



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

Nº 135 Marzo 2015

EDITORIAL

DESTACADO INCREMENTO DEL COOPERATIVISMO DE VIVIENDAS

El desarrollo del Cooperativismo de Viviendas se está aumentando notablemente al elevarse el número de actuaciones constructivas de nuevas viviendas proyectadas hace tiempo, pero que por dificultades de distinto tipo se han ido demorando, esencialmente por los inconvenientes para obtener los créditos necesarios para ejecutar las promociones programadas, financiadas preferentemente con las aportaciones de los socios cooperativistas adjudicatarios de las viviendas y sus anexos (plazas de garaje, trasteros, etc.) y los préstamos establecidos legalmente. Afortunadamente, se ha superado este contratiempo al sensibilizarse las entidades financieras de las garantías que ofrecen las cooperativas, y a tal fin otorgan los créditos necesarios a aquellas sociedades cooperativas con un censo de personas, con capacidad económica demostrable para realizar las aportaciones previstas en el plan de financiación y con garantía suficiente para amortizar con puntualidad los préstamos convenidos; además y como consecuencia de lo expuesto, cada vez es mayor el número de familias que cuentan con los medios económicos para comprometerse a adquirir un hogar adecuado a sus necesidades, y en tales condiciones, es el Cooperativismo de Viviendas el que ofrece el acceso a un hogar y sus anexos a riguroso precio de costo y en calidades notables, promovidas por cooperativas afiliadas a la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, gerenciadas en la mayoría de los casos por sociedades gestoras de reconocida solvencia, integradas por personas con los títulos profesionales imprescindibles, para desarrollar su actividad al servicio de las cooperativas, subordinadas como empresas auxiliares a las decisiones del Consejo Rector para el cumplimiento detallado de los acuerdos y directrices de la Asamblea General de socios, instrumento

necesario para la participación de los cooperativistas, función fundamental para la práctica de una auténtica democracia social.

Se aprecia este notable incremento de la promoción de viviendas de nueva planta en terrenos finalistas aptos para la inmediata edificación, por existir en la actualidad ofertas de suelo ordenado urbanísticamente de propiedad privada y municipal. Otra actividad que genera una mejora en la habitabilidad de las familias y un elemento apto para la creación de puestos de trabajo, es la rehabilitación de las viviendas, edificios y barrios construidos antes de 1981 y que en cooperativas representa 236.000 viviendas en Madrid, y que en virtud de los Convenios formalizados con la Empresa Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Madrid y de otras Empresas Municipales de distintos Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma, con el propósito de extender la aplicación de la Ley de Renovación Regeneración y Reordenación Urbana, al mayor número de viviendas, edificios y barrios, de esta Comunidad y orientar a las de otras Federaciones Territoriales del Cooperativismo de Viviendas en Castilla León, Andalucía y Galicia.

NOTICIAS

CONTACTOS CON LA FEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE MADRID.

La Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid tiene establecidos los siguientes instrumentos de comunicación e información:

Con las cooperativas federadas, sociedades gestoras de reconocida solvencia que gerencian cooperativas federadas y entidades relacionadas con la Federación; el presente Boletín informativo digital que se remite por correo electrónico.

Con las cooperativas federadas y sociedades gestoras que gerencian cooperativas federadas, la revista mensual *Metros 2*, en la que se insertan noticias sobre el Cooperativismo de Viviendas.

Y para todas las personas interesadas pueden conectar con la pagina www.fcvcam.org y con la pagina Web www.concovi.org.

EI TSJM AVALA EL PLAN DE URBANISMO DE MADRID.

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid ha inadmitido un recurso y desestimado otro, ambos interpuestos contra el acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 1 de agosto de 2013 por el que se aprobó definitivamente la revisión parcial del PGOUM, en sendas sentencias de fecha 19 y 20 de febrero, respectivamente.

El TSJM inadmite el primer recurso por no haberse acreditado la representación del demandante para su interposición.

La segunda de las sentencias del TSJM es de especial relevancia, ya que argumenta profusamente contra todas las pretensiones del demandante y le impone la cuantía máxima en el pago de costas.

Con esto, los nuevos desarrollos de Madrid afectados por el planeamiento impugnado, en especial Valdebebas que es el más avanzado, obtienen una seguridad jurídica que ha querido ponerse en duda y que queda ahora nuevamente reforzada por los pronunciamientos de este Tribunal.

LOS IMPUESTOS MUNICIPALES SOBRE VIVIENDAS DESOCUPADAS SON ILEGALES

Una nueva sentencia del TSJ de Asturias se añade a otras de Cataluña, Galicia y Madrid.

Se declara la ilegalidad del recargo del IBI para viviendas desocupadas con carácter permanente, al no ser competencia del Ayuntamiento determinar que es "la desocupación"

El Ayuntamiento de Oviedo, en fecha 27 de diciembre de 2013, aprobó entre otras la Ordenanza Fiscal relativa al Impuesto de Bienes Inmuebles estableciendo un recargo del 50% para las viviendas desocupadas con carácter permanente.

Por los recurrentes se alegó que vulnera diferentes derechos y principios constitucionales: el derecho a la propiedad privada, el principio de capacidad económica, el principio de unidad del sistema tributario y el principio de seguridad jurídica.

Se razonaba que el Ayuntamiento de Oviedo no puede arrogarse la potestad reglamentaria atribuida al Estado, pues la aplicación del recargo está

supeditada a la concreción reglamentaria del concepto inmueble desocupado permanentemente, que compete al Gobierno de la Nación y no a la Comunidad Autónoma, que no tiene competencia suficiente para ello.

La sentencia del TSJ de Asturias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 1ª, número 93/2015, de 16 de febrero estima el recurso presentado y declara nulos los preceptos de la ordenanza fiscal impugnados.

VIVIENDAS A LA CARTA

Se trata de una modalidad ejemplar realizada en una promoción de la cooperativa VIMUFA en Boadilla del Monte, en la que se facilita a los socios cooperativistas la posibilidad de que elijan la ubicación de su vivienda en una planta determinada y en una superficie limitada entre 100 m² y 300. Pero es un caso singular y que solo se puede dar en promociones cooperativas con un número limitado de viviendas.

Existen otras cooperativas que sin llegar a practicar esta modalidad, sí participan los socios cooperativistas adjudicatarios de las viviendas, en mejorar el proyecto inicial, especialmente referido a la distribución de la vivienda, su número de habitaciones y superficies, calidad de las unidades constructivas, elementos complementarios de utilidad común (piscina, salón comunitario, saunas, pádel, jardines, juegos infantiles, etc.).

La promoción de viviendas cooperativas se construye a precios de coste, y por ello, y con el reconocimiento de los socios se aprovecha para incrementar la calidad de la edificación.

Lo que sí es frecuente en las promociones de viviendas cooperativas, es en el que los socios puedan elegir sobre el proyecto básico determinadas características como son el tipo, calidad y altura de los azulejos; la sustitución de pavimentos proyectados por otros de mayor calidad (tarima flotante, etc.); o la mejora de las puertas de madera, etc., pero siempre en promociones cooperativas de menos de 100 socios, para evitar complicaciones a los técnicos y a la constructora.

Normalmente esta elección de determinadas unidades constructivas se realiza cuando se proyectan viviendas, siempre de notable calidad, pero ajustadas a unos precios que puedan soportar los socios cooperativistas según su poder adquisitivo, y puede darse el caso de que algunas familias puedan y quieran mejorar determinadas unidades constructivas.

Es una ventaja de la promoción de viviendas en régimen cooperativo, el que los socios cooperativistas puedan acceder a un hogar con notables calidades que pueden mejorar según sus posibilidades económicas, fundamentalmente las referidas a la superficie del alojamiento, su distribución y el número de habitaciones.

Por otra parte los órganos federativos del Cooperativismo de Viviendas se preocupan a través de jornadas informativas, de introducir en la construcción de viviendas las nuevas tecnologías, especialmente las relativas a las energías alternativas.

Todas estas variaciones es preceptivo que se acuerden en la Asamblea General de la cooperativa o del emplazamiento si son varias las promociones que se realizan, y que van desde la elección del lugar en el que se desea ubicar su hogar y su modalidad, hasta el tipo de vivienda (unifamiliar adosada, unifamiliar exenta, en altura, superficie, etc.). Si el número de viviendas es numeroso, no se puede hacer una vivienda al gusto de cada uno, pero si el introducir en el proyecto de edificación, las mejoras a las que se ha hecho referencia, mediante unos cuestionarios en los que los socios determinan unas cuantas modificaciones para que el constructor y los técnicos los tengan en cuenta.

LEY DE COOPERATIVAS

Insistentemente desde el año 2005, el Cooperativismo Madrileño viene solicitando la reforma de la Ley vigente, y a tal fin se creó una Comisión Intersectorial, que redactó un texto consensuado con varias Consejerías de la Comunidad Autónoma, que se ha extraviado en las covachuelas de esta Administración. El Presidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid, se ha dirigido al Presidente de la Comunidad Autónoma, recordándole que la citada modificación figura en el programa electoral del Partido Popular y que a punto de finalizar la legislatura es imprescindible su tramitación en la Asamblea General de Madrid.

CONTACTO DE LA ALCALDESA CON LAS COOPERATIVAS ADJUDICATARIAS DE TERRENOS PARA CONSTRUIR 1.000 VIVIENDAS EN EL CAÑAVERAL

El día 16 de marzo se ha celebrado una reunión en el Ayuntamiento de Madrid, presidida por la Alcaldesa, Ana Botella, junto con la Delegada de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, María Paz González, la Directora de Gestión Urbana Isabel Pinilla y el Coordinador Municipal con la Federación de Cooperativas, Juan José de Gracia; con las cooperativas adjudicatarias de terrenos en la Unidad Urbanística de El Cañaveral (Cooperativa Nuevo Retiro, Cooperativa Azair, Cooperativa Jardín Los Rosales, Cooperativa Fuentes del Bosque, Cooperativa Jardín de Pelabravo y Cooperativa Jardín El Cañaveral); también asistieron los representantes de las Gestoras TAU y ADU, así como el Presidente y Vicepresidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid y el Presidente de la Junta de Compensación de El Cañaveral.

La Alcaldesa inició la reunión con unas palabras de satisfacción por la colaboración de las cooperativas de viviendas en el desarrollo de la actuación urbanística de El Cañaveral, ofreciendo toda la colaboración del equipo municipal para la continuidad de las obras en dicho emplazamiento, procurando agilizar todos los trámites necesarios para ello.

Por su parte el Presidente de la Federación, Alfonso Vázquez agradeció la adjudicación de las parcelas para construir mil viviendas más que resuelven el problema de otras tantas familias vinculadas a las unidades urbanísticas de Ahijones y Berrocales y que con éstas adjudicaciones solucionan las incertidumbres padecidas en la actualidad. Tal medida representa un hito en el desarrollo de El Cañaveral.

Seguidamente se mantuvo un animado debate entre todos los asistentes, encaminado a perfeccionar el futuro de este polígono que a partir de ahora refrenda las esperanzas de conseguir un barrio modélico en el municipio de Madrid

Previamente se han formalizado los respectivos contratos de prestación de servicios entre las citadas cooperativas, la Federación y las mencionadas gestoras.

MEDIDAS CONTRA LA SUSPENSIÓN RETROACTIVA DE LAS AYUDAS DE VPO

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/2013 suprimió con carácter retroactivo las ayudas de los planes estatales de vivienda y la renta básica de emancipación.

Como hemos informado en estas páginas, ya los tribunales han dado la razón a los afectados por la denegación de las ayudas, y reconoce el derecho de los mismos a cobrar la ayuda, los intereses legales y las costas.

A las cooperativas de viviendas les afectó de manera muy grave, pues muchas veces ya tenían la promoción en marcha, y el plan de viabilidad contemplaba las ayudas legales, habiendo sido avocadas al fracaso de la promoción con graves pérdidas económicas.

Existen plataformas de afectados que están reclamando a la Ministra de Fomento que retire la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/2013, que baje los tipos de interés, y que abra un nuevo plazo para los afectados del Real Decreto-Ley 20/2012.

También se ha dirigido a la defensora del pueblo para que inste a las Administraciones públicas a abrir nuevos plazos de solicitud de ayudas para remediar el problema.

Otra de las formas de protesta es mediante concentraciones tuiteras (Protesta VPO) que se celebran todos los jueves a las 12 horas desde este mes de marzo.

CLAUSULA SUELO

Las entidades financieras (Bancos, Cajas y Cooperativas de Crédito) tendrán que devolver a todas las cooperativas de vivienda y a sus cooperativistas los intereses aplicados y cobrados indebidamente por las cláusulas suelo en sus hipotecas.

La mala noticia es que sólo tendrán obligación de revisar estas condiciones y reponer el daño económico causado a tantos cooperativistas y compradores de vivienda desde mayo de 2013, tal y como ordenó el Tribunal Supremo.

Es por ello que estas entidades financieras, a pesar de la mala praxis aplicada durante tantos años, no estarán obligadas a retornar las cuotas anteriores [a este fallo del alto tribunal de fecha 9 de mayo de 2013.](#)

El Tribunal Supremo sentenció en mayo de 2013 que las cláusulas suelo son "lícitas siempre que su transparencia permita al consumidor" identificarlas "como definidoras del objeto principal del contrato y conocer el real reparto de riesgos de la variabilidad de los tipos". Con esta resolución las entidades financieras están obligadas a recoger en sus escrituras de hipoteca que si expresamente se formaliza una hipoteca con esta cláusula suelo no podrán beneficiarse ni exigir posteriormente la aplicación de las bajadas del mercado financiero y por ende las bajadas del euríbor.

Las cooperativas o cooperativistas que precisen de más información a este respecto podrán hacerlo a través de la Asesoría Jurídica de la FCVCAM pudiendo contactar con nosotros a través de nuestra página web www.fcvcam.org.

SOCIEDADES GESTORAS

Todo movimiento se denominan así porque lógicamente se mueve, y así el movimiento Cooperativo de Viviendas Español, constituido formalmente en 1958 a nivel Provincial con la denominación inicial de Unión Territorial de Cooperativas de Viviendas de Madrid y posteriormente como Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid; y a nivel Nacional en 1961 como Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas y luego como Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, se ha ido desarrollando y perfeccionando a través de los 58 años de existencia.

Inicialmente las cooperativas de viviendas se constituyen por un grupo de familias necesitadas de un hogar, impulsadas frecuentemente por unos colectivos homogéneos: Sindicato, parroquia, asociación, empresa, ayuntamiento, colegio profesional, organismo oficial, unidad o cuerpo de las fuerzas armadas o seguridad etc., etc.; y al designarse el Consejo Rector por el grupo fundacional, se elige a las personas más destacadas del grupo y entre ellas al Presidente, recayendo el cargo en el Párroco, el Jefe, el Director, el Alcalde, o la jerarquía, etc., del grupo promotor, que con su espíritu de servicio y su plena dedicación, asume la responsabilidad que se le encomienda, pero carente de la necesaria experiencia, en muchos casos, en la promoción de viviendas que es muy complicada y aun más, en régimen cooperativo, logrando los objetivos para los que fue creada la cooperativa, pero muy diferentes a los proyectados inicialmente. Ello hizo necesario que se pensase en la designación de un director o gerente, como en toda sociedad económica, que asumiera la función de realizar lo necesario para el normal desarrollo de la entidad, subordinado al Consejo Rector, para

ejecutar las directrices emanadas de la Asamblea General de socios. A tal fin se institucionalizó en la Ley General de Cooperativas de 1974, la figura del Gerente, y se creó la primera Asociación de Gerentes con la denominación de GERCOOP integrada por los Gerentes existentes con carácter individual. Pero en la práctica se precisó que en los distintos aspectos que configuran el funcionamiento de la cooperativa de viviendas (económicos, legales, técnicos, de atención al socio cooperativista, etc.) requería la dedicación de varias personas especializadas en las respectivas materias, y así se fueron constituyendo gestoras colegiadas, que con el tiempo se han denominada sociedades gestoras. Su proliferación hizo necesaria la creación de una amplia actividad formativa, celebrándose numerosos cursos de formación de gerentes, directamente y/o a distancia, a través del Centro de Educación Cooperativa de la Unión Nacional y sus Unidades Territoriales; del INFOC (Instituto Nacional de Formación Cooperativa); de la Escuela de Estudios Cooperativos de la Universidad Complutense, etc., y preferentemente de la Fundación "Luís Cuñat", vinculada a la Unión Nacional que impartió miles de cursos a distancia, otorgando a los que superaban su aprobación el correspondiente diploma acreditativo, que poseen la mayoría de los gerentes de cooperativas que han actuado o actúan. Por otra parte se constituyeron sucesivas asociaciones de gestoras (con la creada recientemente, después de GERCOOP fueron cinco con desarrollos diferentes).

En la actualidad existen diversas modalidades de sociedades gestoras:

1. Sociedades gestoras de reconocida solvencia, cuyas cooperativas que gerencian están afiliadas a la Federación territorial de su Comunidad Autónoma, por lo que desde su Federación reciben amplia información y asesoramiento cuando lo precisan.
2. Sociedades gestoras constituidas por anteriores dirigentes de cooperativas o gestoras o promotores inmobiliarios sin actividad, que funcionan con normalidad dada su experiencia, pero que además de no estar federadas, no suelen cumplir los principios cooperativo e incluso hurtan la legislación cooperativa.
3. Sociedades gestoras creadas con afán de lucro por inexpertos que como intrusos invaden el sistema, creando "caricaturas de cooperativas" que desprestigian profundamente al cooperativismo y a las gestoras cerca de las Administraciones Públicas, entidades financieras, familias cooperativistas defraudadas y en general ante la

opinión pública; lo que obligará a que los órganos federativos del cooperativismo amparados por la legislación y las Administraciones Públicas competentes, traten de eliminarlas para formalizar el normal funcionamiento de un movimiento asociativo que ha generado más de un millón y medio de hogares en España.

Subvenciones en Baleares para alquiler y rehabilitación

En el Boletín oficial de Las Islas Baleares de 10 de marzo se ha publicado la Orden que establece las subvenciones para alquiler de viviendas, rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas, y mejora de la accesibilidad.

Se dicta en desarrollo del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el cual se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y la Renovación Urbanas, 2013-2016.

Como venimos informando en estas páginas las cooperativas de viviendas no sólo promueven nuevos hogares, sino que también han emprendido una ingente tarea de rehabilitación de barrios y edificios en colaboración con empresas de vivienda y suelo municipales, según convenios firmados por sus respectivas federaciones territoriales.