



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

Nº 138 Septiembre 2015

En el número 251 de Metros 2 correspondiente al mes de Septiembre se insertó el siguiente comentario que reproducimos en éste Boletín Digital para conocimiento de todos los que no han tenido ocasión de leerlo en la citada Revista

NOTICIAS

1. CRITICAS A LA DEROGACIÓN DE LA LEY 57/68 SOBRE CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA DE UNA VIVIENDA

Son muchos los comentarios que se han producido sobre los motivos, consecuencias y momento escogido para derogar una Ley, que tanto ha dado que hablar a lo largo de la crisis económica, en lo que concierne al sector inmobiliario. Lo que le sorprende a CONCOVI (Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España) es el perfil de los profesionales que, ahora, hablan con gran precisión y ligereza del efecto tan negativo que ello le va a suponer a las Sociedades Cooperativas de Vivienda. Pues bien CONCOVI quiere de manera muy concreta y breve salir al paso de dichas declaraciones y comentarios, asegurando que detrás de ellas, no existe precisión alguna, pero sí mucha ligereza e incluso atrevimiento.

CONCOVI ha colaborado durante meses, como Agente Social que representa oficialmente al Sector Cooperativo de Viviendas en España, muy estrechamente con el Ministerio de Fomento y Hacienda y Competitividad, así como con sus dos Direcciones Generales vinculadas a esta situación (Vivienda y Seguros) resolviendo un grave problema que nuestro sector arrastraba desde hace varios años, y que a nadie de los que, ahora hablan, ha preocupado, ni se han molestado en opinar hasta hoy.

La obligación de los legisladores y de nuestros representantes públicos, es estudiar la situación por la que atraviesa el mercado de cualquier área o

sector profesional y regular su normativa o Leyes por las que se rigen acorde a su realidad.

Las cooperativas de vivienda, condenadas a no poder cumplir con su obligación de avalar unas cantidades entregadas a cuenta de una vivienda por sus socios cooperativistas en el tramo de adquisición de los terrenos, redacción de los proyectos, abono de tasas e impuestos de construcciones y obras, etc, hasta haber obtenido la licencia, estaban sencillamente al borde de la desaparición.

Ello fue debido a que las dos alternativas posibles: las Compañías de Seguros, retirando dichas pólizas del mercado y a que las Entidades Financieras obligaban a depositar dichas aportaciones imprescindibles para poder operar, ponían a las Cooperativas en una situación de obligado incumplimiento.

Durante todos estos años, el cooperativismo de vivienda, no ha escuchado, ni recibido ayuda alguna de los que ahora critican esta regulación, no denunciaron entonces aquella situación tan grave y definitiva para su futuro, por todo ello es sencillamente sorprendente que cuando se resuelve dicha encrucijada, permitiendo operar nuevamente a uno de los principales Agentes de la Economía Social y que ha hecho posible que más de 1,5 millones de familias en España pudieran acceder a una vivienda digna sin pagar beneficios industriales prohibitivos, algunos se atreven a opinar de algo que no conocen, que no les interesa y que consideramos que lo que ocurre es que realmente les incomoda compartir un mercado que cada vez es más Social.

Evidentemente, queda mucho por mejorar; de hecho, en las Federaciones Territoriales de Cooperativas de Viviendas, como la de Madrid (FCVM) se está trabajando la Ley de Cooperativas con las competencias delegadas de la Consejería de Vivienda, para perfeccionar y regular este primer tramo de aportaciones de los socios cooperativistas, en el que se garantizará su uso, aplicación o destino hasta la obtención de la licencia.

Desde CONCOVI queremos agradecer a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, a la Dirección General de Seguros y a sus respectivos Ministerios, las consultas que nos realizaron en su momento, el trato y reconocimiento que se nos prestó y la valentía para legislar la realidad de un mercado que sólo perjudicaba al ciudadano y a la Economía Social, sin que ello incomodase a otras formas o promotores industriales, en esto de hacer o entregar viviendas.

2. JORNADA SOBRE EL SEGURO OBLIGATORIO DE CANTIDADES A CUENTA

Para ampliar la información sobre la reforma de las Leyes del Seguro y de la Ordenación de la Edificación que regulan el seguro obligatorio de cantidades entregadas a cuenta de la vivienda, se celebrará el próximo 14 de octubre en el Centro Empresarial El Coloso, calle Leganitos 15 de Madrid una Jornada con el siguiente PROGRAMA:

10.00 h. **Recepción de participantes e invitados.**

10.30 h. **Apertura.** (Breve intervención del Presidente de CONCOVI, D. Alfonso Vázquez Fraile)

10.45 h. **Acto de inauguración:**

D. Juan Van-Halen Rodríguez, Director de Arquitectura Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

11.00 h. **Exposición de la reforma de las Leyes del Seguro y de Ordenación de la Edificación. Nueva Ley sobre el Seguro Obligatorio de cantidades entregadas a cuenta de la Vivienda.**

Moderador: *D. Jaime Oñate Clemente-De Diego*, Secretario General de CONCOVI.

Ponentes:

D. Juan Casares Collado, Vicepresidente de CONCOVI y de la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid.

D. Javier Muro de Zaro, Asesor en materia de Seguros de CONCOVI.

12.00 h. **Clausura.**

Dña. Flavia Rodríguez-Ponga, Directora General de Seguros del Ministerio de Hacienda y Competitividad.

A la finalización de ofrecerá un vino español.

3. EL CAÑAVERAL UN BARRIO REAL

Después de un largo periodo de tiempo para conseguir la aprobación del Plan de Ordenación de esta Unidad Urbanística, la más importante de las que se

están realizando por el Cooperativismo de Viviendas en Madrid, se ha logrado que El Cañaveral sea un barrio ejemplar en la que ya se ha realizado la Urbanización e infraestructura en un 95%, habiéndose construido 2.699 viviendas, otras 2.000 en construcción y 1.100 en avanzado proyecto, hasta completar el censo previsto de 15.000 viviendas, para lo que se ha iniciado una tarea informativa, instalándose en los próximos días sendas casetas para la comunicación directa a los interesados en residir en esta zona. La participación de la FCV como órgano oficial representativo del Cooperativismo en la Comunidad de Madrid, pretende dar un impulso a este barrio demostrando así el apoyo y aval que le ofrece esta Federación, no sólo a las más de 1.000 viviendas que promocionan 6 cooperativas afiliadas a esta institución, sino a todo el barrio, del cual no tenemos ninguna duda que será referencia de este movimiento cooperativo en Madrid y otro ejemplo más de cómo la Economía Social lidera los grandes desarrollos urbanísticos de nuestra ciudad.

Las familias o interesados en recibir información directa sobre estos planes puede hacer sus consultas a través de la pág. Web de la FCVM, www.fcvcam.org.

4. NUEVAS METAS EN LA REHABILITACIÓN

El Cooperativismo de Viviendas con la ayuda del Ministerio de Fomento incrementa la actuación Rehabilitadora en todo el territorio Nacional en distintas sedes y para residentes de distinto nivel económico. Por ejemplo en Madrid se distingue el edificio sito en la céntrica calle de Bárbara de Braganza, 8, promovido por la Cooperativa Galivivienda XXI, hasta viviendas protegidas construidas en Régimen Cooperativo y que solamente en Madrid alcanza el número de 236.000 viviendas, edificadas antes de 1981. También merece mencionar especialmente la tarea Rehabilitadora en Málaga según Convenios formalizados por CONCOVI con el Ayuntamiento de dicha ciudad a lo que se hace referencia en estas mismas páginas o la actuación en las Comunidades de Valencia, Castilla León, etc. Sobre tal asunto se ha redactado por el equipo técnico de CONCOVI el II tomo titulado "La Economía Social como motor en la Rehabilitación de Viviendas a escala de Barrio mediante la intervención de un Equipo Gestor de Rehabilitación".

El 25 de Septiembre se ha celebrado, por el Ayuntamiento de Madrid, una Mesa de Rehabilitación organizada por el Área de Desarrollo Urbano Sostenible presidida por el Delegado José Manuel Calvo y con asistencia del Subdirector General de Suelo del Ministerio de Fomento, Fernando Nasarre

y representantes de la Comunidad Autónoma, de los Partidos Políticos, de los Colegios Profesionales, de la Empresa Municipal de la Vivienda y suelo y de otras Instituciones incluida la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid.

5. LAS SUBVENCIONES ESTATALES A LA REHABILITACIÓN LLEGAN A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

La Comunidad de Propietarios (CCPP) de la Plaza de la Constitución, nº 2, en el barrio de San José de Valderas en la localidad de ALCORCON, con 47 viviendas le es aprobado por el Ministerio de Industria y su programa PAREER CRECE del IDAE una subvención a fondo perdido de **63.473,96 €** y una financiación de **126.947,93 €** al tipo de Euribor + 0%.

Estas magnificas ayudas e inmejorables condiciones de financiación le son entregadas directamente a la CCPP la cual ha presentado un proyecto de Rehabilitación Integral de su fachada y cubierta mejorando su eficiencia energética y otros elementos de conservación ya que se trata de un edificio construido en 1970.

Las consecuencias más inmediatas y evidentes que afectan directamente al importante ahorro económico de las familias que habitan este inmueble se las ponemos en un pequeño pero demoledor gráfico:

Actual:

Calificación energética: E

Consumo de energía final actual edificio: 192,02 Kwh/año

Edificio rehabilitado:

Calificación energética: D

Consumo de energía final actual edificio: 80,67 Kwh/año

Con esta financiación a 12 años, y con la subvención de más del 30% de los gastos a fondo perdido, se ha hecho posible esta Rehabilitación, tan necesaria para los vecinos y su economía domestica, como para la actividad que genera paralelamente con la creación de empleo y protección del medioambiente.

6. CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE CONCOVI Y EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Como consecuencia de las magníficas relaciones que se desarrollan entre la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España y el Ayuntamiento de Málaga, se ha formalizado un Convenio marco para apoyar a los cooperativistas adquirentes de vivienda protegida. Previamente el servicio de Rehabilitación Urbana del Instituto Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Málaga, ha redactado un informe exponiendo que al

amparo de la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas, propone al Ayuntamiento de Málaga, consciente de la importancia del fomento del Cooperativismo de Vivienda conveniente para los intereses generales de la ciudad, colaborar con CONCOVI en la realización de todas aquellas actuaciones conjuntas que permitan contribuir a facilitar el acceso a Promociones de Viviendas Protegidas a los socios Cooperativistas de Viviendas, por lo que en virtud de la citada propuesta, se ha formalizado un Convenio marco de colaboración entre CONCOVI y el Instituto Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Málaga, estipulándose sendos compromisos para las dos partes, con las actuaciones concretas que se manifiestan, creándose una Comisión Técnica de Seguimiento, prevista en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

Este convenio permitirá al Ayuntamiento de Málaga velar por los resultados de estos proyectos cooperativos y de un gran interés y trascendencia social, para que no caiga en manos de gestiones o profesionales no cualificados o con intereses ocultos que arruinen esta posibilidad de hacer y entregar viviendas con total garantía a los ciudadanos malagueños.

7. CONCOVI ASESORA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS LOCALES SOBRE LOS FONDOS FEDER

Los fondos y ayudas europeas son, en esta materia, las grandes desconocidas por la gran mayoría de los profesionales del sector inmobiliario español, y desgraciadamente, no podemos dejar fuera de este grupo a las Administraciones Públicas Locales.

CONCOVI en su permanente renovación de conocimientos y preparación, ha creado un grupo de expertos entre sus Asesores y Colaboradores, que permiten a través de los acuerdos y Convenios de Colaboración pertinentes, asesorar a los Ayuntamientos de cómo pueden concurrir y acceder a estas ayudas europeas para beneficiarse de sus importantes subvenciones.

Los Fondos FEDER es una importante línea de ayudas que puede permitir a muchas localidades acometer, gracias a ellas, aquellos proyectos sociales que de otro modo serían inviables. Ello genera paralelamente, creación de empleo en dichas localidades, nuevas prestaciones de servicios públicos, y sobre todo, atiende a una gran modalidad de políticas sociales.

Dotaciones, Equipamientos, vivienda social en régimen de alquiler, Rehabilitación de Espacios Públicos, Rehabilitación de Edificios Públicos o Singulares, mejora y cuidado del medio ambiente, etc, son algunos de los campos que Europa premia a los Ayuntamientos que los promuevan e impulsen.

Sin duda ningún Ayuntamiento o Administración Local, puede dejar pasar esta gran oportunidad que Europa les brinda y que CONCOVI y sus Federaciones Territoriales les pueden ayudar a conseguir.

8. AYUDA FINANCIERA A LAS COOPERATIVAS CATALANAS

La Generalidad de Cataluña ha impulsado el Programa Capital Coop, en virtud del cual varias entidades financieras facilitan el acceso a la financiación de las Cooperativas y Sociedades Laborales a través del Departamento de Empresa y Empleo, con el fin de Subvencionar los Socios Cooperativistas.

Cataluña ha sido pionera en el desarrollo del Cooperativismo Español desde el siglo XIX, creando Cooperativas de Producción, de Consumo y Agrarias. Al amparo de las Leyes de Casa Baratas y Económicas se iniciaron las primeras promociones de viviendas cooperativas que han tenido su continuidad hasta fecha muy reciente, destacándose la Cooperativa "La Graciense" en el Barrio de Gracia de Barcelona o la Ciudad Cooperativa San Pedro y San Pablo de Tarragona, edificando más de 5.000 viviendas y servicios complementarios.

En un futuro próximo con la colaboración de CONCOVI, la Federación de Cooperativas de Habitatge de Cataluña, promoverá de nuevo varias cooperativas en terrenos adjudicados por varias entidades de crédito y con el apoyo del Ministerio de Fomento.

9. NUEVA CONSEJERA DE ECONOMIA, EMPLEO, Y HACIENDA EN MADRID

La Economía Social Madrileña a la que pertenece el Cooperativismo de Viviendas, cuenta con una nueva Consejera de Economía, Empleo y Hacienda, Engracia Hidalgo Tena, anterior Secretaria de Estado de Empleo, a quien corresponde impulsar la reforma de la Ley de Cooperativas, tan necesaria para el desarrollo del Cooperativismo en la Comunidad Autónoma de Madrid, cuya reforma ya figuraba en el programa electoral del Partido Popular, pero que se ha superado la legislatura sin modificarla, por lo que el Gobierno presidido por Cristina Cifuentes, se empleará en llevar a la Asamblea de la

Comunidad el texto de la nueva Ley redactada por una Comisión de expertos constituida por representantes de todos los sectores Cooperativos en 2005 y cuya aplicación perfeccionará, entre otros, el Cooperativismo de Viviendas que está promoviendo más de 24.000 viviendas y Rehabilitando 236.000 construidas en Régimen Cooperativo antes de 1981.

10. NUEVA LEY DE COOPERATIVAS DE CATALUÑA

En el BOE del 14 de agosto se ha publicado la Ley 12/2015, de 9 de julio de Cooperativas de Cataluña.

Esta Ley no impone un único modelo de empresa cooperativa, sino que abre un abanico de posibilidades, y es la propia cooperativa la que, mediante la autonomía de voluntad de sus socios, se autorregula en los estatutos sociales y decide qué fórmula de entre las diversas posibles se adapta mejor a su realidad, y todo ello desde el respeto a los principios que caracterizan la fórmula cooperativa y, en general, la economía social.

El artículo 1 reformula el concepto de sociedad cooperativa, y el artículo 2 define conceptos y términos propios del derecho cooperativo como son: actividad cooperativizada, excedente y retorno cooperativo, secciones de cooperativa, fondo de reserva obligatorio (FRO) fondo de educación y promoción cooperativas (FEPC) para clarificarlos y acercarlos a personas no especializadas en esta materia.

Por otra parte, regula el asociacionismo cooperativo suprimiendo la referencia a federaciones de clases de cooperativas, mientras dispone que la Confederación de Cooperativas de Cataluña es el órgano máximo de representación de las cooperativas y de las federaciones, así como el máximo interlocutor con la Administración.

Además, modifica la estructura y el funcionamiento del Registro de Cooperativas de Cataluña, y promueve la introducción del cooperativismo en los planes educativos.

Respecto a las cooperativas de viviendas, establece de forma expresa que no pueden considerarse en ningún caso como pérdidas los incrementos de costes que se produzcan durante el proceso de realización del proyecto. Además regula los porcentajes que han de aplicarse sobre los excedentes al FRO y FEPC.

Por último establece que el fondo de reserva obligatorio, ha de ser utilizado, principalmente, para alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- a) Sufragar los costes que pueda originar la creación de suelo urbano, tanto si es creado por la propia cooperativa como si lo es con la colaboración de otras cooperativas, de corporaciones locales, del Instituto Catalán del Suelo o de las sociedades mixtas que se constituyan con tal finalidad.

- b) Crear reserva de suelo para futuras promociones o para el desarrollo por fases de una promoción.
- c) Cubrir las necesidades de autofinanciación que se produzcan entre las aportaciones de los socios y la obtención de los préstamos hipotecarios.
- d) Financiar las promociones que se adjudiquen a la cooperativa en régimen de uso.

En caso de baja de los socios, las deducciones reguladas por el artículo 35 pueden detraerse de los fondos entregados para financiar el pago de las viviendas o locales, de acuerdo con lo que determinen los estatutos.

Como disposiciones de Promoción Cooperativa esta nueva Ley regula que las administraciones públicas han de promover la cooperación público-privada con entidades de la economía social en diversos ámbitos, entre ellos la vivienda social; y que las cooperativas tienen derecho de preferencia en casos de empate en las ofertas económicas correspondientes a procedimientos licitatorios para la ejecución de obras o provisión de servicios convocados por las administraciones públicas.

11. NUEVA LEY EN CATALUÑA SOBRE EMERGENCIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y LA POBREZA ENERGÉTICA

En el BOE del 9 de septiembre se ha publicado la Ley 24/2015, de 29 de julio de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, que establece medidas en los procedimientos judiciales, y posibilidad de iniciar procedimientos extrajudiciales en los casos de desahucios de la vivienda habitual, y sobreendeudamiento.

12. SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SOBRE LA LEY ANDALUZA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En el BOE del 14 de agosto se publica la Sentencia 154/2009, de 9 de julio, del Tribunal Constitucional sobre la Ley Andaluza 13/2005 sobre vivienda protegida y suelo.

Esta Sentencia deroga determinados artículos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según se habían redactado por la Ley de Viviendas Protegidas, por establecer un control por sustitución de la Junta de Andalucía sobre la legalidad urbanística, sin respetar la Ley de Bases de Régimen Local. También interpreta las competencias urbanísticas y su control jurisdiccional en el supuesto de las delimitaciones de reserva de terrenos para el Patrimonio Autonómico de Suelo.

Por último señalar que la Sentencia declara la vigencia de otros preceptos

impugnados por el grupo de Diputados recurrente.