trabajadores. Los habitantes de la ciudad eran mantenidos por el trabajo de todos los que hacían sus labores en el campo.

Otra razón del desarrollo de la ciudad fue la defensa. En la antigua Grecia, la típica «casa de gobierno» era construida en un lugar elevado llamado Acrópolis, rodeado de fortificaciones. Como dependía de las zonas cercanas por abastecimiento y provisiones, la ciudad debía ser lo suficientemente fuerte como para dominar y defender su área de ataques enemigos. Detrás de sus muros de seguridad la ciudad enviaba soldados que guardaban el orden extramuros y defendían los lugares de abastecimiento de vagabundos, ladrones y también de incursiones militares desde otros estados.

Las ciudades fueron creciendo en las intersecciones de rutas de comercio, en puertos y en las desembocaduras de ríos con fácil acceso al mar. Atenas, Roma, Alejandría y Cartago estaban cerca del mar. Damasco y Samarkanda eran ciudades mediterráneas colocadas en rutas con paso de caravanas. El comercio ha sido importantísimo para el desarrollo de centros urbanos a través de la historia. Claros ejemplos de esto último son Londres, Viena, Estocolmo, Estambul, Bombay, Hong Kong y Singapur.

Ciudades Medievales

Europa de casi la totalidad del comercio que entraba por las puertas del Mediterráneo. Cuando el comercio comenzó a revivir, después del siglo X, los pueblos comenzaron a crecer como centros de manufactura e intercambio. Las típicas ciudades medievales se formaron como asentamientos amurallados o en el entorno de castillos importantes. La nueva clase de habitantes principalmente mercaderes y artesanos, establecieron sus lugares fuera de las murallas y eventualmente llegaban a dominar el pueblo. Aparecían como dueños de los medios de producción, así que los ciudadanos, los habitantes de la ciudad erigían nuevos muros y fortificaciones, muchas veces una sucesión de ellos a medida que la ciudad crecía. Estas fortificaciones eran necesarias cuando bandas de asaltantes asolaban el asentamiento realizado fuera de los muros. El saqueo fue entonces la primera manifestación de posibles guerras. Las puertas de las ciudades eran entonces cerradas y vigiladas durante las noches. Los que llegaban tarde debían enfrentarse solos al peligro y luego de un determinado horario no se permitía el ingreso. Esas fortificaciones aún se pueden ver en ciudades Europeas: Carcassone en Francia, por ejemplo y las ciudades italianas Sienna, Lucca y San Gimignano.

El lugar de comercio por excelencia en la ciudad era el mercado, el «marketplace» que generalmente se ubicaba frente a la catedral o la Iglesia Mayor. La mayoría de las ciudades medievales veían recortado en el horizonte el perfil de catedrales góticas. Muchas de las cuales aún permanecen. La iglesia, símbolo de la función religiosa de la ciudad, también organizaba en cierta manera una serie de costumbres de la vida ciudadana. La ciudad medieval tardía se fue convirtiendo en un centro cultural y educacional. Bolonia, Padua, París y Viena llegaron a tener universidades notables. Comparando una ciudad medieval con el standard de ciudades antiguas, las primeras no eran grandes. Roma llegó a tener más de 800.000 habitantes y Cartago no más de 300.000. Las ciudades medievales rara-

mente tenían más de 50.000 habitantes. Como excepción se pueden nombrar grandes ciudades italianas, por ejemplo Venecia, Florencia, Milán, Nápoles y Génova. París llegó a tener 200.000 habitantes en el siglo XIV, pero Frankfurt y Basilea en 1450 tenían sólo 8.000, Nüremberg 20.000 y Bruselas 40.000. Usualmente se tardaba media hora en ir del centro de la ciudad a las partes más alejadas. El transporte estaba limitado a caballos o carros de caballos; las ciudades debían ser pequeñas y compactas. Para acomodar las poblaciones que crecían, las casas se construían amontonadas en fila, con dos o tres pisos. Las calles raramente tenían mejoras para transitar y eso se convertía en senderos y caminos barrocos cuando el clima era malo.

En el próximo número veremos las ciudades industriales y las contemporáneas y también la aparición de las megápolis, las New Town y la calidad de vida en grandes conglomerados urbanos.

ESTADO DE OBRAS

Tandil

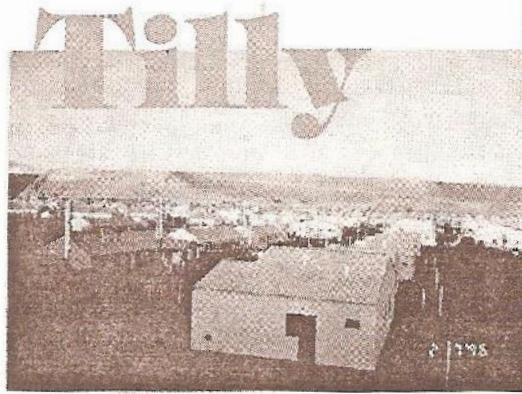
FALUCHO XXXII: 180 dep.

- 1) Estructura de hormigón Armado Completa:
 incluye: a) Sala de Máquina
 b) Tanque Bombeo
 c) Tanque reserva
- 2) Manpostería
 - 2.1. 1º Piso completo con manpostería 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%

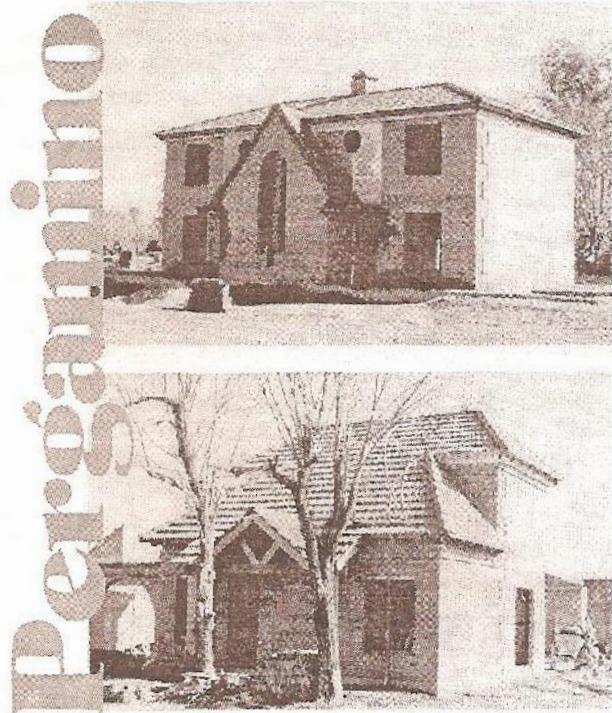
Rada



50 CASAS 100%

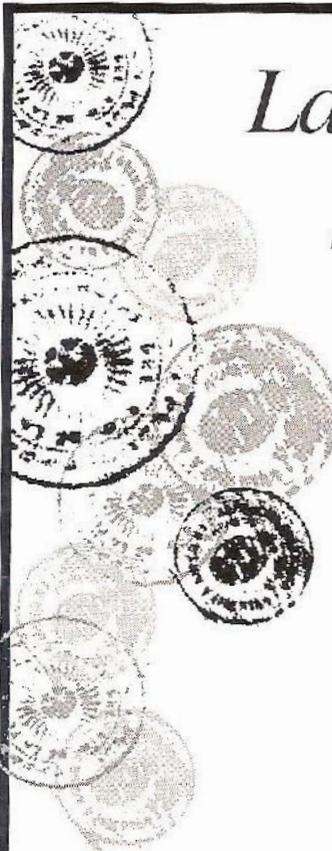


Serán entregadas para fin de agosto



240 CASAS - 1º Etapa 24 viviendas.

Excavaciones zanjas cimientos	0,8856 %
Relleno ch pobre	4,9625 %
Mampostería en cemento	6,0234 %
0,30 a la vista	9,1213 %
0,15 interior	5,1819 %
0,10 interior	5,3649 %
0,15 en chimenea	0,8542 %
Capa aisladora doble	1,0562 %
Contrapiso 0,10	6,1254 %
Rev. grueso b/revest.	2,9654 %
Revoque grueso	5,2134 %
Cubierta de tojas	8,1326 %
Inst. sanitaria: cloacas	3,1819 %
Carpintería	1,4414 %
Agua	2,0146 %
Gas	2,1418 %
TOTAL	64,6665 %



*La amistad es oro que no
se compra ni vende...*

Felíz día del amigo!!!

*les deseamos desde
Comodoro Rivadavia
y todo el sur*

20/07/96

y si mañana...

-¿Y si mañana, encuentras un estero
Donde un jardín miraste florecido?
- Expresaré al antiguo jardinero
La ardiente gratitud de haber vivido.

- ¿Y si mañana, ráfagas sombrías
Llevan la luz que te abrazó el sentido?
- Diré a la luz de los risueños días
La inmensa gratitud de haer vivido.

-¿Y si mañana, sueños de pesares
Rompen la paz que te meció dormido?
-La antigua paz colocará en altares
La dulce gratitud de haver vivido.

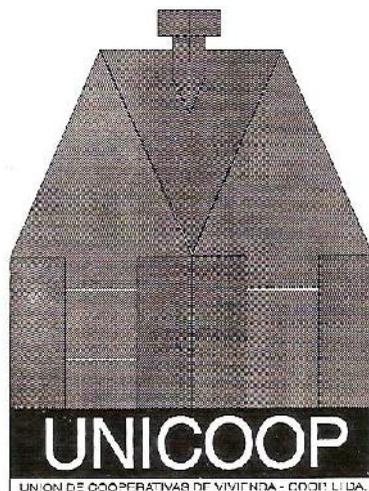
-¿Y si mañana te dejase mudo
En el dolor, lo que elocuencia ha sido?
-Hará el recuerdo de la voz, escudo
A la honda gratitud de haber vivido.

-¿Y si mañana te procura muerte
La que hoy adoras, con injusto olvido?
-Diré que graben en mi tumba inerte
La eterna gratitud de haber vivido.

(De El libro ilusionado.)

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