



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

Nº 139 Octubre 2015

NOTICIAS

JORNADA SOBRE EL SEGURO OBLIGATORIO DE CANTIDADES A CUENTA

El 14 de Octubre, organizada por la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI), se ha celebrado una Jornada Nacional sobre la Reforma de la Ley de Ordenación de la Edificación y de la Ley del Seguro, respecto a la normativa que regulará el Seguro Obligatorio de Cantidades entregadas a cuenta de la Vivienda, cuya entrada en vigor será el 1 de Enero de 2016.

Participaron en la Jornada 143 representantes de los Consejos Rectores de la Confederación y de las Federaciones Territoriales afiliadas, así como de las Cooperativas vinculadas a ambas entidades y también de las Federaciones Territoriales en funcionamiento o en trámites de constitución o reorganización, y de aquellas Cooperativas domiciliadas en Comunidades Autónomas sin Federación constituida, Gestoras Homologadas y entidades vinculadas al Cooperativismo de Viviendas, y a la Economía Social.

El acto comenzó con unas palabras de salutación y agradecimiento del Presidente de CONCOVI, Alfonso Vázquez Fraile, en primer lugar al Director General de Arquitectura Vivienda y Suelo, Juan Van-Halen y del Subdirector de Vivienda Fernando Nasarre, ambos del Ministerio de Fomento y a la Responsable del Área de Regulación de la Dirección General de Seguros del Ministerio de Economía y Competitividad, Ana García Barona, señalando que las tres autoridades citadas han sido las personas que han posibilitado la reforma de las Leyes del Seguro y de Ordenación de la Edificación, que han logrado la vieja aspiración del Cooperativismo de Viviendas respecto a la reforma de la normativa que regula el Seguro Obligatorio de Cantidades a Cuenta para la promoción de viviendas, a

quienes expresó el agradecimiento por el esfuerzo realizado en la larga tramitación cerca del Gobierno, del Congreso de los Diputados y del Senado, alcanzándose la aprobación unánime de ambas Cámaras.

Reconoció el esfuerzo de las personas mencionadas representantes de entidades ubicadas en las distintas Comunidades Autónomas y que se han desplazado a la Villa de Madrid para confraternizar con las entidades vinculadas a la promoción de Viviendas en Régimen Cooperativo y que con su participación se perfeccionará, sin duda, las conclusiones de los asistentes a la Jornada, Jornada patrocinada muy generosamente por VERTEBRA, nueva empresa de ingeniería y construcción, coordinadora eficaz entre compañías dedicadas a la construcción y promoción inmobiliaria, con un joven aunque experto equipo gestor, presente en la Jornada.

Tras saludar y dar la bienvenida a los demás representantes de entidades presentes: AGV (Asociación de Gestores de Viviendas), ASV (Asociación de Promotores Públicos de Viviendas), FECOMA (Federación de Cooperativas Madrileñas, de carácter intersectorial), CEPES (Confederación Empresarial Española para la Economía Social), etc, concedió la palabra según el programa propuesto a D. Juan Van-Halen, Director General de Arquitectura Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, quien tras saludar a los asistentes, se felicitó por tener ocasión, una vez más de comparecer a una jornada de CONCOVI, agradeciendo la colaboración del Cooperativismo de Vivienda con los postulados del Ministerio de Fomento, que explicitó con detalle, resaltando la importancia de la figura de la sociedad cooperativa, protagonista de la promoción de viviendas distinguiéndose de la empresa gestora como elemento auxiliar de la Cooperativa, colaborando según el correspondiente contrato de arrendamiento de servicios gerenciales, resaltando la participación eficaz del cooperativismo de viviendas español en las tareas de Rehabilitación Reordenación y Regeneración Urbana, que representa cuantitativa y cualitativamente una actividad superadora de los problemas que generó la burbuja inmobiliaria, siendo el cooperativismo uno de los instrumentos más idóneos para realizar con su operatividad y ayuda mutua, la misión que le corresponde al servicio de la sociedad española. Reiterando su pleno ofrecimiento personal e institucionalmente para apoyar dicha tarea, se despide hasta la próxima ocasión en que tenga el placer de coincidir con representación tan cualificada del cooperativismo de viviendas. A continuación según el programa previsto se desarrolla la mesa sobre la exposición de la Reforma de las Leyes del Seguro y Ordenación de la Edificación, actuando de moderador el Secretario General de CONCOVI, Jaime Oñate Clemente-De Diego, quien para comprender la situación previa a la nueva regulación expuso que la Ley 57/1968 establece un seguro obligatorio para los constructores-promotores privados, que garantice las

cantidades anticipadas por los compradores, pero el supuesto es siempre que exista ya licencia de edificación para las viviendas. Sin esta licencia los promotores no pueden por ley recibir cantidades, y además el seguro no se puede establecer tampoco antes de la licencia, porque en este caso no se puede acotar el riesgo. En el mismo sentido el Decreto 2114/1968 Reglamento de VPO, y en el año 1999, la Ley de Ordenación de la Edificación extiende a las cooperativas la obligación de asegurar las cantidades percibidas "durante el periodo de construcción".

El caso es que las cooperativas sí pueden percibir dinero antes de disponer de licencia de edificación; y mucho antes pues las cooperativas pueden adquirir y urbanizar terrenos. En la práctica las cooperativas no suscribían el seguro a la hora de adquirir el suelo, ya que de hecho no es necesario avalar las cantidades pues el propio suelo responde con su valor.

Es la Ley de Cooperativas de Viviendas de Madrid también en el año 1999, la que con una discutible técnica legislativa dispone que los Estatutos de las cooperativas de viviendas deberán incluir como medida de participación, información y control efectivo por parte de los socios el sistema elegido, entre los varios válidos en derecho, para garantizar las cantidades que anticipen los socios a cuenta del coste de la vivienda. Aquí es donde surge la duda, pues al no acotar la obligación al periodo de construcción, algunos interpretaron que la obligación de asegurar se extendía a todas las cantidades recibidas por la cooperativa, sin que se hayan definido ni el riesgo, ni el coste, ni la obligación de reparación, etc...

Sobre este tema aclaró que desde la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid se impulsó la reforma de la Ley de Cooperativas, siendo aprobado por el Consejo de Cooperativismo en el año 2004, redactado un texto con la aprobación del sector y de la Administración, que luego no se tramitó en la Asamblea. Lo mismo ha ocurrido en los tres últimos años.

El primer ponente Juan Casares Collado, Vicepresidente de CONCOVI, aclaró las críticas manifestadas a los objetivos alcanzados, asumiendo la responsabilidad de lo obtenido y exponiendo con precisión la tramitación de los acuerdos y conclusiones adoptados por los Consejos Rectores de la Confederación y de las Federaciones Territoriales que han manifestado sugerencias al respecto, su presentación a la Dirección General de Arquitectura Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento y a la Dirección General de Seguros del Ministerio de Economía y Competitividad, coordinando, cuando ha sido preciso los asuntos de mayor relieve e interés para el Cooperativismo de Viviendas.

Resalta la importancia que este nuevo texto tiene al distinguir de una manera clara y por primera vez, a las Sociedades Cooperativas de Vivienda y sus sistemas de autopromoción, de otros agentes o promotores inmobiliarios

que actúan en el mercado. Incluso, define y distingue entre el Contrato de Adjudicación y el de Compraventa, perfeccionando y definiendo con exactitud a los agentes que participan en un proyecto autopromotor (Sociedades Cooperativas o Comunidades de Bienes o Propietarios) con la eliminación del término inadecuado de "gestora" que sólo conseguía crear confusión equiparando erróneamente al Equipo Gestor de la cooperativa, con ella misma.

Este nuevo marco legislativo con la derogación de la Ley 57/68 permite que las Sociedades Cooperativas de Vivienda puedan continuar con su importante actividad y labor social tras 7 largos años en los que se encontraron en una situación de obligado incumplimiento.

Destaca la valentía y el rigor con el que las Administraciones Públicas implicadas en este proceso, en colaboración con CONCOVI han asumido la necesidad de regular y legislar una delicada situación atendiendo a una realidad del mercado, permitiendo con ello que la Economía Social tenga y cumpla su papel permitiendo el acceso a la vivienda de tantas familias a precio de coste.

Para terminar, informa que desde las Federaciones Territoriales de Cooperativas de Vivienda en coordinación con CONCOVI ya se está trabajando para que las Consejerías de Vivienda de las Comunidades Autónomas, aplicando las competencias delegadas que tienen en esta materia, regulen nuevas garantías adicionales para que las aportaciones realizadas por los socios cooperativistas en las primeras etapas de un autoproyecto de viviendas, destinadas fundamentalmente a la compra de los terrenos, redacción de los proyectos y obtención de los permisos o licencias, tengan un control, fiscalización y aplicación para atender exclusivamente las partidas mencionadas.

A continuación el segundo ponente Javier Muro de Zaro, Asesor en materia e Seguros de CONCOVI, expuso su ponencia sobre seguro obligatorio de cantidades a cuenta, empezando por remarcar que el objetivo de una Cooperativa de Viviendas es promover la construcción de viviendas para residir en ellas y no para especular.

Para analizar la nueva Ley del Seguro y las novedades que influyen directamente en la Promoción en Régimen de Cooperativa, se debe analizar los acontecimientos acaecidos en los últimos años

Siempre se ha comentado que existía una disfunción entre la LOE, en su cláusula adicional, y la Ley 57/68 que dificultaban su correcta aplicación, por lo que las Aseguradoras, para dar cobertura a esa disfunción, lanzaron al mercado una póliza denominada Tramo 1. Contábamos entonces con ese

tramo 1 o buen fin hasta la obtención de la Licencia de Obras y, desde su obtención, un tramo 2 de acuerdo con la LOE y la Ley 57/68. El estallido de la burbuja inmobiliaria, provocó numerosas demandas contra las aseguradoras, pero del resultado de dichas demandas destaca una Sentencia del Tribunal Supremo en la que se condena a estas Aseguradoras a indemnizar a los Cooperativistas, basándose fundamentalmente en los siguientes puntos: El único entorno jurídico que se reconoce la LOE y un decreto de diciembre/68. Se entiende que existe falta de transparencia con el asegurado, ya que todos los acuerdos entre Asegurador y Tomador están recogidos en una póliza global y no en el documento que se entrega al Asegurado. En todos los contratos y pólizas se cita siempre la ley 57/68. Estas sentencias provocan un incremento de reclamaciones y por tanto a que se dispare la siniestralidad de este tipo de seguros, por lo que las Aseguradoras, dejan de suscribir este tipo de riesgos. Paralelamente las Entidades Financieras han sido también condenadas en Sentencias del Supremo como responsables del incumplimiento en la apertura o tramitación de fondos de cuenta corriente especial o de que la Cooperativa o el Cooperativista no contara con el Seguro de Cantidades a Cuenta de acuerdo con la Ley 57/68 alegando que existe, por parte de las Entidades Financieras una "culpa in vigilando", existiendo a su vez un enriquecimiento injusto por su parte ya que el capital anticipado por los Cooperativistas ha de considerarse un valor añadido al solar objeto de la promoción sujeto a ejecución hipotecaria.

En la nueva Ley observamos que la derogación de la Ley 57/68 y su incorporación a la LOE en cláusula adicional da lugar a las siguientes mejoras:-El Seguro de Afianzamiento de Cantidades deberá suscribirse a partir de la obtención de la Licencia de Obras igualando en este sentido la Promoción privada con la Promoción Cooperativa. Entendemos que no hay motivo para exigir distintas garantías a un promotor privado y a una Cooperativa de viviendas ya que, si bien el Promotor cuenta con herramientas suficientes para con anterioridad a la Licencia de Obras firmar contratos de señal o de arras como medio de obtención de financiación adicional, la Cooperativa emite contratos de adhesión a la misma en los que se incluyen aportaciones para la compra de suelo. Lo que creemos sería conveniente es que las garantías correspondientes a estas aportaciones iniciales se incrementen y regulen desde las Comunidades Autónomas.

Exige la constitución de una cuenta especial bajo la responsabilidad de las entidades financieras. Define el periodo de reclamación de dos años desde

que se produce el siniestro. Hay que tener en cuenta que cualquier seguro tiene ese periodo de reclamación. Define exactamente igual el contenido de la cobertura conforme a la ley 57/86, es decir, que garantiza las cantidades entregadas a cuenta más el interés legal en caso de que la promoción no se inicie o no llegue a bien fin en el plazo convenido. Determina el momento de cancelación de la garantía. Dicha garantía se cancelará con la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, y en caso de viviendas de protección oficial, con la calificación definitiva. Dicha garantía se cancelará aunque el adquirente de la vivienda se niegue a escriturar. Creemos que estas mejoras propiciarán la incorporación de nuevas compañías al mercado y entendemos que los cambios y definiciones incorporados facilitan el control del riesgo asumido por los aseguradores, si bien este siempre está presente y puede dar lugar a un siniestro por cualquiera de estas causas: 1.- Desajuste financiero. 2.- Problemas con las constructoras. 3.- Ejecución no adecuada provocando defectos antes de la finalización de la obra. 4.- No obtención de las licencias administrativas.

La Federación de Cooperativas está colaborando en la búsqueda de nuevos aseguradores dispuestos a incorporarse al mercado con estas mejoras pero que además, proporcionen a las Cooperativas seguridad, profesionalidad y un precio competitivo.

Además consideramos imprescindible llegar a acuerdos con las entidades financieras para buscar soluciones conjuntas de garantía de responsabilidad subsidiaria en la Promoción de viviendas.

Para las Entidades Financieras, la constitución de avales es muy gravosa por la acumulación de riesgos que supone un proyecto promotor y para la Cooperativa lo es por su elevado coste y porque, en muchos casos, lleva consigo la aportación de contragarantías dinerarias que encarecen e incluso imposibilitan la ejecución del proyecto.

Por último clausuró la jornada doña Ana García Barona, Responsable de Área de Regulación de la Dirección General de Seguros del Ministerio de Economía y Competitividad, quien mostró su agradecimiento por haberla invitado a la clausura de esta importante sesión representando a la Directora General de Seguros doña Flavia Rodríguez-Ponga, a quien le ha sido imposible asistir en esta mañana por responsabilidades anteriormente adquiridas.

En primer lugar aclaró con precisión algunas cuestiones planteadas a los ponentes de la mesa, estableciéndose un ordenado coloquio en el que despachó todas las observaciones, preguntas e inquietudes de los asistentes que tuvieron a bien plantearlas y seguidamente se centró en comentar la Ley

20/2015 de 14 de Julio, de Ordenación Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras, así como la exposición final tercera de dicha Ley modificando la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Previamente el Presidente de CONCOVI, presentó a Ana Garcia Barona como persona que desde hace años viene colaborando con el Cooperativismo de Viviendas en materia de Seguros y muy especialmente en los asuntos que conciernen a la jornada de hoy. Manifestó que Ana Garcia Barona es Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, Inspectora de Seguros el Estado, quien ha desarrollado su actividad profesional en la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y en el Consorcio de Compensación de Seguros, así como miembro de diferentes Consejos de Administración, participando en la elaboración de diferentes normas legales, similares a la comentada en esta Jornada que con su intervención va a clausurar. Le agradece su asistencia y participación y muy especialmente su valiosa colaboración en la resolución del problema planteado cuyo texto normativo va a exponer.

Se refiere en primer lugar a la normativa anterior regulada por la Ley 57/1968, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Al Decreto 3114/1968 de 12 de Diciembre sobre aplicación de la Ley 57/1968 relativa a las Comunidades y Cooperativas de Viviendas. A la Orden de 29 de Noviembre de 1968 sobre el Seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para viviendas, a la Resolución de la Dirección General de Seguros de 1983 y a la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación. Comenta las resoluciones judiciales relevantes, destacando la sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Civil N° 540/2013; a la disposición final tercera modificando la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de Edificación de la Ley 20/2015, de 14 de Julio de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras y muy singularmente sobre la póliza de Seguros de Caución individual y del aval solidario que entrara en vigor a partir del 1 de Enero de 2016. Si bien las entidades Aseguradoras deberán, antes del 1 de Julio de 2016 y para las cantidades que se entreguen a cuenta a partir de esa fecha, adaptar las pólizas vigentes a 1 de Enero de 2016 al régimen introducido por la disposición adicional tercera, dos de la Ley 20/2015 de 14 de Julio.

Sobre la Ley de contrato de Seguro de 8 de Octubre de 1980, destaca el artículo 23, que textualmente dice: Las acciones que se deriven del contrato de Seguro prescribirán en el término de 2 años, si se trata de Seguros de daño y de 5 si el Seguro es de personas.

De la Ley 20/2015 de 14 de Julio cita el Artículo 11 sobre grandes riesgos, que dice: A efectos de lo establecido en esta Ley y en las demás disposiciones reguladoras de la supervisión y contratación de los seguros privados, se entenderá por contrato de Seguros de Grandes riesgos los siguientes: b) Los de crédito y de caución cuando el tomador y el asegurado ejerzan a título profesional una actividad industrial, comercial o liberal y el riesgo se refiera a dicha actividad.

Del proyecto del Real Decreto de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, cita la disposición adicional cuarta sobre consultas, quejas, y reclamaciones relacionados por los Seguros de créditos y caución. El servicio de reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de pensiones será competente para atender y resolver las consultas, quejas y reclamaciones relacionadas por los seguros de crédito y caución cuando el tomador o el asegurado no ejerzan a título profesional un actividad industrial, comercial o liberal, los riesgos se refiere a dicha actividad.

Otras medidas de la normativa de seguros que afectan al seguro obligatorias de cantidades a cuenta, es la Ley 20/2015 de 14 de Julio, el Artículo 124.4 sobre facultades inspectoras, dice: La inspección de prácticas de mercado podrá iniciarse sin previa notificación ni identificación de los funcionario actuantes, asumiendo estos la condición de meros usuarios o interesados en los productos o servicios ofrecidos, con la finalidad de conocer así lo mas fielmente posibles las condiciones reseñables de dichas prácticas lo que se hará constar el correspondiente informe.

Seguidamente se produjo un animado coloquio entre la ponente y los asistentes dialogándose sobre todos los asuntos expuestos. Clausurada la Jornada por Ana Garcia Barona, de la Dirección General de Seguros, se ofreció un vino español por la patrocinadora de la Jornada, empresa de Ingeniería y Construcción VERTEBRA, suscitándose animados coloquios en los distintos grupos que formaron lo asistentes a la Jornada.

PLAN DE VIABILIDAD.

A las 13:00 horas de acuerdo con el programa previsto se organizó una reunión especial del Consejo Rector de la Confederación con los representantes de las Federaciones Territoriales y de algunas Cooperativas de Comunidades Autónomas sin Federación en la que intervino el Presidente de CONCOVI, quien expuso que aprovechando la Jornada sobre la Reforma de la Ley de Seguros se había organizado este encuentro para tratar la reorganización de la Federaciones Territoriales en constitución o sin

funcionamiento y la presentación por el Vicepresidente de CONCOVI, Juan Casares del Plan de Viabilidad para los años 2016-2018, que se facilitaría por escrito para su análisis y estudio por parte de las entidades representadas en la Jornada y fijando un plazo de 15 días, para remitir las posibles observaciones o sugerencias y establecer una posterior aprobación. Para tal fin el Vicepresidente de CONCOVI, facilitó el borrador del paquete de medidas y propuestas 2016-2018, para afrontar e impulsar y mejorar la representación y defensa del sector Cooperativo de Viviendas en promoción y Rehabilitación en España.

Se inicia el escrito con un comentario crítico sobre el pasado de la Confederación y la necesidad de que CONCOVI analice y reflexione sobre su identidad, la confianza y su economía, proponiendo diferenciar estos conceptos, manteniendo la identidad institucional y asumiendo de manera eficaz, práctica y patente la representación oficial de aquellas Federaciones Territoriales inactivas, reforzar la confianza del movimiento cooperativo y de las cooperativas de base, es esencial para conseguir su afiliación y la confianza en general de todos los agentes que participan en la promoción de viviendas en régimen cooperativo: constructores, técnicos, entidades financieras, compañías de seguros, y evidentemente la propia Administración Pública.

Entre las medidas y propuestas del documento, señala: La difusión de la imagen Federativa Territorial, ampliando con la revista especializada *Metros 2*, el acuerdo de colaboración que hoy mantiene con la Federación de Cooperativas de Madrid, para que en todas sus ediciones y formatos puedan verse reflejado el sector cooperativo de viviendas a nivel nacional, pudiendo disponer las cooperativas Federadas de este medio de difusión y comunicación, utilizando sin limitación de espacio el Boletín de noticias diario que *Metros 2* en su formato Digital, publica diariamente a nivel nacional.

Otro instrumento es la puesta en marcha de la Web de CONCOVI, como enlace directo con las Federaciones Territoriales y sus cooperativas Federadas, socios cooperativistas, profesionales vinculados, Administraciones Públicas, etc. Esta Web, debe ser un instrumento y un apoyo técnico, jurídico, administrativo y fiscal para todas nuestras Federaciones asociadas. Se trata de crear un Web potente que pueda ser la referencia y herramienta más eficaz para controlar el Registro de Demandantes y apoyo de nuestros patrocinadores en proyectos concretos, tales como la Rehabilitación.

También, como medida adicional a la creación de una página Web, habrá que diseñar y realizar una APPMOVIL que pudiese funcionar en cualquier plataforma móvil y que sirviese de canal de comunicación entre la

Cooperativa y el público a través de la supervisión de la Confederación, de manera que cada socio cooperativista tenga una forma de ser informado y contactar directamente con la Cooperativa y esta con su Federación así como acceder a compartir dicha información en redes sociales. A tal fin existe la posibilidad de realizar una propia red social de personas vinculadas al Cooperativismo, tanto en obra nueva como en la Rehabilitación.

Otro objetivo fundamental de permanente actualidad en el Cooperativismo de Viviendas es la formación. De ahí las Jornadas periódicas que se celebran para tratar los asuntos de mayor importancia para la promoción de viviendas en régimen cooperativo como la reciente Jornada sobre Seguros o la prevista para la Rehabilitación en el mes de Noviembre. En Enero de 2016 se iniciará un curso anual de formación para dirigentes, rectores y gerentes de cooperativas de viviendas, con el objetivo de situar en el mercado a profesionales bien formados desde el espíritu y ética que exige esta actividad y mejorar y actualizar la formación de los que ya existen. Se extenderá un único diploma oficial que se conseguirá para acreditar la necesaria Formación Profesional para gestionar una cooperativa de viviendas.

En tal sentido la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid, ya ha sido dada de alta en la Fundación Tripartita para la Formación en el Empleo como "Entidad Organizadora" de los cursos de formación que se pretenden poner en práctica el próximo año.

Se prevé la concesión del sello de distinción y pertenencia a CONCOVI, así como la formalización de Convenios de colaboración con las Administraciones Públicas a nivel Local, Autonómico y Estatal, consolidando la identidad institucional de la Confederación. Asimismo se formalizarán Convenios de Colaboración con Universidades, con las que ya se vienen realizando actividades formativas desde hace años en distintas Comunidades Autónomas e igualmente firmar Convenios de Colaboración con entidades financieras, cuya situación es francamente positiva, tanto en lo que se refiere a la obtención de los créditos establecidos para la promoción de viviendas como para estudiar la viabilidad de obtener terrenos que forman parte de sus recientes activos. Estos Convenios con las entidades financieras recogerán también la posibilidad de financiar en condiciones especiales el campo de la Rehabilitación, siendo varias las entidades financieras que ya se han puesto en contacto para posicionarse en este nuevo y emergente mercado inmobiliario.

Se resalta la importancia que el cooperativismo de viviendas ha otorgado a los proyectos de Rehabilitación de edificios residenciales, barrios y zonas urbanas, formalizándose Convenios de Colaboración con las Empresas Municipales de Vivienda y Suelo, planteándose el identificarse como el

organismo oficial del movimiento cooperativo en la Rehabilitación Urbana a nivel nacional.

Igualmente se tiene prevista la firma de Convenio de colaboración con empresas constructoras, fabricantes e instaladores, con el objetivo de que estas empresas apoyen la iniciativa de la economía social, que es donde se pueden obtener mejoras y evidentes beneficios, ya que la autopromoción se obtienen los mejores resultados de contratación al tratarse de un promotor con un claro objetivo social y no económico. Son muchas las firmas que ya están interesadas en este tipo de Convenio tanto en obra nueva como en el área de la Rehabilitación. Este tipo de Convenio de colaboración puede extenderse a la Asesoría Técnica para perfeccionar la atención administrativa-urbanística y la atención de arquitectura, así como a la colaboración con la asesoría jurídica en el sentido de que dos despachos de abogados expertos en Cooperativismo de Viviendas y de demostrada solvencia profesional, atiendan dichos servicios con un horario concreto y definido, dos días en semana en las instalaciones de la Federación, dependientes de la Asesoría Jurídica ya existente y que atiende con eficacia probada el Secretario General de Federación, pero que pueden ser elementos colaboradores en determinadas cuestiones (registros, constituciones, estatutos, Ley de Cooperativas, liquidaciones, funcionamiento interno de la cooperativa, etc), así como en el aspecto Jurídico Mercantil (demandas, compraventas, préstamos, concursos, contratos, proveedores, incumplimientos, etc). Igualmente la firma de Convenio de colaboración con la Asesoría Fiscal (asesoramiento fiscal y de auditoría, contabilidad, impuestos y presentación de cuentas). Por otra parte es muy importante el funcionamiento de un servicio de arbitraje jurídico, asunto que se viene realizando desde la existencia de la Confederación y de alguna Federación Territorial, cuyas competencias están reguladas por la Legislación Cooperativa y las respectivas Federaciones Territoriales, evitando los procesos judiciales que perjudican al prestigio de las cooperativas y económicamente les es muy gravoso.

El Registro de Demandantes viene funcionando en el ámbito territorial tanto para satisfacer la demanda de vivienda, como herramienta eficaz para cubrir la existencia de viviendas vacantes en promociones en funcionamiento.

Tanto la Confederación como las Federaciones Territoriales, están obligadas a dar los mejores servicios de apoyo, defensa y asesoramiento a las cooperativas Federadas.

CONSTITUCIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LAS FEDERACIONES TERRITORIALES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

En la citada Jornada se analizó por todos los presentes, representantes de Federaciones constituidas, en constitución o en reorganización las medidas oportunas para conseguir un pleno funcionamiento de las mismas, tratando de agrupar a las cooperativas sin órgano Federativo en su Comunidad Autónoma, para su necesaria constitución, y en otros casos impulsar los trámites para su definitiva constitución como es el de Castilla y León, Andalucía, de Aragón, Castilla-La Mancha, y la reorganización de la Federación de la Comunidad Valenciana, confiriendo personalidad Jurídica propia a la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Alicante, vinculada a la Federación Valenciana (FECOVI).

JORNADA SOBRE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES

El pasado 24 de septiembre, en la madrileña sede del Centro de Referencia Estatal de Autonomía Personal y Ayudas Técnicas perteneciente al Instituto de Mayores y Servicios Sociales, dentro de su Plan de Formación Especializada para 2015 y en colaboración con la "Asociación Jubilares" tuvo lugar la jornada titulada "Cohousing: autonomía y participación en la creación de alternativas residenciales"

Frente a un enfoque de modelo arquitectónico residencial, se presentó una visión del cooperativismo como proyecto integral de Economía Social que genera un estilo de vida autónomo y de inclusión en la comunidad, a partir de un inusual trabajo de participación directa de las personas implicadas en todo momento, constituyendo un ejemplo de Atención Integral y Centrada en la Persona, tanto para mayores como también para otros colectivos vulnerables.

Entre las varias experiencias pioneras implantadas ya en España estuvieron presentes representantes de las cooperativas Profuturo de Valladolid y Trabensol de Torremocha del Jarama (Madrid) En ambas se evita la especulación, que se compatibiliza con la posibilidad de heredar la inversión, pero los herederos deberán cumplir los requisitos de edad para ocupar el apartamento o podrán ceder su uso o transmitir su aportación a través siempre de la cooperativa. Todo ello disponiendo de los servicios e instalaciones comunitarios de atención sanitaria, deportivos y de ocio de alto nivel.