



VIVIENDAS COOPERATIVAS
REVISTA DE LA CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE ESPAÑA

Nº 127 Marzo 2013

EDITORIAL

FALTA DE SENTIDO COMÚN

El Gobierno está adoptando medidas para ir resolviendo o paliando, al menos, los problemas que padecen diversos colectivos de personas afectadas por las hipotecas, parados, autónomos, etc., pero ignorando a los perjudicados por la suspensión de las ayudas crediticias establecidas legalmente hace más de 100 años y que integran la llamada demanda real e insatisfecha de varias decenas de miles de familias con terrenos adquiridos, calificados oficialmente con licencias municipales etc., e incluso con las obras comenzadas y financiadas hasta en un 60% por los adjudicatarios de las viviendas.

Dada la superficialidad en tantas cosas por parte de las Administraciones Públicas, se ha considerado erróneamente que la dudosa existencia de unos cientos de miles de viviendas vacías, no hace necesario edificar más alojamientos, provocando la suspensión de los créditos establecidos a favor de la promoción de viviendas y dándole prioridad a las viviendas en alquiler y en rehabilitación, reguladas deficientemente, además, hasta la fecha, a pesar de que el plazo del Plan Nacional de la Vivienda 2013-2016 ya ha comenzado.

Bastaría con hacer extensiva a las cooperativas de viviendas como entidades de la Economía Social, característica otorgada en otras disposiciones emanadas del último debate sobre el Estado de la Nación, las medidas adoptadas para las PYMES con préstamos del ICO (Instituto de Crédito Oficial) para solucionar el problema que ha dejado huérfanas de toda clase de protección a las denominadas tradicionalmente "viviendas protegidas".

La crisis de las ideologías que ya anunció Gonzalo Fernández de la Mora hace décadas, se ha sumado a las diversas crisis de todo tipo que han ido apareciendo a nivel planetario, comenzando por las más próximas a los intereses materiales de los individuos: la económica y como consecuencia ha despertado las sucesivas, la moral con pérdida de los valores, principalmente.

En nuestro caso, la económica ha sido generada por la inmobiliaria, culpable de la tormentosa situación en que se encuentra la promoción de viviendas en régimen cooperativo, afectada por una falta de sentido común, derivada de la desaparición de ideologías históricas. Porque sin embargo, el sentido común sí ha estado permanentemente latente en el comportamiento de la humanidad, de la Sociedad y del Estado como instrumento de su existencia.

Y así, la promoción de hogares como alojamiento de las personas y de las familias, fue necesaria desde los albores de las civilizaciones que poblaron el mundo. De forma rústica como cobijo de los animales racionales, personas, parejas, familias, comunidades, etc., propiciadas manualmente por sus destinatarios. El derecho al disfrute de un alojamiento es objetivo primario y principal de una célula habitacional y así se ha producido a través de los tiempos. Desde la autopromoción individual, a los colectivos por medio de los llamados caseros que con recursos propios edificaban casas para alquilar principalmente a personas y familias que mediante unas relaciones contractuales, las ocupaban temporalmente de acuerdo con una legislación adecuada a las necesidades de los usuarios. Tal actividad era totalmente privada, responsabilizada en la sociedad civil y regulada por el Estado.

Hace más de 100 años (1911) surgió en España simultáneamente a la de otros países del entorno territorial, las sociedades cooperativas de viviendas, entidades que agrupaban a una serie de adquirentes de viviendas que pretendían promoverlas en común, mediante la autopromoción, e incluso a través de la prestación de trabajo personal de sus asociados. Como consecuencia se promulgaron las disposiciones adecuadas para regular incluso fomentar la promoción de viviendas en régimen cooperativo (leyes de 1921 y años siguientes denominadas inicialmente "casas baratas" y más tarde "casas económicas", ley de 1924 y sucesivos años, respectivamente) tratándose de sociedades integradas por trabajadores y posteriormente por funcionarios y otras profesiones que edificaban viviendas especialmente unifamiliares ajardinadas en los alrededores de las ciudades denominadas colonias, aún existentes en todos los ámbitos territoriales. Tales

actuaciones eran posibles gracias a la ayuda crediticia regulada por el Estado, exenciones y bonificaciones fiscales, etc.

Pero la actuación era esencialmente privada y compatible la promoción de viviendas con afán de lucro por particulares para vender y alquilar, con la iniciativa cooperativa sin afán de lucro sometida a una legislación inspirada en los Principios Cooperativos.

La guerra civil de 1936-1939 motivó la comparecencia de los Poderes Públicos para construir viviendas destruidas por la contienda y para combatir el paro. Por ello, la creación de la Dirección General de Regiones Devastadas, Instituto Nacional de la Vivienda, Comisaría de la lucha contra el paro, etc., que otorgaron beneficios fiscales, suministro de materiales, oferta de suelo a precio tasado, etc., y sobre todo créditos a bajos intereses y prolongados plazos de amortización.

Paralelamente, se promulgaron disposiciones oficiales en apoyo de tal actividad y como consecuencia de la Ley de Viviendas de renta limitada de 1954 que propició la promoción de viviendas en régimen cooperativo generando la edificación de más de un millón y medio de viviendas gracias a la ayuda crediticia de la banca oficial, cajas de ahorros y cooperativas de crédito, con subvenciones de intereses, etc.

Todo ello contribuyó a crear una llamada cultura de la propiedad originando que España cuente con más de un 90% de viviendas en propiedad y un 10% tan solo de viviendas en alquiler. Tal situación se basa en que una vivienda en alquiler cuesta al usuario más importe que una vivienda en propiedad amortizable en un periodo de tiempo prolongado, dándose además, la circunstancia de que en régimen cooperativo al ser promovida sin ánimo de lucro, es decir, a riguroso precio de coste, su precio es inferior al del mercado.

La existencia de una burbuja inmobiliaria creada durante cerca de una década por inmobiliarias sin escrúpulos y diversas entidades bancarias, toleradas por unas Administraciones Públicas sin sentido común, dan un resultado de cientos de miles de viviendas desocupadas, la mayoría en las costas o en lugares poco adecuados.

Pero tales circunstancias son ajenas a la existencia de una demanda real e insatisfecha de varias decenas de miles de viviendas proyectadas en régimen cooperativo, en las circunstancias ya señaladas pero que por una

falta de sentido común que venimos proclamando reiteradamente, no se pueden realizar al suprimir los créditos establecidos y que un gobierno conservador ha eliminado porque falto del necesario sentido común, considera que para adjudicar las viviendas vacías no hay otra solución que prohibir la promoción de nuevas viviendas sustituyéndolas por viviendas en alquiler y en rehabilitación, ambas sin regular adecuadamente como ya se ha señalado.

Por encima de pactos inconfesables, de ideologías trasnochadas, de intereses parciales prima el sentido común que es lo que la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España reclama al Gobierno de la Nación para satisfacer con escasos recursos a las familias que de acuerdo con la legislación vigente se embarcaron en la tarea de edificar su propio hogar.

NECROLÓGICA

El 24 de febrero ha fallecido FRANCISCO DE MIGUEL CUESTA veterano cooperativista, Interventor del Consejo Rector de CONCOVI, dirigente de la Cooperativa de viviendas VITRA, de la gestora GPS y de CCOO.

Nos unimos al dolor de sus familias, amigos y compañeros, deseándole el Descanso Eterno.

NOTICIAS DE MADRID

EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PROTEGE A LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

El Ayuntamiento colabora en la solución a las cooperativas afectadas por la Sentencia del Tribunal Supremo por varios procedimientos. Por una parte estableciendo un calendario para la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana que se está cumpliendo con puntualidad y que se ultimaré el próximo 2 de Agosto, según la información facilitada en el número anterior de éste Boletín, e instrumentando un sistema de intercambio de parcelas de los emplazamientos afectados, por terrenos

urbanizados de propiedad municipal, susceptibles de comenzar las obras de edificación en unos meses en la Unidad Urbanística de El Cañaverol.

NOTICIAS DE VALENCIA

El Presidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana (FECOVI) y Vicepresidente de CONCOVI, Vicente Diego ha realizado unas recientes declaraciones anunciando que el cooperativismo impulsa nuevas fórmulas para el acceso a la vivienda, trasladando a la Diputación Valencia la posibilidad de utilizar el suelo público de los Ayuntamientos, permutándolo por locales municipales para edificar viviendas cooperativas con destino a jóvenes y a mayores de 65 años, adaptadas y cercanas a escuelas, parques, asistencia sanitaria y lugares de ocio.