



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

Nº 132 Abril 2014

EDITORIAL

REHABILITACIÓN

Como ya es notorio el Plan Estatal de la Vivienda 2013-2016 no contempla protección oficial alguna para la promoción de viviendas en propiedad, modalidad amparada desde 1911, que posibilitó que se construyeran en régimen cooperativo más de un millón y medio de viviendas. Sin embargo el Plan sí prevé ayudas legales, fiscales, económicas, etc. para la Rehabilitación de viviendas que la Ley de 27 de junio de 2013 sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, obliga a todos los edificios construidos antes de 1984.

El Cooperativismo de Viviendas, siempre al servicio del mejoramiento social de la ciudadanía intentando alcanzar una mayor calidad de vida en el ámbito de la vivienda, ha decidido colaborar con su experiencia actuando en esta necesidad real de rejuvenecer a aquellos inmuebles e instalaciones complementarias que con el tiempo se han quedado obsoletos con la consiguiente incomodidad de sus usuarios, o por no haber utilizado las innovaciones tecnológicas surgidas en los últimos años o instalaciones complementarias imprescindibles para un mayor uso y habitabilidad de los ocupantes, como son la accesibilidad de los edificios, ascensores, aspectos energéticos, envolvente térmica, etc.

A tal fin, la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid ha decidido incorporar mediante la oportuna afiliación, a las cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios que voluntariamente lo soliciten, para orientarlas, asesorarlas y gestionar el cumplimiento de la legislación vigente, especificando la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, así como los beneficios que contempla el Plan Estatal de la Vivienda 2013-2016 para su realización, que ejecutará la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid en la Capital en colaboración con otras

gestoras especializadas en la Rehabilitación en la Comunidad autónoma, en virtud del convenio establecido con la Federación, cuya actuación está garantizada por la experiencia y funcionamiento desde hace años, responsabilizándose en todo el proceso desde el estudio previo, obtención de permisos y licencias oficiales, redacción del proyecto de ejecución, contratación mediante el oportuno concurso con empresas constructoras de reconocida solvencia, etc., etc., consiguiendo la viabilidad económica mediante la instalación y uso de modernos recursos energéticos.

La Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid ya está conectando con aquellos emplazamientos cuyos edificios fueron construidos en régimen cooperativo y la rehabilitación es obligatoria por imperativo legal o aconsejable por la situación de los edificios para facilitar la actuación necesaria en las mejores condiciones de calidad y precio.

NOTICIAS

A pesar de la restricción de créditos como consecuencia de la crisis no superada todavía, son numerosas las actuaciones cooperativas que se desarrollan con probada eficacia en la Comunidad de Madrid.

Destacan las promociones proyectadas en la unidad urbanística de El Cañaveral, que tras más de una década de dificultades burocráticas con el Ayuntamiento de Madrid, en la actualidad está edificando 2.669 viviendas, en terrenos totalmente urbanizados y con las infraestructuras terminadas. Asimismo, en Valdebebas, tras superar el retraso impuesto por la sentencia del Tribunal Supremo y que gracias a la diligencia de la Alcaldía de Madrid se han terminado 791 viviendas, construyéndose 3.720 y a punto de iniciarse las obras en 1.058. Igualmente en Arroyo del Fresno 528 viviendas y cooperativas ubicadas fuera de éstos emplazamientos destacan las cooperativas "Príncipe de Anglona" en Sanchinarro que ha adjudicado tres promociones que suman 180 viviendas protegidas con precios por debajo del módulo y con excelentes dotaciones complementarias: salón comunitario, jardines de diseño, piscina, pádel, bodega y aparcamiento cerrado de bicicletas; VIMUFA que proyecta en Boadilla del Monte un edificio singular en una zona ajardinada perfectamente comunicada, con los servicios complementarios adecuados y adaptado su diseño a las necesidades de los cooperativistas.

Además de las 24.000 viviendas que se están promocionando en Madrid, se realizan edificaciones en Cataluña, Comunidad Valenciana y Castilla La Mancha, donde se celebran otras actividades fundamentalmente formativas, como es el caso de Valencia donde el 11 de abril se ha realizado la VIII Jornada del Cooperativismo de Viviendas y la Rehabilitación con una amplia participación de dirigentes cooperativos, técnicos y juristas para analizar y reforzar el papel del cooperativismo en el ámbito de la Rehabilitación residencial, presentando ponencias varios de los asistentes entre ellos el miembro del Consejo Rector de CONCOVI, Juan Casares, experto en la materia, así como el Arquitecto Javier Mochales, que incidió en aunar la gestión y el Cuerpo Técnico, que garantizan el resultado deseado de las cooperativas de Rehabilitación.

También la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana en colaboración con profesores y ejecutivos de la Universidad de Valencia, de la Universidad Complutense, de CONCOVI han confeccionado un libro titulado "Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana" de ciento noventa y cinco páginas en las que se trata con minuciosidad y detalle el desarrollo de una cooperativa de viviendas desde su constitución y funcionamiento hasta su disolución. Se trata de un texto muy bien elaborado y de enorme utilidad para el desarrollo de las auténticas cooperativas de base.

LEY DE COOPERATIVAS DE MADRID

La Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid lidera desde hace años la modificación de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Madrid. Poco después de promulgarse la Ley de 1999 que apareció sin la participación del cooperativismo de base, la Federación a través de sus representantes en el Consejo del Cooperativismo Madrileño elaboró un proyecto de modificación de dicha Ley que se ha ido demorando, incomprensiblemente, por la Comunidad de Madrid, lográndose en los últimos años que con la intervención del Director General de Vivienda, Juan Van Halen y el Secretario y Consejero de nuestra Federación, Jaime Oñate y Juan Casares se redactase un nuevo texto que la Dirección General de Trabajo ha ampliado y ultimado para su tramitación. Su promulgación es necesaria y urgente para resolver muchos de los problemas que afectan a las cooperativas singularmente en lo relativo a las bajas de socios y a la garantía para la percepción de las cantidades depositadas a cuenta por los socios cooperativistas.

COOPERATIVAS MOROSAS

Las cooperativas que a pesar de tener domiciliados los pagos de las cuotas correspondientes a 2014, en un número elevado han devuelto su importe, generando un quebranto en el normal funcionamiento de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid, produciendo además sus gastos bancarios correspondientes, no previstos y que dificultan la economía de la Federación. Tal comportamiento es consecuencia de la falta de organización de las cooperativas que no prevén el pago de tan insignificante gasto y que perjudica al órgano federativo al que se incorporaron voluntariamente y que permanentemente las ha atendido en todos sus planteamientos. Tal proceder, además de crear inconvenientes no deseados a la Federación, incurre en el incumplimiento de un deber de la cooperativa que además de perjudicar su imagen de cara a sus propios asociados, también con las entidades vinculadas a su actividad.

Otras cooperativas afiliadas sin tener domiciliadas sus cuotas en una entidad financiera demoran su liquidación con promesas de pago incumplidas sistemáticamente, creando gastos a la Federación que se ve obligada a conectar telefónicamente o por correos con pérdida de tiempo de los empleados que se ocupan innecesariamente de ésta situación, incluso obligando al Presidente a intervenir en una función específica que no le corresponde.

Si a tales circunstancias se añade la improcedente actitud de muchas gestoras con varias cooperativas vinculadas, y que solo tienen afiliada una, utilizando los servicios de la Federación para todas las demás, el problema que plantean, dificultan en grado sumo el funcionamiento de la Federación.

Tal situación no es soportable lo que obligará a que los órganos directivos de la Federación en fiel cumplimiento de la legislación y estatutos vigentes, adopte las medidas oportunas para corregir comportamientos ajenos y contrarios a los Principios Cooperativos que fundamentan la existencia del cooperativismo.