Construyendo Mejores Comunidades

1 DE QUE SE TRATA

1 A. Construyendo mejores comunidades
1 B. A través de las asociaciones de propietarios de vivienda
1 C. Utilizando nuevas técnicas
2 D. Participación de los residentes

3 ¿QUE ES UNA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA?

3 A. La base legal
3 B. Declaración en los tratados
3 C. Contribuciones para mantenimiento
3 D. Combinación de varios tipos de propiedad
1. Cooperativas
2. Condominios

5 BENEFICIOS PARA EL CONSTRUCTOR

5 A. Control de la comunidad a largo plazo
5 B. Economía del diseño
5 C. Nuevas normas de planificación y de mercadeo
5 D. Beneficios del inversionista

6 BENEFICIOS PARA LOS RESIDENTES

6 A. Participación del residente
6 B. El factor humano
6 C. La asociación y la ciudad

7 SUMINISTRANDO A LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA UNA ESTRUCTURA LEGAL

7 A. Registro de los acuerdos
1. Los acuerdos
2. Transferencia de los servicios públicos
3. Contribución para el mantenimiento
4. Derecho de voto
5. Tratados de protección
a. Uso de la tierra y tipo de construcción
b. Modificaciones y adiciones
6. Duración de los acuerdos

8 B. Terminación de la estructura legal
1. Escritura de incorporación
2. Reglamentos
3. Convenios de contribuciones
8 C. Venta de las casas y de la asociación

11 OPERACIONES DE LA ASOCIACION

11 A. Iniciar sus actividades
11 B. Transferencia de responsabilidades
11 C. La Directiva y sus funcionarios
11 D. Los asociados
12 E. Comités permanentes
13 F. Comunicaciones
13 G. Ponerla en funcionamiento

14 NUEVAS TECNICAS DE PLANEAMIENTO: COMO AJUSTARLAS

16 A. Las economías
17 B. Las áreas comunes
17 C. Agrupaciones
18 D. Variedad en el estilo de la casa y en el precio
18 E. Las asociaciones de propietarios de vivienda lo hacen posible

25 VENTAJAS PARA TODOS

PREFACIO

Desde 1965, la Agencia para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos (AID) ha orientado sus Programas de Garantía para Vivienda hacia el desarrollo de instituciones permanentes y la creación de comunidades sanas y confortables.

Tal como se concibió originalmente en el Acta para Asistencia Externa de 1961, el programa fue designado para estimular la utilización de técnicas avanzadas de construcción, mercadeo, financiamiento y administración en los programas de vivienda de demonstración a ejecutarse en los países en desarrollo. Sin embargo, su alcance se extendió considerablemente con la enmienda al Acta en 1965 que estableció que el programa de garantía debería promover "el desarrollo de instituciones con participación activa en programas de la Alianza para el progreso en la América Latina, tales como cooperativas, uniones de obreros independientes, instituciones de ahorro y préstamo y organizaciones comunales" y otra en 1970 que extendió sus actividades a todas partes del mundo en desarrollo.

El tremendo problema de vivienda en el mundo entero incluye mas que la escasez de vivienda física adecuada. Tiene aspectos menos tangibles como los económicos, sociales, y políticos. Es una parte inextrincable de la lucha de cada nación por el incremento de su desarrollo y de la exploración de cada individuo por una vida mejor. Así, la sola construcción de vivienda (aun en cantidades masivas) no soluciona el problema. Es necesario crear una atmosfera de bienestar así como instituciones que la mantengan.

La AID esta ayudando a las naciones en desarrollo en su empeño por alcanzar esos objetivos y considera que las organizaciones comunitarias bien planeadas podrían contribuir en gran parte al logro de los mismos. Por ello, la AID demanda que los posibles participantes en sus programas de garantía de vivienda incorporen en sus proyectos asociaciones de propietarios de vivienta (también llamadas: asociaciones de vivienda) u organizaciones comunitarias similares con base legal.

El propósito de este folleto es instruir a las instituciones de préstamos para vivienda como bancos nacionales de hipoteca y organizaciones de ahorro y préstamos sobre la forma de incorporar en sus programas las asociaciones de propietarios de vivienda. También está diseñado para familiarizar com este mecanismo a los patrocinadores potenciales, instituciones de desarrollo y constructores a fin de que puedan hacer uso de este instrumento para la creación y manutención de comunidades con un medio ambiente mas atractivo y permanente.

A solicitud de parte interesada, la AID suministrará información adicional o responderá a cualquier pregunta relacionada con asociaciones de propietarios de vivienda. Bajo determinadas circunstancias también sería posible que la AID prestara asistencia técnica a los organizadores de tales asociaciones. Las solicitudes deben dirigirse a la Misión de la AID del respectivo país que tiene su sede en la Embajada de los Estados Unidos o al Director o al Subdirector de la oficina de vivienda, de la Agencia para el Desarrollo Internacional, Washington, D.C. 20523.

1 DE QUE SE TRATA

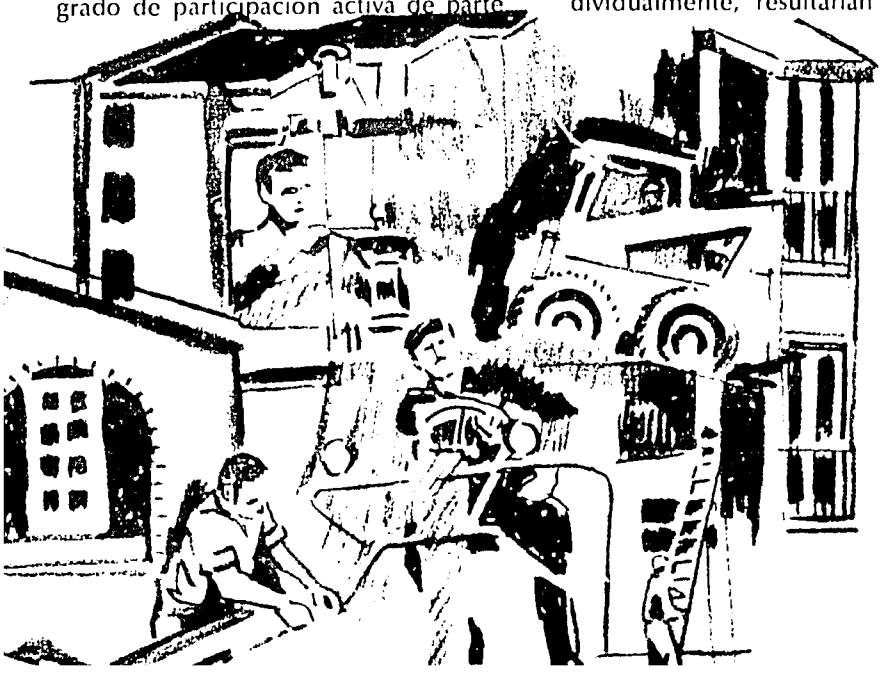
Construyendo Mejores Comunidades...
Las experiencias tanto de las naciones desarolladas como de los países en desarrollo han demonstrado ampliamente que el sólo aspecto de construcción es una respuesta insuficiente y poco duradera a las necesidades de vivienda. Las construcciones se determinarán pronto al grado de no ser posible repararlas y la estructura de la comunidad se desintegrará cuando no se preste la debida atención al medio ambiente de la vida comunitaria.
El bienestar social, físico y económico de una comunidad es parte integrante del éxito de un programa de vivienda. Tanto la permanencia de la comunidad por las comodidades que ofrece y que hacen de ella un lugar atractivo para vivir como por su incentivo hacia una buena inversión se ven afectados por los sistemas adecuados que se utilicen en sus servicios físicos y sociales; los métodos que se adopten para el mantenimiento del proyecto; su forma de gobierno interno y la estructura de sus miembros; y la operación y mantenimiento de sus bienes comunes y de sus facilidades. Los estudios emprendidos han demostrado que en las comunidades que han alcanzado mayor éxito existe un alto grado de participación activa de parte de los residentes.

Un vehículo a través del cual se ha logrado esa participación de los miembros es la asociación de propietarios de vivienda, un tipo de organización comunitaria que ofrece diferentes ventajas tanto para los residentes como para los constructores y los inversionistas.

La Asociación de Propietarios de Vivienda

Qué es una asociacion de vivienda? Brevemente, es una organización incorporada sin fines de lucro integrada por los residentes y propietarios de determinada área o comunidad. Su principal objetivo es controlar y regular el uso de los bienes de la comunidad, incluyendo tierras o facilidades de propiedad común de los residentes. Los propietarios de los lotes pagarán determinada cantidad estipulada en convenios y contratos para cubrir los gastos operativos de la asociación.

La asociación también suministrará servicios a los dueños de vivienda y promoverá actividades en la comunidad, especialmente aquellas relacionadas con la propiedad común de tierra y las facilidades. Servicios que si cada uno de los residentes los comprara individualmente, resultarían muy caros, pueden obtenerse mucho más económicamente si los suministra la asociación a todos los miembros residentes en su calidad de cooperativa sin fines de lucro. Cuando los residentes no cuentan con los servicios de recolección de basura y desperdicios, mantenimiento de carreteras, jardines infantiles, programas vocacionales y de salud por parte del gobierno local, a menudo los obtienen los residentes a través de su asociación.

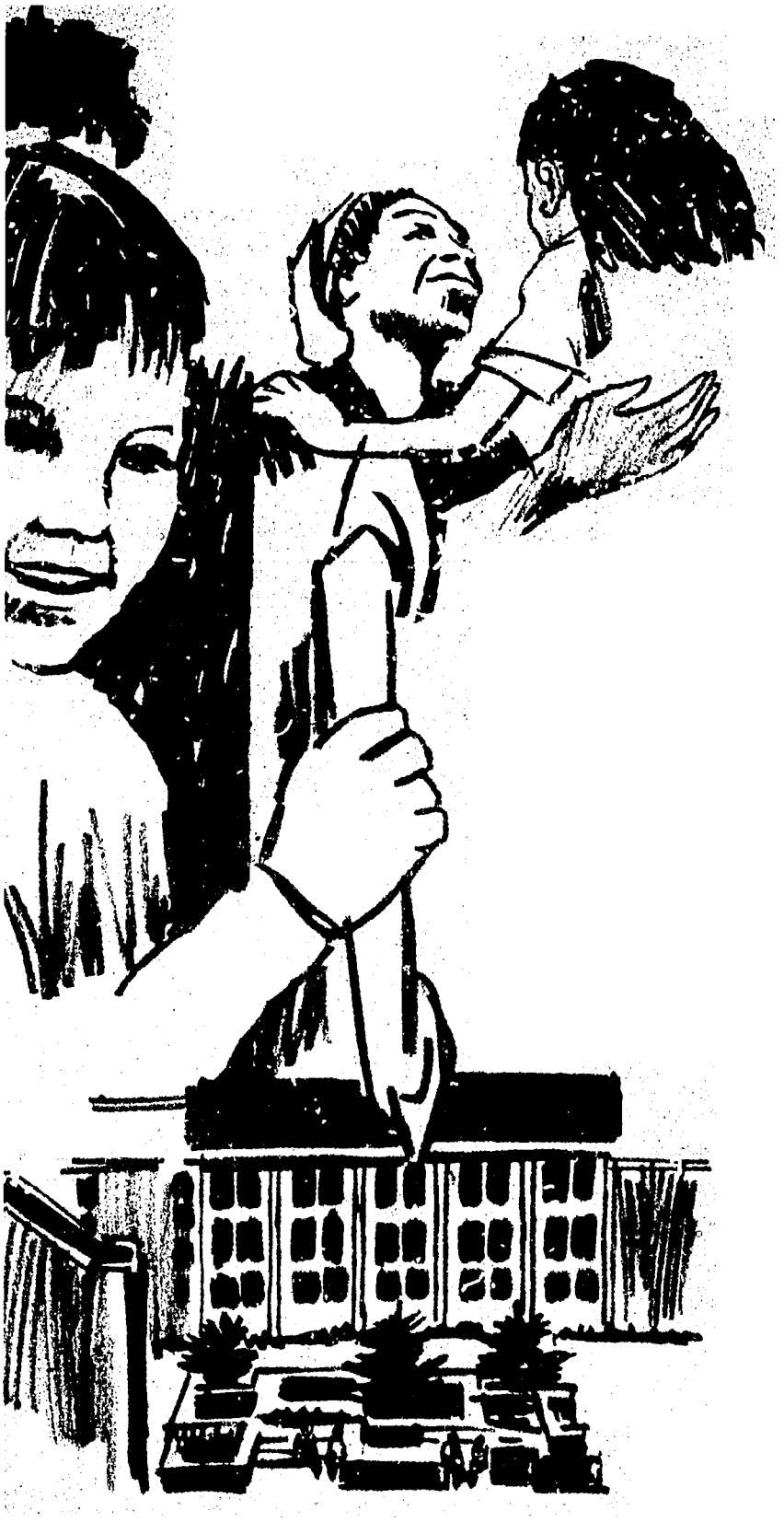


Utilización de Nuevas Técnicas
La incorporación de una asociación de propietarios de vivienda en los planes para el desarrollo de la comunidad puede facilitar en gran parte la aplicación de una variedad de nuevos conceptos en el planeamiento de la tierra que pueden reducir el costo de la vivienda y especialmente mejora del medio ambiente en el vecindario. La asociación suministra la estructura institucional necesaria para preservar la concepción original de la comunidad y es el vehículo necesario para asegurar a los residentes que disfrutarán de la máxima satisfacción en su medio ambiente.
Con la utilización de esas nuevas técnicas de planeamiento pueda ser que la construcción se limite al uso de los mejores sitios dejando más terreno libre para las áreas abiertas comunes, eliminando la necesidad de poseer lotes individuales grandes. Las áreas abiertas pueden proveer espacio para parques, patios de recreo para niños, centros de la comunidad, piscinas de natación, reservas de la naturaleza, caminos esclusivos del proyecto, arboledas, etc. Las casas están agrupadas alrededor de las facilidades comunales o al lado de calles accesorias angostas que sirven sólo las casas contiguas.
La asociación de vivienda puede suministrar los servicios administrativos y de mantenimiento necesarios para hacer este tipo de medio ambiente comunal económicamente factible y socialmente atractivo.

Participación de los Residentes

Las asociaciones de propietarios de vivienda también estimulan la participación de los residentes en los asuntos de la comunidad. A través de los funcionarios y los comités que eligen, los residentes son responsables por la operación de su propia comunidad. Bajo los reglamentos y regulaciones de la asociación, los comités verán que se cumplan los acuerdos escritos, supervisarán los cambios, modificaciones, uso de la tierra y el mantenimiento del proyecto de la comunidad. Estos comités pueden prevenir que se abra una tienda en la sala de una casa de los residentes o la existencia de pollos en los patios. Los residentes adquieren una mayor conciencia con respecto a la apariencia y al mantenimiento de la propiedad y de su efecto en sus vecinos. Así, la participación activa de los miembros a través de la estructura de la asociación garantiza un mantenimiento adecuado de todas las casas de la comunidad, que su vecindario se mantiene atractivo y de que existe armonía social.

Muchas asociaciones cuya existencia data de muchos años han probado su habilidad para preservar y mejorar sus vecindarios y para conservar y mejorar los valores de la propiedad, mientras casas de edad semejante y en ubicaciones similares con frecuencia se han deteriorado tanto en apariencia física como en su valor intrínsico.



2 QUE ES UNA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA?

"En los Estados Unidos la asociación de Propietarios de Vivienda es una organización incorporada, sin fines de lucro que opera bajo acuerdos escritos sobre un área de terreno y de la cual el propietario de cada lote es un miembro y cada lote está automáticamente sujeto a un cargo en la repartición proporcionada de los gastos por mantenimiento de la propiedad de la asociación y otras actividades de la misma." *

Las diferencias principales de las asociaciones de propietarios de vivienda con respecto a los grupos voluntarios de vencindario, asociaciones de ciudadanos, clubs de la comunidad, etc., que con frecuencia parecen similares en organización y propósitos, son las características legales y automáticas. También son éstas las características que equipan a las asociaciones de propietarios de vivienda para cumplir eficientemente con todas las responsabilidades inherentes a la operación de mantenimiento y servicios de las propiedades comunes.

(Las experiencias de las asociaciones no automáticas o asociaciones voluntarias de propietarios de vivienda han demostrado que esas asociaciones que carecen de fuerza legal dependen de la buena voluntad de los miembros y no son capaces de suministrar servicios a largo plazo para la comunidad. Por ello este folleto se limitará a discutir las asociaciones automáticas).

La Base Legal

La forma legal de las asociaciones de propietarios de vivienda varía de país a país, dependiendo de las leyes locales, regulaciones y costumbres. Lo que en Venezuela es factible puede no ser aplicable en Jamaica o en la Costa de Marfil. Sin embargo, es posible establecer ciertos requisitos mínimos que son esenciales para la organización de una asociación efectiva.

La naturaleza obligatoria o automática de los miembros es determinada por acuerdos que se legalizan en las oficinas del registro de la propiedad inmueble al mismo tiempo que el organizador o el constructor registra el plan de su subdivisión parte del proyecto, cuyas viviendas han sido vendidas anticipadamente. El carácter legal de los acuerdos que gobiernan y limitan el uso de la tierra es común en la mayor parte de leyes de propiedades raíces. Una vez estén registrados los acuerdos, forman parte de la propiedad raíz registrada, sujetando a todos los propietarios subsecuentes de la comunidad a las mismas obligaciones y limitaciones.

Declaración de los Acuerdos

Los acuerdos legales suministrarán a las asociaciones de propietarios de vivienda una detallada descripción de sus propósitos, funciones, etc.; contribuciones para servicios de mantenimiento, y lo más importante, el destino y la transferencia de la tierra común y de las propiedades de la asociación. En la mayoría de los casos también contienen clásulas de protección que establecen patrones para el uso de la tierra. Tales restricciones, generalmente son necesarias para preservar la integridad del proyecto y para prevenir el sobrecargo de servicios y facilidades diseñados para una población residencial limitada.

Contribuciones Para Mantenimiento

La clave de éxito de las asociaciones de propietarios de vivienda en los Estados Unidos ha sido el acuerdo de contribuciones para servicios de mantenimiento que suministra la base legal para recaudar la parte que corresponde a cada propietario por los gastos de mantenimiento de la propiedad de la asociación. Esta obligación toma la forma de un "cargo" sobre la tierra. La falta de cumplimiento de esta obligación puede resultar en un embargo contra la propiedad del residente, ejecutado por la asociación. En cada país tendrá que analizarse la ley correspondiente para estar seguro de que el acuerdo o cualquier mecanismo similar es aceptable y puede hacerce cumplir. Así, los acuerdos son la piedra angular sobre la cual se edifica la estructura de la asociación. La naturaleza de los mismos y la forma en que se usen para establecer la estructura legal de las asociaciones de propietarios de vivienda se describen en más detalle en el Capítulo 5.

Combinación de Diferentes Tipos de Propiedades

Puede combinarse en la estructura de la asociación varios tipos de vivienda y de propiedad. El constructor debe considerar todas las posibilidades antes de registrar los planes de subdivisión y los convenios, de manera que el plan que se adopte para organizar la comunidad sea el mejor posible y los convenios lo establezcan en forma propia. Tanto las cooperativas como los condominios están convirtiéndose en las formas más populares de propiedad, especialmente en proyectos de vivienda en las ciudades y de otros tipos de vivienda multifamiliar. El organizador de un proyecto puede formar una asociación de propietarios de vivienda en una comunidad compuesta por una cooperativa de vivienda o un condominio y casas unifamiliares. Aunque las providencias legales para tal combinación están fuera del área de este trabajo, pueden darse unos puntos básicos.

***Tomado del Manual de Asociaciones de Vivienda, Boletín Técnico 50 del Urban Land Institute, Washington, D.C.—1964 Introducción, p. IX.**

Cooperativas

En la mayor parte de las cooperativas de vivienda toda la propiedad, incluyendo las unidades de vivienda, áreas verdes y facilidades, es de propiedad común. Las casas son generalmente financiadas por una hipoteca que cubre el proyecto entero. Los miembros de la cooperativa poseen acciones de la corporación cooperativa y ocupan las unidades de vivienda por medio de contratos de ocupación: los miembros son en realidad sus propios caseros, mientras que en la asociación de propietarios de vivienda ésta es propietaria de las áreas comunes y de las facilidades y cada miembro posee un título de su vivienda y el financiamiento es en forma convencional. La similitud entre estos dos tipos de organización radica en el alto grado de participación de los residentes en la administración de su proyecto.

En una comunidad integrada por una cooperativa y viviendas unifamiliares, una asociación mayor proveería ciertos servicios a toda la comunidad y atendería el mantenimiento de las propiedades destinadas al uso de los residentes. Una asociación de propietarios de vivienda de un vecindario de menores proporciones podría servir a los residentes que poseen viviendas unifamiliares, mientras la corporación cooperativa suministraría servicios similares a sus miembros. Los convenios legales sobre el terreno establecerían y definiarían los privilegios y responsabilidades de sus miembros.

Condominios

En la propiedad de condominio, la cual generalmente necesita de una ley especial de autorización, los residentes son dueños individuales de sus unidades y tienen derechos de propiedad común sobre la tierra, áreas comunes y facilidades, tales como corredores, escaleras, elevadores, etc. Así, el condominio tiene una cuota individual de propiedad constituida por un apartamento o por una casa, mientras que en la cooperativa la propiedad del proyecto entero es común. En un condominio el mantenimiento generalmente es financiado por medio de contribuciones mensuales de los miembros de la asociación de propietarios del condominio que estipula la legislación pertinente. Mientras la asociación del condominio mantiene el proyecto, no necesariamente tiene un título sobre las áreas comunes como en el caso de la asociación de propietarios de vivienda.

En el caso de las cooperativas, la combinación de un condominio y una asociación de propietarios de vivienda, estipulado en forma propia en los convenios, podría ser de mutuo beneficio. Tanto los beneficios físicos como sociales de un condominio se aumentarían con la existencia de una asociación mayor, la cual a su vez se beneficiaría con la presencia de un vecindario organizado.

3 BENEFICIOS PARA EL CONSTRUCTOR

Control de la Comunidad a Largo Plazo
Los organizadores de proyectos de vivienda encuentran que las asociaciones de propietarios de vivienda constituyen un instrumento muy útil para el desarrollo de la vivienda así como una valiosa y permanente contribución a sus propias organizaciones.
Las asociaciones de propietarios de vivienda proporciona un vehículo efectivo que asegura que la responsabilidad del control de la comunidad y su administración permanecen mucho después de que el patrocinador ha cumplido su obligación. Aún puede asumir responsabilidad en parte del mantenimiento mientras se encuentran en proceso los trabajos de organización. Esto es una ventaja significativa para los constructores, especialmente en países en desarrollo donde se requiere que se preserve tierra abierta para parques o sitios de recreación, pero donde ni las autoridades municipales ni los recursos son adecuados para mantener tales amenidades.

Economía del Diseño
Las asociaciones de propietarios de vivienda hacen posible que los diseñadores planeen para eventual expansión de los servicios de la comunidad que generalmente son consecuencia del aumento en el ingreso familiar y de la economía nacional. La asociación puede ser un medio de generar parte o la totalidad de los recursos necesarios para completar un plan de la comunidad, cuando sea apropiado y los residentes así lo deseen. Por ejemplo, en la etapa inicial de la organización tal vez no sea necesario hacer tales mejoras como flancos de las aceras pavimentados o empedrados, desagües subterraneos para tormentas de lluvia y facilidades de primera clase para estacionamiento de carros. La eliminación de estos trabajos reduce los costos del constructor, reduciendo como consecuencia el precio de las casas. Sin embargo, los planes a largo plazo para una comunidad podrían requerir la instalación de algunas o de todas las mejoras mencionadas, por las asociaciones de dueños de vivienda.

Nuevas Normas de Planeamiento y de Mercadeo
Debido a que las asociaciones de propietarios de vivienda constituyen una via últil y práctica para atender al mantenimiento y suministrar los servicios en las áreas comunes, hacen posible que los arquitectos y diseñadores planeen anticipadamente y apliquen técnicas de desarrollo como el suministro de facilidades pertinentes a la comunidad, áreas verdes, etc. La práctica de suministrar lotes más pequeños a cambio de espacios abiertos más grandes y variados y de facilidades recreativas—propiedad conjunta de los residentes y mantenidas por la asociación—no solamente produce comunidades atractivas sino también se economiza en todos los costos del proyecto. Una comunidad con parques privados, seguridad en el diseño de sus calles y facilidades y servicios para el vecindario tales como salón de reuniones, guarderías infantiles, áreas para juego y tal vez una estación de policía y un conveniente centro comercial, también será una atracción para presuntos compradores de casas. Así, la inclusión de tales características aumenta el potencial de ventas aumentando el valor de la apariencia física y de las amenidades de la comunidad. La incorporación de una asociación de propietarios de vivienda asegura la preservación de una apariencia atractiva, mercadeo y valor con bases de continuidad, lo que representa otra ventaja para el organizador.
El organizador o el constructor también se beneficia a largo plazo pues aumenta su buena reputación por la atmósfera agradable continuada y la grata apariencia de las comunidades en las cuales han incorporado planeamiento y diseño anticipado y donde ha organizado una asociación de propietarios de vivienda. El potencial

de compradores de las viviendas de su proyecto original o de los subsecuentes será atraído con la prueba de la durabilidad y del valor de reventa de sus proyectos.

Beneficios del Inversionista
Los proyectos diseñados alrededor de las asociaciones de propietarios de vivienda trae distintas ventajas a los inversionistas y a los acreedores hipotecarios locales. Básicamente, tales comunidades generan y sostienen un alto valor social y económico por un largo período de tiempo y protege la inversión de los recursos financieros y humanos.

4 RECOMPENSAS PARA LOS RESIDENTES

Participación de los Residentes

Las asociaciones de propietarios de vivienda invitan y estimulan a los miembros residentes a que participen en los asuntos de la comunidad. A través de su asociación los miembros pueden hacer de sus comunidades un mejor lugar para vivir, trabajando juntos hacia los objetivos comunes o uniéndose para resolver los problemas comunes. La asociación sirve también como un instrumento a través del cual pueden adquirirse servicios y facilidades para la comunidad o contratarlos con distribución de sus costos entre los residentes.

Los servicios y facilidades que comprados individualmente resultarían a precios prohibitivos, obtenidos a través de la asociación resultan mucho más convenientes porque los costos se prorratean entre las familias pertenecientes a la comunidad. También por medio de la asociación pueden contratarse los servicios administrativos profesionales para los bienes raíces y de personal de mantenimiento para que con su experiencia mejoren la comunidad económicamente. Además, la asociación de propietarios de vivienda puede fomentar un nivel más alto en el mantenimiento individual de la vivienda. Los residentes pueden expander los servicios existentes o introducir nuevos con el sistema de autoayuda en una forma que sería difícil si no imposible en una comunidad no organizada. Con ello se ahorra, se protege la inversión de los residentes y se mejora el nivel de vida de cada miembro.

El Factor Humano

Además de esas ventajas sociales y económicas que ofrecen las asociaciones de propietarios de vivienda, sus miembros también disfrutan de beneficios personales. El trabajo conjunto en la operación y mantenimiento de la comunidad genera en las familias residentes un gran sentido de orgullo y satisfacción, tanto personal como del vecindario en conjunto, por el medio ambiente que los rodea. Esto los hace experimentar un sentimiento de propiedad y de implicación de que a menudo se carece en los ambientes impersonales de las áreas metropolitanas y suburbanas.

Para muchas familias, su afiliación a la asociación representa su primera oportunidad para expresar sus puntos de vista y ejercer un voto en las decisiones para guiar su comunmidad. A través de la elección de líderes, de la participación en los comités de la asociación, y de la asistencia a las sesiones generales, los miembros tienen el derecho y la responsabilidad de dirigir las actividades y servicios de su comunidad y mantener la calidad de su medio ambiente. Con este sistema de operación las asociaciones tienen la oportunidad de impartir a sus miembros una enseñanza práctica del sistema de vida democrática. Enseña métodos para mantener los registros en orden; la economía y el gobierno de la vida comunitaria; el uso de los sistemas de gobierno democrático; y las ventajas de cooperar con otros para alcanzar objetivos de interés común. Los miembros tienen la oportunidad de superarse en su calidad de ciudadanos tanto para su comunidad como para el sistema comunal en general.

La asociación también puede estimular la creación de otras organizaciones de la comunidad tales como uniones de crédito para satisfacer las necesidades financieras de sus miembros; guarderías infantiles para ayudar a las madres que trabajan; cooperativas de consumo que ofrezcan alimentos y bienes de calidad a precios razonables; y clubs deportivos para recreación de los miembros y de sus niños.

La Asociación y la Ciudad

Una asociación de propietarios de vivienda en un nuevo proyecto puede también proporcionar los medios por los cuales los miembros puedan tomar acción para mejorar su ciudad. Los ciudadanos que hablan como un grupo a través de su asociación atraen mucha más atención de la que atraerían como individuos, de manera que puede utilizarse efectivamente la asociación en la mejora de transportación municipal, recolección de basura y desperdicios, de la policía y proteción contra incendios, de clínicas, hospitales y escuelas tanto para sus miembros como para los residentes de la comunidad más grande.

Sin embargo, en países en desarrollo donde la técnica de liderazgo está en demanda, la asociación puede ser instrumental en la generación de liderazgo independiente e interés cívico que estimule más participación general del ciudadano en los asuntos de la comunidad.

5 DOTANDO A LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA CON UNA ESTRUCTURA LEGAL

Si ha de tener éxito una asociación de propietarios de vivienda en su tarea de realizar los planes de la comunidad y de satisfacer las necesidades de sus miembros debe tener bases legales establecidas y medios de hacerlas cumplir.

La estructura legal de las asociaciones de vivienda necesariamente variarán de país a país, dependiendo de las leyes nacionales, regulaciones locales y costumbres. La discusión que sigue se basa en gran parte en las leyes y experiencia de asociaciones en los Estados Unidos de América. Siguiendo una cuidadosa investigación en cada uno de los países donde se planea constituir una asociación debería lograrse la adaptación de esos conceptos legales para llenar las necesidades locales.

Los pasos básicos cronológicos para la formación de una asociación de propietarios de vivienda son: (1) Registro simultáneo del plan y de los convenios de la subdivisión en la Oficina de Registro de la Propiedad Inmueble; (2) Incorporación de la asociación; (3) preparación de los reglamentos de la asociación; y (4) redactar las escrituras relacionadas con los convenios.

Registro de los Convenios

Los convenios (que se discuten en términos generales en el Capítulo 2) constituyen un elemento vital de la estructura legal de la asociación, toda vez que determinan el carácter, funciones, ingresos y la forma de hacerla cumplir. Una vez registrados, estos convenios establecerán los derechos y obligaciones del constructor, de la asociación de vivienda y del propietario. Su contenido naturalmente variará de acuerdo con el plan comunal y las necesidades de los residentes, pero ciertos convenios son comunes para la mayoría de las asociaciones de propietarios de vivienda.

Generalmente, el encargado del proyecto redactará y registrará los convenios de tal manera que cubran cada uno de los lotes que se vendan y se traspasen en el futuro.

Los Convenios—El convenio individual más importante traspasará la propiedad de las áreas comunes y facilidades de la comunidad a la asociación. El traspaso también transferirá la servidumbre, empleo y uso de tales propiedades a todos los compradores de la comunidad. Este convenio también otorga a la sociedad el derecho de hacer préstamos destinados al mejoramiento de la propiedad común; de suspender el derecho de servidumbre a todo miembro que se demore con el pago de sus contribuciones o por violación de las regulaciones de la asociación; y en el caso de dificultades financieras, tome las medidas necesarias para asegurar que los miembros de la comunidad continúen utilizando las propiedades comunes.

Para evitar disputas futuras y malos entendimientos con los miembros de la asociación sería conveniente establecer la fecha en que deberá hacerse la transferencia del título, que generalmente es la fecha en que se espera que esté terminada la construcción.

La propiedad de cualquier facilidad comercial también deberá establecerse muy claramente. En algunos casos puede designarse a la sociedad para que la obtenga en propiedad, se encargue de su operación o de arrendarla para obtener una fuente adicional de ingreso.

Transferencia de los Servicios Públicos—Los convenios también harán la transferencia de calles, servicios, sitios para escuelas, facilidades comerciales, etc., que serán propiedad de la municipalidad local, quien los administrará.

Contribuciones para Mantenimiento—El más importante de los convenios es el que otorga a la asociación el derecho de fijar y hacer efectivas las contribuciones para una operación continuada de la asociación y del mantenimiento de las áreas y facilidades comunes. Este convenio debiera establecer las bases para determinar el monto de la contribución de los miembros, por ejemplo, por pie cuadrado de tierra que se posea. El convenio no debe limitar específicamente el monto de las contribuciones debido a que por diversas razones tales como costos más altos de mantenimiento, inflación y otras circunstancias imprevisibles puede exigir un aumento. Como un medio de hacerse cumplir, se sugiere que los convenios estipulen que la falta de cumplimiento en el pago de las contribuciones dará lugar a un cargo o gravamen sobre la tierra que posee el moroso. Esta provisión para hacer cumplir los conceptos del acuerdo también asegura al prestamista que las propiedades comunes que afectan el valor de las residencias individuales serán mantenidas en forma propia y continuada.

Derecho de Voto—Además de determinar el ingreso automático a la asociación de cada dueño de lote, los convenios otorgan el derecho de voto, generalmente un voto por cada propietario de lote. La mayoría de los organizadores de un proyecto también utilizan una fórmula que les asegura el control sobre el desarrollo del proyecto.

Convenios de Protección

El registro de los convenios de protección es esencial si se desea preservar la apariencia física y la naturaleza residencial de la comunidad.

Uso de la tierra y tipo de construcción—Esos convenios prescribirán el tipo de residencias que se construirán en la comunidad; determinará si se permitirá o nó rentar las unidades y en caso afirmativo, bajo que condiciones; y prohibe el comercio de cualquier naturaleza excepto en las áreas específicamente designadas para ello.

Modificaciones y adiciones—Los convenios de protección deben tratar de estabilizar y proteger, no destruir. Los tipos de convenios que tratan con adiciones y alteraciones de la propiedad deben elaborarse de manera que permitan una expansión balanceada de los

diseños originales con el fin de llenar las necesidades ocasionadas por aumento en las familias o el natural deseo de los propietarios de mejorar sus casas.

Duración de los Convenios—De acuerdo a la práctica más común, los acuerdos permanecen en vigor durante el período de amortizacion de la hipoteca, renovables por períodos subsecuentes de 10 años, a menos que los miembros de la asociación decidan cambiar esta norma o cancelar el acuerdo. Las comunidades cambian a través de los años y las restricciones o limitaciones en el uso de la tierra que al emitir el acuerdo eran convenientes, pueden no serlo 30 ó 40 años después.

Redondeando la Estructura Legal

Artículos de Incorporación — Después de registrar la subdivisión y sus planes con la autoridad legal correspondiente y antes de vender la primera pieza de la propiedad comunal, se incorpora la asociación de viviendas y se elaboran sus reglamentos.

Al incorporar la asociación como una corporación no lucrativa, en la mayor parte de las jurisdicciones se debería: Obtener la exhoneración de impuestos, limitar la obligación legal de sus miembros y habilitar a la asociación para que obtenga el título de la propiedad común y negociar a su nombre los contratos de los servicios comunes. No cabe duda de que este procedimiento varía considerablemente en los diferentes países, pero de cualquier manera es esencial hacer de la asociación una entidad legal.

Los Reglamentos—Los reglamentos de la asociación deben estipular en detalle la estructura de la organización de conformidad con los convenios registrados. Normalmente incluyen provisiones sobre los derechos que otorgan a los miembros de la asociación; sobre los derechos de usufructo de la propiedad común; sobre los deberes de la Junta Directiva; y sobre los procedimientos para elección. También determinarán qué clase de funcionarios tendrá la asociación y describirá la estructura del comité y la forma en que se conducirán las sesiones generales.

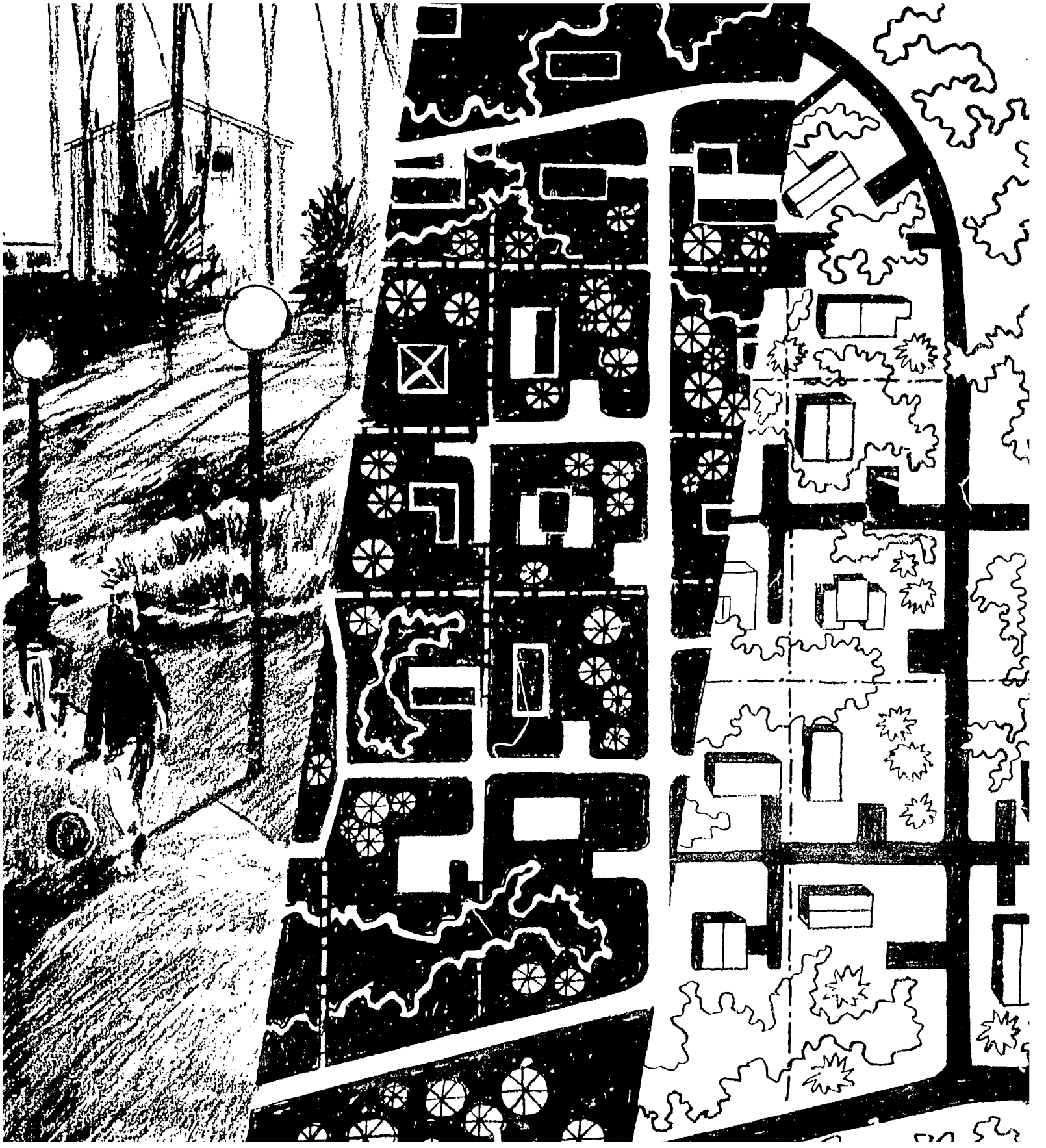
Transferencia de las Escrituras—Las escrituras de transferencia constituyen el componente final de la estructura legal de la asociación y es el eslabón que sujeta al propietario en la asociación. Una vez que se transfiera la primera escritura a un comprador de casa, los convenios entran en vigor. En las escrituras debe hacerse referencia a los convenios registrados y a las restricciones que afectan la propiedad. Aunque no es un requisito legal, también se recomienda que en cada escritura se mencione la cuota para mantenimiento que fijan los acuerdos para estar seguro de que cada miembro de la asociación comprende sus obligaciones financieras.

Venta de las Casas y de la Asociación

A pesar de lo compresiva y apropiada que sea su estructura legal, la asociación no puede operar en forma efectiva sin la comprensión, respaldo y participación de sus miembros. De manera que es esencial que el encargado del proyecto venda no solamente casas, sino también el concepto de la asociación.

El personal de ventas debiera estar muy familiarizado con la asociación para explicarla claramente a todos los posibles compradores. Podrían utilizarse también folletos atractivos de ventas para suplementar las explicaciones verbales. Además es muy recomendable que se suministre a cada comprador un folleto que contenga todos los documentos legales que se discuten en este capítulo así como un manual para los miembros conteniendo material informativo sobre las casas, la comunidad y la municipalidad, y si es posible, se ofrezca el material anterior a cada comprador en prespectiva.

Un programa de ventas cuidadoso y efectivo está muy relacionado con el éxito de la comunidad y con la asociación de viviendas. Puede también eliminar clientes disgustados y mal informados y aumentar la reputación del constructor como una organización de confianza que orienta al consumidor.



6 OPERACION DE LA ASOCIACION

Los factores determinantes para establecer los procedimientos de estructura y operación de determinada asociación de propietarios de vivienda son las necesidades y costumbres de los presuntos miembros, el alcance y clase de servicios que serán suministrados y el tamaño y tipo de comunidad que se planea. Cada asociación es diferente y debe tratarse individualmente para que tenga éxito.

Por ejemplo, una comunidad pequeña para la cual la municipalidad suministra la mayor parte de los servicios tiene suficiente con una asociación de estructura simple e informal. Los directores pueden trabajar directamente con los miembros en la organización de actividades de recreación y de otros tipos.

En cambio, las asociaciones grandes que tienen la obligación de proveer el tipo de servicios suministrados por las municipalidades necesitan una estructura mucho más compleja y formal. Deben tener varios comités y posiblemente necesiten contratar los servicios de expertos que asistan a los directores. Bajo esas circunstancias no sería necesaria la participación de los miembros en los servicios internos de la asociación. Debido a que cada asociación tiene sus propias características, el patrón de organización que aquí se presenta sólo servirá como una guía general.

Operación

Tal como se indica en el capítulo anterior, es la responsabilidad del organizador del proyecto o del constructor organizar la asociación de viviendas e iniciar sus actividades. Durante el período de formación debe orientar a la asociación en la mejor forma de mantener los planes de su comunidad a largo plazo y simultáneamente entrenar a los residentes capacitándolos así para el desempeño de las tareas que tengan a su cargo al terminarse el proyecto.

La selección que haga el organizador del proyecto de los integrantes de la primera Junta Directiva de la asociación es muy importante, ya que es este grupo de personas las que determinarán en gran parte las tradiciones, estilo y competencia de la asociación. Este grupo debe conocer y tener experiencia en los campos legal, financiero, administrativo y otros que sean necesarios para dirigir todas las labores de la asociación incipiente. También es necesario que los integrantes del cuerpo directivo sean capaces de establecer buenas relaciones con los miembros.

Transferencia de Responsabilidades

El período de servicio de los directores iniciales deberá escalonarse de tal manera que los primeros miembros de la comunidad que ocupen cargos en la directiva tengan la oportunidad de servir bajo la guía de administradores experimentados. Utilizando el ejemplo de una directiva integrada por nueve miembros, tres de ellos servirán un año, tres dos años y los otros tres un período de tres años. Este patrón también debiera permitir al organizador mantener control sobre los asuntos de la comunidad hasta que el proyecto esté terminado para que facilite la transferencia de responsabilidades a los miembros de la comunidad.

Durante el período inicial también debiera incitarse a los miembros a que participen en los cursos de entrenamiento en áreas tales como asuntos financieros de la comunidad, y procedimientos democráticos. Debería seleccionarse de entre los miembros de la comunidad a las personas que tengan más aptitud para líderes y otras habilidades y entrenarlos en sus respectivos campos para asegurar la futura disponibilidad de elemento calificado para cubrir las posiciones de directores y miembros de los comités de la asociación.

La Junta Directiva y sus Funcionarios

La Junta Directiva recibe su autoridad de los miebros de la asociación que la elige, de acuerdo con los convenios y reglamentos de la misma. Está encargada de su administración, de elaborar las políticas, preparar el presupuesto y cumplir con las decisiones tomadas por la mayoría de los miembros. Es presidida por el Director que reciba la mayoría de votos en la elección. Los funcionarios como el Vicepresidente, Tesorero y Secretario serán seleccionados por los directores.

El Presidente es el jefe administrativo de la asociación, dirige las sesiones generales y las de la Junta Directiva, celebra y firma los contratos, toma nota de los voluntarios de la comunidad y nombra los miembros de los comités. Es él y su efectividad en el cargo que desempeña lo que determina en gran parte la actividad y el éxito de la asociación.

Los otros functionarios sirven en las tareas generalmente asociadas a sus cargos.

Los Miembros

Generalmente se celebran sesiones generales una vez al año a menos que el Presidente convoque para una sesión general especial. Estas reuniones son muy importantes en la operación democrática de una asociación.

Durante las sesiones anuales los miembros reciben y evalúan los informes de la Junta Directiva y de los comités y votan el presupuesto propuesto.

En estas reuniones los residentes pueden discutir asuntos de interés común y demandan del Directorio que ejecute las decisions de la mayoría.

Muchas asociaciones grandes han considerado aconsejable la elección de una comisión representativa que sirva de intermediaria entre los miembros y el Directorio y los comités durante el intervalo de las sesiones generales. A través de ella los residentes serán informados de las actividades de los functionarios quienes a su vez conocerán las opiniones y deseos de los residentes.

En comunidades de mil unidades de

vivienda o más, esta estructura de misiones representativas puede formalizarse organizando varias asociaciones pequeñas que sirvan los intereses de ciertas áreas o vecindarios y celebren reuniones frecuentes con los miembros de su jurisdicción. Una federación de esas organizaciones o una asociación principal podría suministrar servicios para toda la comunidad. Sin embargo, tales disposiciones deben figurar en los convenios registrados.

En las asociaciones que han alcanzado mayor éxito, la participación de los miebros va mucho más allá de la asistencia a las sesiones generales. Su participación activa y continua como miembros de comité o como trabajadores voluntarios es vital para la asociación.

Comités Permanentes

Aunque la estructura de los comités varía mucho de una asociación a otra, la mayoría de las asociaciones tienen lo menos cuatro comités permanentes para asistir a los miembros del directorio en la ejecución de sus tareas (financiamiento, mantenimiento, actividades de recreación y revisión arquitectónica). Generalmente, un miembro del Directorio forma parte de cada comité, a menudo como Presidente.

El Comité de Finanzas o de Auditoría estudia el estado financiero de la asociación y presenta al Directorio sus recomendaciones para el presupuesto. También ayuda al mismo con la recolección de datos que servirán al auditor independiente que el Directorio contrate cada año para que ejecute la auditoría de los libros de la asociación.

El Comité de Mantenimiento ayuda al Directorio en asegurar que los terrenos y los servicios estén bien atendidos. En asociaciones grandes que contratan los servicios de un administrador, el Comité ayudará al Directorio con la supervisión de las actividades que se le encomienden a dicho administrador.

El Comité de Recreación desempeña un gran papel en estimular la participación activa de los miembros. Organizando actividades recreativas para grupos de todas las edades con la cooperación de líderes voluntarios; este grupo puede hacer notar constantemente a los miembros sus atcividades y los esfuerzos que hace por cumplir su cometido. En comunidades muy grandes pueden rentarse los servicios profesionales de una persona experimentada, a tiempo completo, para que ejecute algunos de los trabajos del comité.

El Comité de Revisión Arquitectónica está a cargo de los convenios de protección y de conservar la apariencia armoniosa de la comunidad. Toda alteración o adición a la casa, propuesta por cualquier residente, debe presentarla a este comité para su aprobación. En casos donde el organizador ha diseñado las casas tomando en cuenta su expansión de acuerdo a las necesidades y al ingreso de la familia, el Comité de Revisión Arquitectónica deberá sequir los planos iniciales.

Otros comites permanentes o ad hoc como de publicidad, guardería de niños o Comité de Seguridad pueden establecerse a medida que lo demanden las necesidades o los intereses especiales de cada uno de los miembros de la asociación.

Comunicaciones

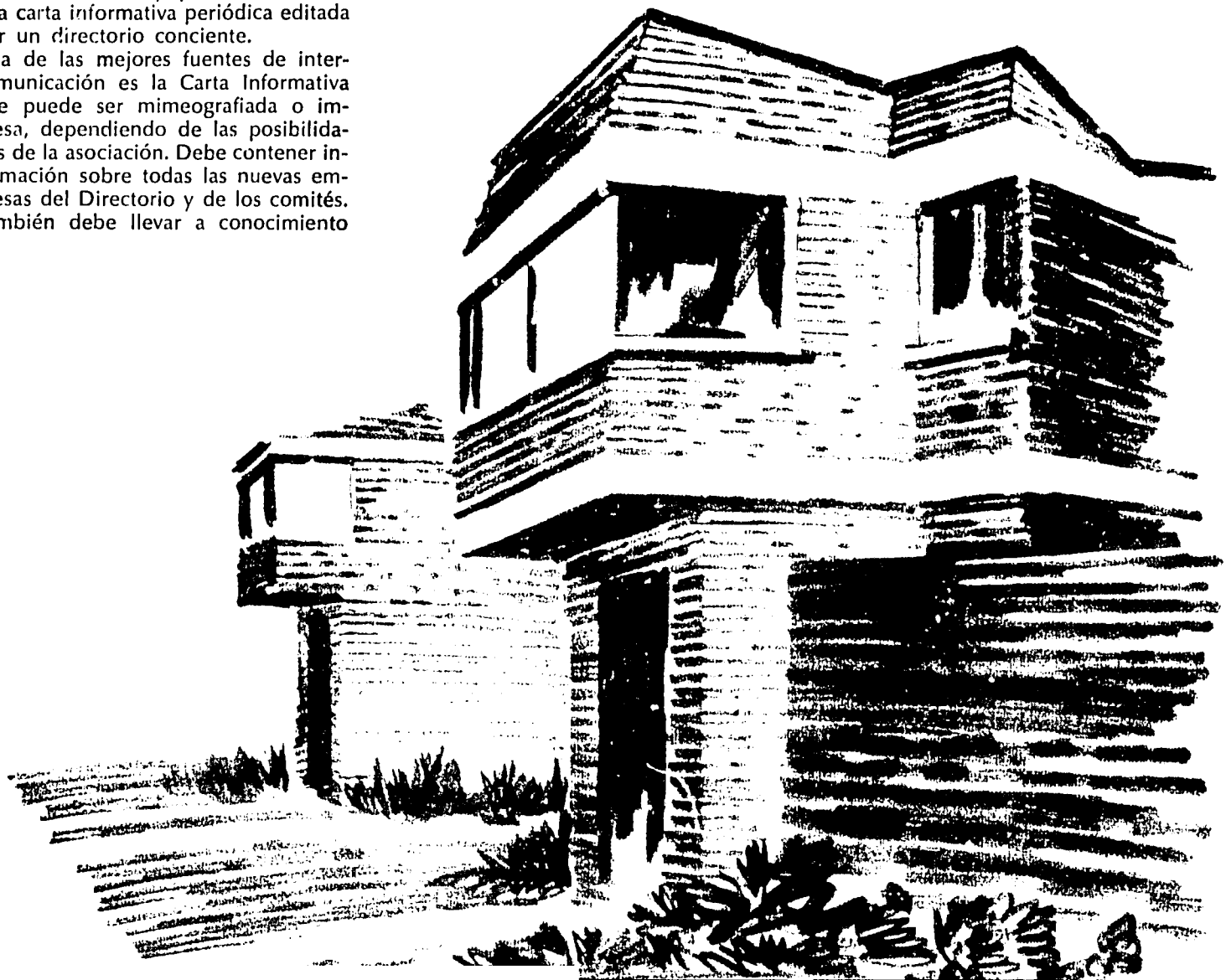
Exista o no un comité formal de publicidad, es importante que la comunidad cuente con buenos sistemas de comunicación. Si la asociación ha de funcionar democráticamente, los miembros deben estar constantemente informados de las funciones del Directorio y de los comités y deben contar con medios efectivos de hacer conocer sus puntos de vista.

Las misiones representativas facilitan este intercambio y pueden distribuir una carta informativa periódica editada por un directorio conciente.

Una de las mejores fuentes de intercomunicación es la Carta Informativa que puede ser mimeografiada o impresa, dependiendo de las posibilidades de la asociación. Debe contener información sobre todas las nuevas empresas del Directorio y de los comités. También debe llevar a conocimiento de los miembros todo asunto que será puesto a discusión en las sesiones anuales para que los miembros lleguen a la sesión preparados para tomar sus decisiones en forma más conciente. El anuncio en la Carta Informativa sobre las actividades de recreación, fechas de las reuniones y las agendas, debiera también estimular la participación de los miembros, ya que es la base del éxito de una asociación.

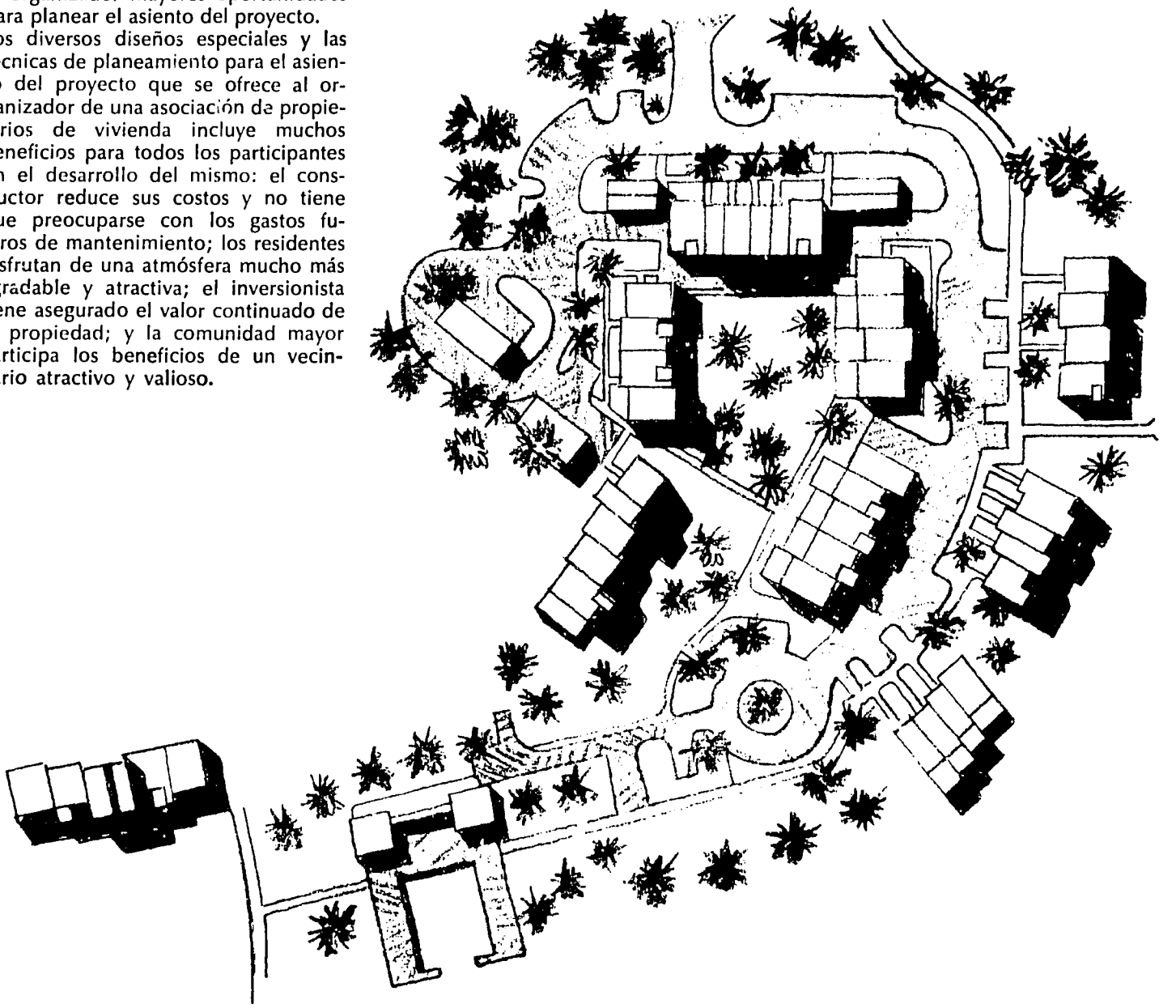
Ejecución

Una vez que la asociación esté firmemente establecida, depende de los miembros la ejecución de todas sus actividades. Sin embargo, el grado de entusiasmo, el conocimiento de las técnicas y comprensión, ya sea en su capacidad de líderes o como miembros, son determinados en gran parte por la actitud y guía del organizador del proyecto y de la Junta Directiva inicial.



7 NUEVAS TECNICAS DE PLANEAMIENTO: COMO ADAPTARLAS

La incorporación de una asociación de propietarios de vivienda en los planes de desarrollo de una comunidad expande en alto grado el diseño y brinda al organizador mayores oportunidades para planear el asiento del proyecto.
Los diversos diseños especiales y las técnicas de planeamiento para el asiento del proyecto que se ofrece al organizador de una asociación de propietarios de vivienda incluye muchos beneficios para todos los participantes en el desarrollo del mismo: el constructor reduce sus costos y no tiene que preocuparse con los gastos futuros de mantenimiento; los residentes disfrutan de una atmósfera mucho más agradable y atractiva; el inversionista tiene asegurado el valor continuado de la propiedad; y la comunidad mayor participa los beneficios de un vecindario atractivo y valioso.



La Economia

La clave para la mayoría de esos métodos de planificación es la combinación de la producción concentrada de vivienda y espacios abiertos. La construcción está restringida a ciertos sitios que permiten un planeamiento mejor para el proyecto, mientras que las áreas en donde sería más difícil construir o que tienen atractivos tales como lagunetas, hondonadas o bosques se conservan para que los disfruten los residentes como sitios de recreación. Esta práctica puede ahorrar al constructor tiempo y gastos en el desarrollo del proyecto.

En tales comunidades las calles se diseñan separadamente para tráfico en tránsito y para tráfico local. Una o más arterias mayores rodean la comunidad o la dividen en zonas de un continuo tráfico pesado en tránsito a alta velocidad lejos de las áreas residenciales. A menudo las calles al servicio de la comunidad son ramas de las arterias principales en forma de callejones o en curvas o están unidas directamente por calles locales y las utilizan únicamente los residentes cuyas casas se encuentran a los lados, y ocasionalmente, por vehículos para servicios de emergencia o para reparto, de manera que tanto los vehículos como los peatones están mejor protegidos.

Toda vez que las calles en servicio son más angostas y están construidas para acomodar sólo un número limitado de vehículos ligeros, son menos costosas. Los costos totales de las calles del proyecto son también comparativamente bajos porque la parte de terreno destinado a las calles es de un 10% y un 15% menos que en comunidades convencionales "codiciosas."

Las Areas Comunes

Los espacios abiertos comunes reservados pueden servir muchos propósitos además de suministrar áreas de juego y de recreación. En el terreno empinado rocoso es muy cara la construcción, pero dejándolo en su forma natural con poco arreglo puede mejorar la apariencia del espacio abierto del vecindario. En terrenos planos, los espacios abiertos verdes comunes o praderas pueden servir como áreas de absorción para las aguas fluviales eliminando la necesidad de construir costosas cloacas para tormentas. También pueden servir para construir alcantarillados, lagunas o pozos que surtan de agua a la comunidad.

Agrupaciones

Los espacios abiertos comunes que se utilizan como parques o patios de recreo son con mucha frecuencia los centros de reunión de la comunidad. Las casas generalmente están dispuestas en grupos densos alrededor del espacio abierto y sus calles no estan al servicio de tráfico en tránsito. Las aceras para los peatones pueden construirse a través del espacio abierto a diferencia de las "aceras" tradicionales que se construyen al lado de las calles.

Este sistema de planificación único puede lograr una mayor densidad de viviendas sin perder la calidad del medio ambiente comunal. De manera que éste es un valioso recurso para la planificación de proyectos en áreas donde la tierra es muy cara. Los lotes individuales pueden ser más pequeños de lo requerido para regulaciones convencionales porque están rodeados de parques y no es necesario que cada lote tenga un patio. Además, los edificios de muchos pisos, edificios de apartamento tipo jardín y casas tipo ciudad pueden situarse en el centro de una comunidad de casas unifamiliares si existe espacio adecuado para recreación que pueda ponerse al servicio de todos los grupos residentes.

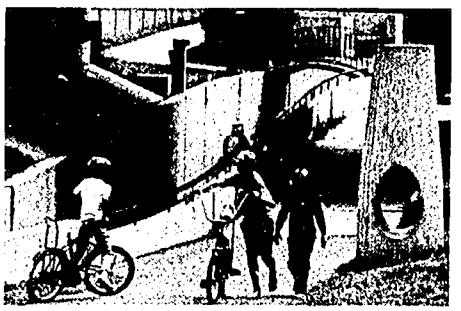
Variedad en el Estilo de la Casa y en el Precio

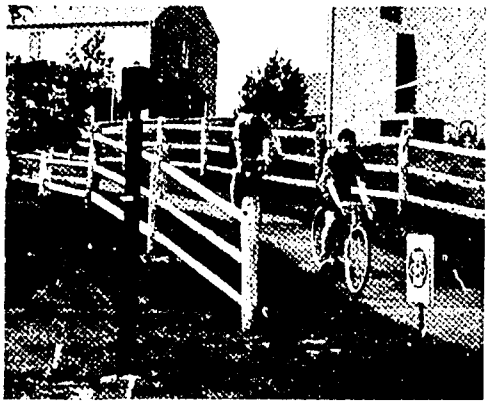
Una gran variedad de tipos de casas en el mismo vecindario significa que personas jovenes y viejas, familias grandes y pequeñas con diferentes ingresos pueden vivir juntas en la misma comunidad y participar de sus servicios. Esto representa un gran avance en la forma de vida que ofrece el patrón de urbanización que se ha utilizado por muchos años en los países desarrollados de Europa y América del Norte. También puede aumentar la potencialidad de mercadeo para la comunidad y por lo tanto constituye un programa de ventas más rápido.

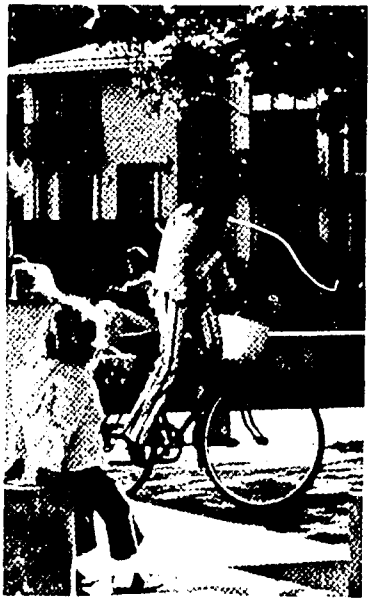
Las Asociaciones de Propietarios de Vivienda lo Hacen Posible

La asociación de propietarios de vivienda hacen práctica la aplicación de estos conceptos suministrando la estructura para la forma de vida y el gobierno de la comunidad. La asociación de viviendas establece las políticas y los presupuestos para la operación de todas las propiedades comunes y es responsable de su mantenimiento. También puede regular el uso de la tierra y la modificación de las casas para preservar la coherencia y la buena presencia del conjunto comunal. Por otro lado, con frecuencia puede modelar la estructura social de la misma reuniendo a los residentes para que descubran y discutan las aspiraciones mutuas. A través de la actividad continuada de la asociación de propietarios de vivienda puede realizarse el desarrollo ordenado y el mantenimiento de la comunidad a plazo largo.

En muchos casos los constructores de nuevas comunidades encuentran que el patrón convencional para el desarrollo urbano está firmemente establecido y que los sistemas de recreación y de servicios existentes son adecuados. Que la inclusión de terrenos de propiedad común, facilidades y sistema de servicio de calles controlado pueda que no sea factible. Sin embargo, la asociación de propietarios de vivienda sigue constituyendo un valioso instrumento para cualquier comunidad, cualesquiera que sean las técnicas de planeamiento utilizadas en su organización.



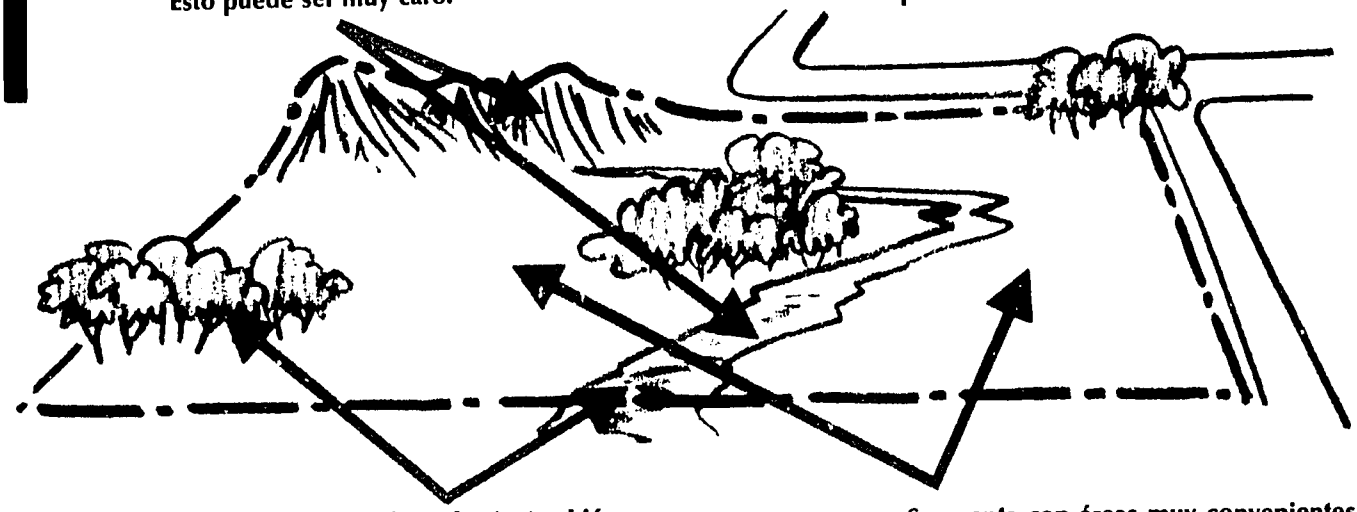




1

La mayor parte de la tierra en bruto contiene características naturales muy difícil de eliminarse para construir. Esto puede ser muy caro.

Las calles y otras utilidades deben ser continuadas como una necesidad pública.



La mayoría de la tierra bruta también contiene algunos aspectos que deben conservarse. Esto puede ser difícil.

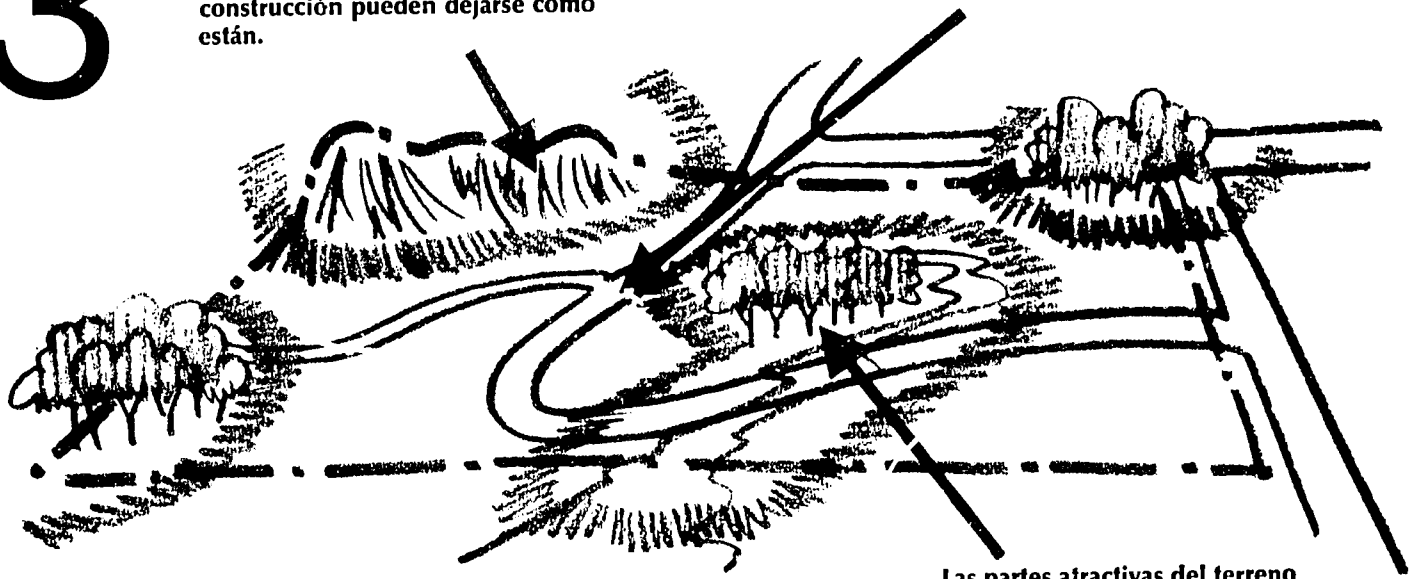
Se cuenta con áreas muy convenientes donde se facilita la construcción.

3

¡¡PERO EXISTE OTRA FORMA!!

Los lugares donde se dificulta la construcción pueden dejarse como están.

Las carreteras y los servicios pueden diseñarse de manera que su alineación sea la más conveniente.

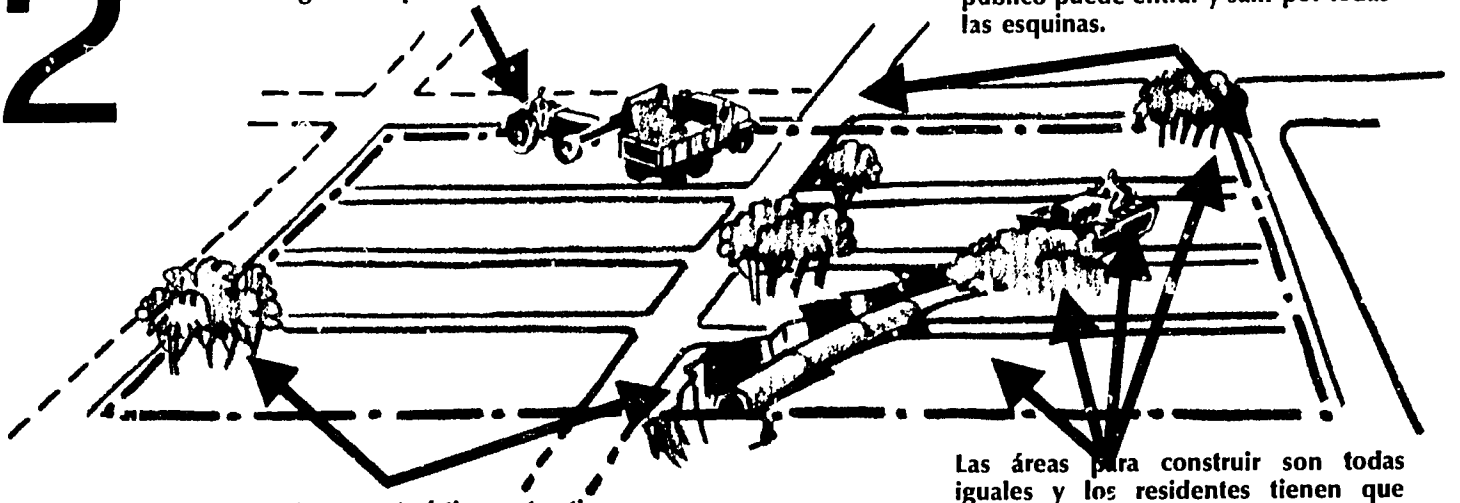


Las partes atractivas del terreno deben mejorarse para que aumente el valor de la comunidad.

2

La práctica antigua utilizada por los organizadores de proyectos es la nivelación de la tierra en los lugares empinados.

Las calles son rectas y abiertas en ambos extremos, de manera que el público puede entrar y salir por todas las esquinas.



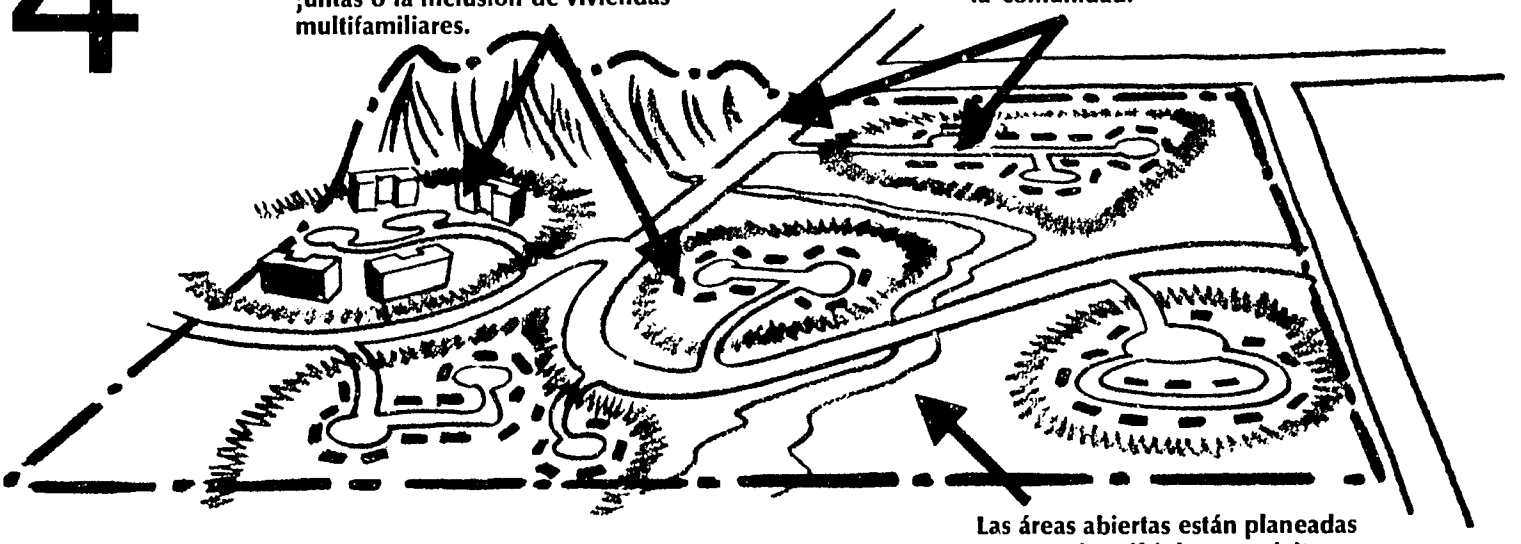
Las características actractivas del terreno deben eliminarse o cubrirse para poder construir en todo el terreno.

Las áreas para construir son todas iguales y los residentes tienen que utilizar las carreteras para llegar a sus casas. A veces el sitio para estacionamiento de carros o el campo de juegos están muy lejos.

4

Si al organizador del proyecto se le permite, utiliza la mejor parte de la tierra para construir más densamente con lotes más pequeños casas juntas o la inclusión de viviendas multifamiliares.

El ancho de los caminos y sus conecciones serán los necesarios para servir solamente a los residentes de la comunidad.



Las áreas abiertas están planeadas para servir múltiples propósitos: para el trazo de las aceras, basines de absorción, drenaje para tormentas y vallas de privacía.

5

Existe una gran variedad de áreas y servicios comunes que la asociación de propietarios de vivienda puede administrar y mantener.

Puede proveer campos para deportes.

El dificio de propiedad comunal sirve para las sesiones de la asociación o para club y eventos sociales.

También puede instalarse en el edificio de la comunidad una guardería infantil, un programa de salud, y un centro de entrenamiento vocacional.

Jardines y veredas, donde los residentes de edad avanzada puedan pasear, tendrían muy buena acogida.

7

Uno de los objetivos del Programa de Garantía de Inversiones de Vivienda es estimular la aceptación de patrones de desarrollo más económicos y prácticos en aquellos países que hayan adoptado las regulaciones de urbanización que utilizan los países desarrollados. Los organizadores pueden solicitar autorización para instalar sólo parte de las facilidades planeadas y traspasar los ahorros a los compradores en forma de viviendas de bajo costo.

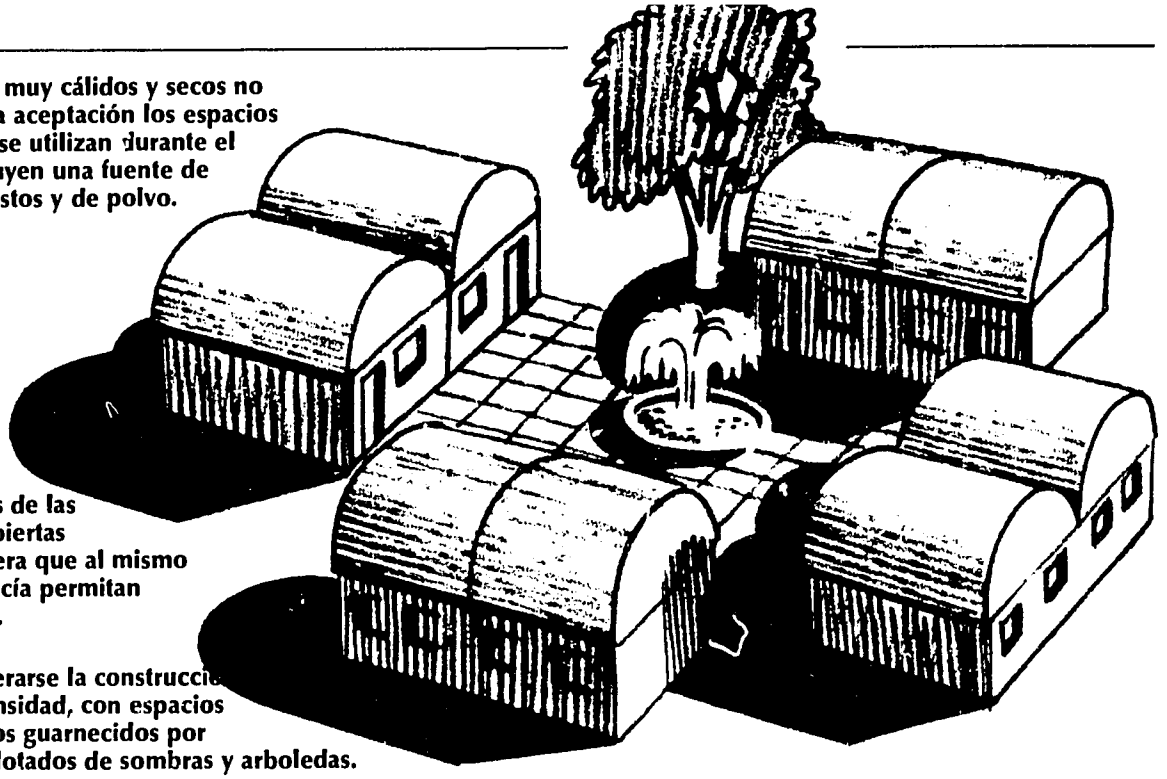
El organizador podría instalar solamente caminos de acceso para peatones y algunos para vehículos que rinden servicios ocasionales de emergencia.

En una política de expansión podría planearse, por ejemplo, la reservación de espacio para carreteras secudarias.

En estos proyectos, el número de residentes que posee un vehículo puede ser actualmente muy reducido o el ingreso de los compradores de las casas no les permite la compra de un automóbil.

6

En los climas muy cálidos y secos no tienen mucha aceptación los espacios abiertos. No se utilizan durante el dia y constituyen una fuente de reflejos molestos y de polvo.



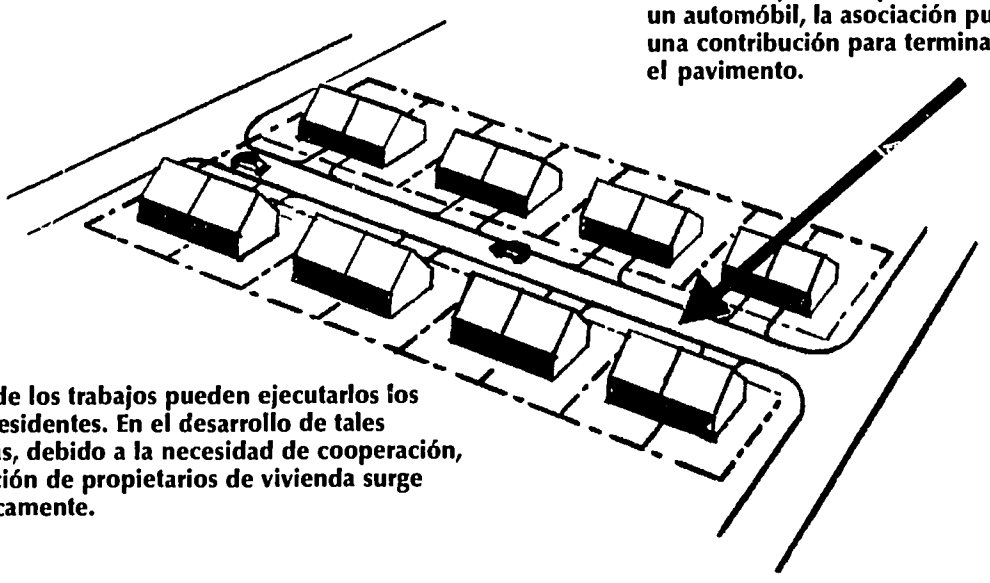
Las ventanas y las entradas de las casas así como las áreas abiertas pueden diseñarse de manera que al mismo tiempo que ofrezcan privacía permitan la circulación de las brisas.

En los planes debe considerarse la construcción de las casas con mayor densidad, con espacios abiertos comunes pequeños guarnecidos por paredes, pavimentados y dotados de sombras y arboledas.

8

Una asociación automática de propietarios de vivienda está capacitada para poner en práctica esta política.

En el futuro, cuando mejore la economía nacional y aumente el ingreso de los residentes, y les sea posible adquirir un automóbil, la asociación puede fijar una contribución para terminar el pavimento.



Algunos de los trabajos pueden ejecutarlos los mismos residentes. En el desarrollo de tales programas, debido a la necesidad de cooperación, la asociación de propietarios de vivienda surge automáticamente.

VENTAJAS PARA TODOS

En la mayor parte de los países del mundo, la rápida urbanización ha creado la reunión de tremendas populaciones en centros metropolitanos poco planeados que rodean las áreas urbanas. Este proceso ha arrancado a la gente de las comunidades donde tradicionalmente sus familias poseen una vivienda, en busca de mejores medios de vida. La organización de comunidades permanentes bien planeadas con asociaciones de propietarios de vivienda puede ayudar mucho en la solución de los problemas económicos y sociales resultantes.

El concepto de la asociación de propietarios de vivienda puede y debe adaptarse a cada localidad donde se adopte, pero en cada caso la estabilidad que provee y la interacción que estimula en la comunidad son muy convenientes. Pone al servicio de los residentes los medios de canalizar su energía y recursos hacia el mejoramiento de su medio ambiente e, inevitablemente, el de la comunidad mayor.

PREVIOUS PAGE BLANK