



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

Nº 128 Abril-Mayo 2013

EDITORIAL

NI BIEN NI MAL SINO TODO LO CONTRARIO

Soportamos una injustificable situación de indecisión suprema. Cada mañana, al despertarnos, no cabe otra solución que humedecernos el dedo y sacarlo por la ventana para averiguar por donde nos da el aire; ya no sirve escuchar la radio, ni la televisión, ni leer la prensa diaria escrita o digital. Todas las opiniones son contradictorias, las declaraciones de los políticos incluso del mismo partido o tendencia son enfrentadas, desmentidas, censuradas, las noticias oficiales, y sobre todo las de carácter económico son mentira, la desorientación en suma, de ámbito generalizado es total y absoluta. La Ley no sirve para nada. Los acuerdos son sistemáticamente incumplidos. Las promesas, en cualquier nivel, son totalmente falsas.

Y un sector o actividad, permanentemente perjudicado es la promoción de viviendas en régimen cooperativo. Afectado por la crisis, motivada entre otros culpables por el desafortunado comportamiento de las entidades financieras en su mayoría y del voraz afán de lucro de grupos inmobiliarios mercantiles originó serias dificultades a las cooperativas durante la boyante burbuja inmobiliaria en la que se produjo un escandaloso estraperlo en el precio del suelo que se encareció cada veinticuatro horas imposibilitando la promoción de viviendas cooperativas ya que la repercusión de los terrenos superaba el valor de los alojamientos y sus anexos, que enriqueció a tantos y tantos promotores privados, apoyados por las entidades de crédito, generadoras de la grave situación que afecta por muy diversos enjuagues a la ciudadanía española.

Mientras, y ya de forma continuada, se cegarían los créditos a las cooperativas, que amparadas en la legislación vigente, adquirieron terrenos en condiciones complicadísimas, donde la insoportable tardanza en resolver los desarrollos urbanísticos, se obtuvieron los permisos y calificaciones oficiales y hasta en múltiples casos se iniciaron las obras de edificación con las aportaciones de los sufridos cooperativistas, pero agotados los recursos propios, suspendidos sorprendentemente los préstamos oficiales existentes legalmente desde hace más de cien años han creado un colectivo tan dañado como los afectados por las hipotecas y/o las preferentes, pero como no arman ruido, las Administraciones Públicas y de manera concreta los Ministerios de Fomento y de Economía no ponen remedio alguno, originando un desprestigio generalizado de la promoción de viviendas cooperativas y lo que es más lamentable la ruina de miles de familias que pusieron su ilusión en adquirir un hogar y sus anexos en las condiciones habituales en un sistema que ha promocionado más de un millón y medio de viviendas cooperativas, esperando hasta más de quince años desde que se incorporaron a su cooperativa.

En medio del garabatlillo en que está sumida la política social y económica de España atendiendo más a las formas que al fondo, el Gobierno del Partido Popular creyéndose o queriendo creerse que los cientos de viviendas vacías e incluso semiabandonadas, son fruto de la burbuja inmobiliaria han decidido no hacer más viviendas en propiedad, dándose las siguientes situaciones reales: **1ª** Efectivamente se construyeron o se inició la construcción de muchas más viviendas que las necesarias, fundamentalmente libres, carísimas, diminutas, financiadas con hipotecas muy por encima de su valor real, o ubicadas en emplazamientos inadecuados, sin una ordenación urbanística apropiada, sin servicios ni vías de comunicación, etc., que no tienen adquirentes ya, ahora, y que han pasado a ser propiedad de las entidades financieras. **2ª** Insistimos en que durante la burbuja inmobiliaria no se permitió la promoción de viviendas protegidas ya que el Plan Estatal de la Vivienda 2009-2012 fue un rotundo fracaso como se ha manifestado reiteradamente y personalmente a la Ministra actual de Fomento, porque, además, los convenios formalizados por la última Ministra de Vivienda con 132 entidades financieras no se han llevado a cabo. **3ª** Y como consecuencia y ello es lo más grave, las decenas de miles de viviendas proyectadas y calificadas al amparo del citado Plan 2009-2012 no se han podido realizar, integrando lo que se ha denominado oficialmente "Demanda real e insatisfecha". **4ª** Calculándose erróneamente que el número de viviendas vacías pueda alcanzar hasta tres millones según algunos, lo que no es cierto porque se contabilizan las segundas viviendas que muchas familias tienen en

la costa o en la montaña para su descanso vacacional, o los hogares semiabandonados en los pueblos y aldeas de origen que se desocuparon para acudir a las localidades con puestos de trabajo, etc., etc., datos determinantes de que no hacen falta más viviendas y como consecuencia. 5ª Se ha programado tarde y mal el Plan Estatal de la Vivienda 2013-2016, priorizando a la vivienda en alquiler y en rehabilitación, sin mencionar para nada a la vivienda en propiedad, cuando existe, repetimos, una demanda real e insatisfecha de varias decenas de miles de viviendas que esperan la regulación económica y fiscal desde hace decenas de años. La experiencia ha demostrado que desde hace más de 70 años se impulsó por las Administraciones Públicas lo que se ha venido en llamar "cultura de la propiedad" que comenzó vendiéndose las viviendas en alquiler a los arrendatarios por los propietarios llamados caseros que no cubrían los gastos de mantenimiento con los ingresos por lo que se permitió la venta de los pisos capitalizándose las rentas al 3% y posteriormente ya desde la Ley de Renta Limitada de 1954 y disposiciones posteriores dimanantes de los sucesivos Planes Nacionales de Viviendas, en los que por cierto siempre intervino CONCOVI hasta el Plan vigente que no ha sido sometido a CONCOVI contraviniendo lo previsto en el artículo 105 de la Constitución y en el artículo 24 de la Ley del Gobierno, pues bien, las viviendas en alquiler representan un 13% frente al 54% de la media europea; por lo que si no hubiera otra solución también las cooperativas promoverán viviendas en alquiler como ya lo han hecho y lo siguen haciendo, si bien se regulan adecuadamente y también rehabilitarán sus inmuebles puesto que algunos tienen una antigüedad próxima a los 100 años, también cuando queden reguladas sus condiciones. Pero todo ello no es óbice para que se pudiera promulgar una disposición complementaria al Real Decreto que regula el Plan y que prevea la promoción de viviendas en propiedad para aquellas cooperativas que se acogieron a la legislación vigente y han quedado desamparadas totalmente.

TRAMITACIÓN DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE COOPERATIVAS.

En el momento de finalizar las obras y adjudicar las viviendas a los socios, se debe tramitar la completa disolución y liquidación de la sociedad cooperativa para evitar eventuales responsabilidades a sus socios y dirigentes.

Las operaciones de disolución y liquidación de la cooperativa son trámites complejos, por ello la Asesoría Jurídica de las Federaciones Territoriales de Cooperativas de Viviendas, ofrecen 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.

EXENCIÓN PARA LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN EL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

En la ley se regula la exención del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados para los préstamos hipotecarios constituidos por cooperativas de viviendas. En numerosas ocasiones se rechazan estas exenciones por los responsables de aplicarlas, argumentando por su parte, que se trata de meras exenciones subjetivas y afirmando que no hay en la ley artículo que ampare tal exención.

La Confederación de Cooperativas de Vivienda de España se ha encargado de reclamar las cantidades abonadas por las cooperativas afiliadas, logrando en todos los casos planteados la totalidad de los reintegros de Hacienda por ingresos indebidos.

Por todo ello, en el caso de que alguna cooperativa de viviendas haya realizado algún ingreso por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, tanto en concepto de constitución, como de cancelación o división del préstamo hipotecario, y tanto por viviendas libres como protegidas, puede ponerse en contacto con la Asesoría Jurídica de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, para tramitar la correspondiente reclamación de sus importes.

VII JORNADA DEL COOPERATIVISMO DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

El pasado 15 de abril se celebró la VII Jornada sobre vivienda cooperativa en Castellón de la Plana organizada por la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana y con el patrocinio de la Generalitat,

la Universidad Jaime I, la Universidad de Valencia, la Diputación de Castellón, CIRIEC España y CONCOVI.

La Jornada estuvo dirigida a profesionales de la vivienda, empleados y cargos de las Administraciones Públicas, profesorado y alumnos de la universidad y socios de cooperativas.

Intervino el Director General de Trabajo, Cooperativismo y Economía Social de la Generalitat Valenciana, quién aseguró que "El cooperativismo es una herramienta idónea para satisfacer las aspiraciones a una vivienda digna y adecuada en el siglo XXI", destacando en su intervención que "se pretende impulsar las cooperativas de viviendas como una fórmula de elección para que los ciudadanos satisfagan sus necesidades de alojamiento en las condiciones más accesibles".

Está previsto realizar próximas jornadas comenzando con una dedicada a las cooperativas de viviendas para jóvenes, en rehabilitación y en alquiler el próximo mes de octubre. Así como estudiar las cooperativas ya entregadas o en promoción, que son pioneras en la construcción bioclimática, ecológica y sostenible.

CECODHAS

El Comité Europeo de Coordinación de la Vivienda Social (CECODHAS) tiene previsto para los días 22 al 24 de mayo celebrar en Dublín un círculo de conferencias sobre "Innovación en la adquisición de la renovación de energía-reducción de costes para residentes de viviendas sociales", así como realizar reuniones de las distintas Secciones y la Asamblea General y efectuar visitas de estudio a las que asistirá en representación de España el Vicepresidente 2º de CONCOVI.

TRES CANTOS

En la ciudad de Tres Cantos, promocionada hace más de 30 años por el cooperativismo de viviendas madrileño, se continúan realizando promociones, fundamentalmente dedicadas para los descendientes de los primeros cooperativistas, destacándose la cooperativa Arroyo Bodonal que promociona 80 viviendas sostenibles en dicho emplazamiento.

Asimismo, ha sido galardonado con el primer premio de la ciudad de Tres Cantos el Presidente de la cooperativa AGUILA II, Galo García Almería.

