



## EDITORIAL

# APROPIACIÓN INDEBIDA

La cancelación oficial de los créditos para las viviendas protegidas, instaurados desde hace más de cien años en España, con notorios resultados positivos, es el principal impedimento para un necesario funcionamiento de la promoción de viviendas en régimen cooperativo, fundamento de la precaria situación del Cooperativismo de Viviendas.

Pero además, como causa añadida, la existencia de una invasión de cooperativas ficticias, enturbian y desprestigian al sistema cooperativo. Surgen permanentemente grupos de promotores de cooperativas que no reúnen más condiciones que la denominación, pero en la realidad no son más que caricaturas de cooperativas. Cumplen los requisitos imprescindibles para tramitar su constitución oficial, pero se crean con el propósito de engañar, a los Registros de las Comunidades Autónomas, a los presuntos socios cooperativos que captan con ofertas atractivas pero de imposible cumplimiento, a los medios de comunicación y expertos en política de vivienda facilitándoles quiméricos datos que diseñan un desarrollo ficticio de la promoción de viviendas en régimen cooperativo muy lejos de la realidad; y como a los Órganos Federativos no pueden engañarlos dada la experiencia y conocimiento contrastados de los mismos, huyen de afiliarse para evitar el más mínimo control de sus equívocas actuaciones. Su objetivo prioritario es lucrarse de cualquier manera y por diversos procedimientos: aplicando elevados porcentajes para la gestión, percibiendo ingresos complementarios por cualquier motivo, cobrando cantidades en metálico o en locales y viviendas en la adquisición de los terrenos, comisiones en la adjudicación de las obras de urbanización y edificación, etc., etc. y además, actuando con una inexperiencia profesional y vulnerando la legislación y los principios cooperativos, por supuesto.

En definitiva, apropiándose indebidamente de una personalidad cooperativa, que los tiempos han acreditado como fórmula idónea para que la ciudadanía logre la adquisición, no la compra, de una vivienda y sus anexos, a riguroso precio de coste y en las mejores condiciones de calidad, ubicación, equipamiento, etc. como es demostrable, y que estas caricaturas de cooperativas dirigidas y gerenciadas por elementos inexpertos, y en cualquier caso sin otro objetivo voraz que ganar dinero, están desacreditando al sistema cooperativo y frustrando las ilusiones de familias incorporadas a cooperativas, conocedoras de los buenos resultados, y arruinándoles como consecuencia de la deplorable gestión ejercitada.

La Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid no puede seguir consintiendo tal situación y a tal fin va a implantar un sello de garantía para las cooperativas afiliadas, que puedan acreditar su ortodoxo comportamiento ante sus propias afiliadas, entidades con las que normalmente se relacionan, Administraciones Públicas, entidades financieras, empresas suministradoras o de servicios, etc. Con ello se pretende realizar una limpieza interna muy necesaria, para que las cooperativas con el sello de garantía de su Federación, represente su solvencia acreditada al superar los trámites de afiliación. Siempre, pero en tiempos de tribulación como los presentes es imprescindible el asociacionismo para que las cooperativas de comportamiento modélico, unidas, superen los problemas existentes, y en parte, generados por terceros.

## **XVI JORNADA DEL COOPERATIVISMO DE VIVIENDAS (II)**

### **CUMPLIMIENTO**

La Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI) se está forzando en cumplir las conclusiones de la XVI Jornada del Cooperativismo de Viviendas celebrada el pasado mes de diciembre de 2012, en Madrid.

En tal sentido la Presidencia de CONCOVI insiste ante la Ministra de Fomento en la necesidad legal de participar en la redacción del Proyecto del Plan Estatal de la Vivienda 2013-2016 y en el Plan de Infraestructuras, Transporte y Viviendas (PITVI) así como en la apertura de una línea de

crédito para la promoción de viviendas en régimen cooperativo que representa la llamada demanda real e insatisfecha que afecta a las cooperativas con la documentación oficial tramitada pero sin poder adjudicar las obras de construcción ante la incertidumbre de conseguir los préstamos establecidos y de aquellas otras con la edificación inicial financiada por los socios cooperativistas y las obras paralizadas por la falta de los créditos establecidos.

En semejante sentido se insiste ante el Ministro de Economía, para que se extienda la ayuda crediticia a las PYMES a las cooperativas que además de facilitar el acceso a la propiedad de una viviendas son generadores de empleo, preocupación prioritaria de la Sociedad y el Estado.

A pesar de ello, como ya indicábamos en nuestro anterior número de éste temporal Boletín Informativo, la promoción de viviendas en régimen cooperativo, sigue creciendo con las dificultades señaladas en la editorial de éste ejemplar, destacándose Madrid con los problemas añadidos que generan algunas sentencias judiciales que trata de superar el Ayuntamiento de la capital, con la decidida y decisiva dedicación de su Alcaldesa que cuenta con la participación de los órganos cooperativos como ha manifestado en el Pleno municipal y en rueda de prensa .

La crisis asociativa -casi todo está en crisis- repercute lamentablemente en nuestro Órganos federativos, lo que les obliga a diseñar nuevos procedimientos de actuación, como es la implantación de un sello de garantía a las cooperativas afiliadas, como acreditación de sus solvencia.

También se continúa en la labor de esclarecer los seguros para la percepción de cantidades a cuenta, que una confusa legislación y el irregular comportamiento de algunas compañías de seguros inestabilizan el normal funcionamiento de éste, procedimientos basado en la buena intención de asegurar las aportaciones económicas de los adquirentes de viviendas, pero que su confuso desarrollo legislativo, trufado de múltiples disposiciones encaminadas a la ordenación de la edificación, han gestado una inoperante normativa que los órganos federativos del cooperativismo de viviendas tratamos de esclarecer simultaneando la legislación cooperativa de ámbito autonómico pero de desarrollo lento, con la legislación reguladora del seguro. En esa tarea se afana la asesoría jurídica de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid, que cuenta con la colaboración del Asesor en materia de seguros Javier Muro, Titular de ADINOR, que viene

actuando de manera eficaz con el cooperativismo de viviendas desde hace décadas.

## ¿QUE ES LA CONFEDERACION DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE ESPAÑA?

La Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI) es continuadora de la Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas creada en los años 60. Su personalidad jurídica y ámbito normativo de actuación se desprenden de la Ley de Cooperativas de 16 de julio de 1999, regulándose en el título III dedicado al Asociacionismo Cooperativo. Está inscrita en el Registro de Cooperativas del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Sección Central, con el nº 31-A.C.

La Confederación está representada en el Consejo Económico y Social del Reino a través de la Confederación Española Empresarial de la Economía Social (CEPES); en el Consejo Superior de la Economía Social del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales; en la Junta Consultiva del Régimen Fiscal de Cooperativas del Ministerio de Economía y Hacienda; en la Confederación Española Empresarial de la Economía Social (CEPES); en la Comisión de Seguimiento de los Planes Estatales de la Vivienda del Ministerio de Vivienda; y en el Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad en la Edificación del mismo Ministerio, etc.

En la esfera internacional la Confederación está integrada en el Comité Europeo de Coordinación de la Vivienda Social (CECODHAS), cuya Presidencia de la Sección de Cooperativas ostenta; en la Alianza Cooperativa Internacional (ACI); en el Club Europeo de la Economía Social (CEDES), y en el Comité Internacional para el Desarrollo e Investigación de la Economía Social (CIRIEC).

### OBJETIVOS

Representar a las Entidades Cooperativas afiliadas de acuerdo con sus Estatutos, defendiendo los intereses generales de las mismas, ante los

organismos, instituciones y Autoridades de la Administración Central del Estado.

Mantener y defender, entre las Entidades Cooperativas afiliadas, el espíritu cooperativo, ejerciendo cuantos actos de conciliación le sean especialmente confiados por las Entidades afiliadas, ya sea entre cooperativas, entre éstas y sus socios o con terceros.

Ejercer cuantos actos de conciliación sean necesarios en los conflictos que puedan surgir entre Entidades Cooperativas afiliadas.

Informar y asesorar a las Entidades Cooperativas afiliadas de cuantos asuntos les puedan ser de interés, y al mismo tiempo, recibiendo de éstas toda aquella información que pueda ayudar a mejorar las realizaciones de las Cooperativas de Viviendas.

Informar, asesorar y negociar con los órganos de la Administración Central, sobre la elaboración o modificación de cuantas disposiciones puedan afectar a las Cooperativas del Sector.

Dentro del marco de los presentes estatutos, realizar cuantos estudios, informes o misiones le sean confiados por aquellos organismos de la Administración Central o de otro tipo a los que esté afiliada la Confederación.

Coordinar la educación y la formación cooperativa que puedan desarrollar las Entidades Cooperativas afiliadas y llevar a cabo, directamente, aquellas funciones que le sean delegadas por las mismas.

Para el cumplimiento del anterior objetivo, la confederación podrá establecer los convenios pertinentes con centros de educación cooperativa debidamente homologados o con centros de formación que dependan directamente de la Administración central o autonómica.

## **LA PARALIZACIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS AFECTADOS POR UNA SENTENCIA JUDICIAL, EN VÍAS DE SOLUCIÓN**

Una complicación más en la promoción de viviendas en el municipio de Madrid ha sido la sentencia del Tribunal Supremo del 28 de Septiembre de 2012, declarando ilegales las recalificaciones de suelos protegidos en suelos urbanizables, comentada en el último número de éste Boletín, y que afecta a numerosos emplazamientos, específicamente a los de Valdebebas y Arroyofresno.

Para superar tal situación que afecta a miles de cooperativistas el Ayuntamiento de Madrid, según declaraciones de su Alcaldesa y exposiciones en el último Pleno Municipal, anunció la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana para dar cumplimiento a la sentencia, señalando el próximo mes de agosto como la fecha en que estaría lista la revisión, de acuerdo con el siguiente calendario: 14 de febrero a 21 de marzo, Período de información pública; 21 de marzo: Estudio, sugerencias, redacción y conclusión del documento para Aprobación del Avance; 8 al 25 de abril: Convocatoria y celebración de la Comisión Extraordinaria y Urgente para la aprobación del Avance en el Pleno del Ayuntamiento del 12 de abril. Publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y prensa el 25 de abril. Desde esta fecha al 17 de junio Alegaciones e informes sectoriales; 17 de junio: Participación pública, estudio, alegaciones y redacción del documento. 15 de julio convocatoria de la Comisión Extraordinaria y Urgente para su celebración el día 16 y aprobación provisional en el Pleno del día 18. Aprobación de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, el 25 de julio para su aprobación definitiva en el Consejo de Gobierno de la Comunidad el día 31 y su publicación en el Boletín Oficial el 2 de agosto de 2013.

Este asunto de vital importancia para las cooperativas de viviendas y sus socios ha sido seguido por la Federación madrileña, cuya colaboración ha elogiado la Alcaldesa.

## **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE COOPERATIVAS**

Con mayor intensidad se producen disoluciones de cooperativas por haber finalizado las obras y adjudicadas las viviendas a sus socios cooperativistas. Para evitar eventuales responsabilidades de sus rectores se debe tramitar su completa disolución y liquidación, de bastante complejidad administrativa. Para ello la Asesoría Jurídica de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid ofrece su asesoramiento asistiendo a los representantes de la

misma en todos sus trámites, con la redacción de los documentos jurídicos oportunos, comunicaciones con el cuerpo social, y resto de diligencias requeridas legalmente.