

IV Etapa
Nº 116

Enero-Febrero
2011

Viviendas COOPERATIVAS

(Distribución gratuita)

Revista de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España

CONTACTOS CON EL MINISTRO DE FOMENTO Y VIVIENDA



JORNADA SOBRE NUEVAS NORMAS CONTABLES






CPV CONTROL PREVENCIÓN VERIFICACIÓN tras haber obtenido autorización por parte del Ayuntamiento de Madrid, ha comenzado a operar como ENTIDAD COLABORADORA EN LA GESTIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS (ECLU)

Los titulares de actividades ya sean oficinas, locales comerciales, hoteles, locales para uso recreativo, espectáculos, almacenes, talleres, despachos profesionales, locales de uso industrial, garajes aparcamiento, centros sanitarios, centros docentes, etc., necesitan un Certificado de Conformidad, documento indispensable para que el Ayuntamiento otorgue la licencia para implantar, modificar o cambiar de actividad en el municipio de Madrid.

CPV ECLU lleva a cabo las funciones de verificación y control en el Procedimiento de Comunicaciones Previas y en el Procedimiento de licencias para la implantación o modificación de actividades, con el fin de emitir el Certificado de Conformidad.

Para más información te atenderemos en:

C/ Hospital, 14
28012, MADRID

 Línea 1 - Alcala



14252702/34037416985119



915 300 090
902 157 823



licencias@cpv-actu.es



www.cpv-actu.es



OCT - ECC

UNA APUESTA POR LA CALIDAD DE LA VIVIENDA COOPERATIVA

MÁS DE 80 AÑOS DE EXPERIENCIA EN CONTROL Y PREVENCIÓN DE RIESGOS TÉCNICOS Y UN EQUIPO DE 170 PROFESIONALES EN TODAS LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS AVALAN NUESTRO TRABAJO

DESDE LA FASE INICIAL DEL PROYECTO, HASTA EL MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS OFRECEMOS UN SERVICIO INTEGRAL BASADO EN LA GESTIÓN DEL RIESGO

TANTO PARA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS, EDIFICACIONES SINGULARES, OBRA CIVIL, REHABILITACIÓN OFRECEMOS

- ➔ CONTROL TÉCNICO PARA LA OBTENCIÓN DEL SEGURO DECENAL DE DAÑOS (OCT)
- ➔ COORDINACIÓN SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (CSS)
- ➔ ENSAYOS POR LABORATORIO ACREDITADO DE ACÚSTICA
- ➔ CONTROL DE CALIDAD (ECC)
- ➔ EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD EN LOS PROYECTOS
- ➔ INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITES)
- ➔ LIBRO DEL EDIFICIO
- ➔ AUDITORÍAS TÉCNICAS
- ➔ INFORMES PERICIALES
- ➔ ESTUDIO Y ANÁLISIS DE PREEXISTENTES
- ➔ AUDITORÍAS ENERGÉTICAS, ETC...

INDEPENDENCIA • EXPERIENCIA • SOLVENCIA • RIGOR TÉCNICO



Control Prevención Verificación

Sede Social: c/ Nestares, 20 - 28045 Madrid

Información en 91 552 79 01 • cpv@cpv-oct.com • www.cpv-oct.com

Certificación de Calidad en Control Técnico para la obtención del 500



en portada



EDITA



CONFEDERACIÓN
DE COOPERATIVAS
DE VIVIENDAS DE ESPAÑA

C/ Vallehermoso, 15, 1º.
28015 MADRID
Teléfono:
91 593 11 95 - 91 447 93 01
Fax: 91 593 90 72
E-mail: concovi@concovi.es

Patrocina



Publicidad

CONCOVI
(Confederación de
Cooperativas de Viviendas
de España)

Directora

Teresa
Rodríguez-Barbero Simal

Administración

Susana Rodríguez Santos

Colaboradores

Alfonso Vázquez Fraile;
Vicente Diego Ramón;
Ismael Fernández García-
Lorenzana;
Jaime Oñate Clemente de
Diego;
Javier Parro Cuesta;
Fernando Rodríguez López.

Diseño y maquetación

Jes Diseño y Producción, S.L.
Tel.: 91 534 46 83
jes@jesdp.com

Fotomecánica e
impresión

Centro Gráfico Alborada
C/ Puerto de Navacerrada, 89
28935 Móstoles. Madrid
Tel.: 91 616 97 62
Fax: 91 665 71 74

Depósito Legal: M-35926-2000

4 buzón de consultas

Pregunta y respuesta

S



5 editorial

- Más de lo mismo

U

6-14 noticias

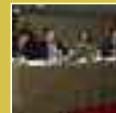
- Contactos con el
Ministro de Fomento
- Firma Invitada



- Jornadas divulgativas en Galicia
- INTERNACIONAL (cecodhas)
- CEPES
- CEPES extremadura
- Organización 2000

M

15-22 documento



Historia
del Cooperativismo
de Viviendas
en España (LXXVIII)
2005 (II)

A

24-26 colaboraciones



Javier Parro Cuesta
Director Técnico

Fernando Rodríguez López
*Doctor Ingeniero de Caminos
Profesor Titular Universidad*

R

27-32 noticias

- Datos Estadísticos de Concovi
- Comunidad Valenciana



- Cooperativa de Viviendas
"Residencial del Deporte"
- Cooperativa de Viviendas
"Sol Naciente"

I

33 legislación

- Estatal
- Andalucía
- La Rioja
- Madrid
- Navarra



34 publicaciones

- OBJOVI

O

buzón de consultas



exención para las cooperativas de viviendas en el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Ya nos hemos referido en ocasiones anteriores a este tema, habiéndose logrado, en todos los casos planteados, desde los Servicios Jurídicos tanto de las Uniones y Federaciones Territoriales como de la Confederación de Cooperativas de Vivienda de España, la totalidad de los reintegros de Hacienda por ingresos indebidos.

Dado que en ocasiones se sigue rechazando 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.

Sin embargo, sí se regula en las leyes, como se demuestra por los citados reintegros obtenidos, siendo esta exención aplicable a la cooperativa independientemente del tipo de vivienda que construya, sea libre, de protección oficial o sujeta a otro régimen distinto.

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 le hayan sido cobrados, 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, como “servicio prestado”.

más de lo mismo



Durante el pasado año la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, por medio de sus comunicados, de sus Órganos de Gobierno, de sus declaraciones a los medios de comunicación, de sus reclamaciones al Ministerio de Vivienda, y de los artículos, noticias y comentarios en ésta publicación, se hartaron de denunciar la crítica situación de la promoción de viviendas protegidas en régimen cooperativo, como consecuencia, primero, de la burbuja inmobiliaria en la que mientras los grupos inmobiliarios se enriquecían edificando cientos de miles de viviendas anuales, las cooperativas no podían promocionar viviendas protegidas, por la carencia de suelo urbanizable y la carestía escandalosa del urbanizado que subía de precio cada veinticuatro horas, alcanzando más de un 600 % de su valor real; y segundo, reventada la burbuja, se posibilitó la adquisición de terrenos públicos -con enormes dificultades- y privados a precios susceptibles de permitir la promoción de viviendas protegidas, que son las que demandan los socios cooperativistas; pero tropezando con la negativa generalizada de conceder los créditos previstos en el Plan Estatal 2009-2012

por parte de las entidades financieras, a pesar de los convenios formalizados por el Ministerio de Vivienda con 123 Cajas de Ahorro, Bancos Mercantiles y Cooperativas de Crédito.

La transformación del Ministerio de Vivienda en una Secretaría de Estado del Ministerio de Fomento y las declaraciones de su Titular en la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados y en una reunión con los Agentes Sociales del Sector en el Ministerio, participando CONCOVI, abrieron una resquicio a la esperanza.

Y de ahí que la editorial de “VIVIENDAS COOPERATIVAS” en su último número de 2010, recordando que el Adviento es tiempo de esperanza, permitió concebir un mejoramiento en la promoción de viviendas cooperativas. Pero craso error. El comportamiento de las Administraciones Públicas, en sus distintos ámbitos y niveles, tanto en el referido a la política financiera, como fiscal, como legislativa, como en el desarrollo urbanístico, como en los trámites burocráticos, etc., etc., continúa una dinámica presidida por la dictadura de los funcionarios que impiden una adecuada aplicación de la legislación, con erróneas

interpretaciones en la mayoría de los casos, y una apatía de los políticos de todas las tendencias, que nos hacen vislumbrar un 2011 como un año en que se reiterará “más de lo mismo”.

Como un sector importante, cuantitativamente (1 de cada 10 españoles perteneció al cooperativismo de viviendas); y cualitativamente (un millón y medio de vivienda lo atestiguan); de la sociedad enferma existente, anunciamos una movilización ruidosa de los miles de cooperativistas con todos sus recursos invertidos en la promoción de sus propias viviendas, y paralizadas la construcción de sus promociones, por culpa de las dificultades comentadas. Como ya señalábamos en una editorial anterior: “no podemos más”, y no estamos dispuestos a tragarnos nuestro pesimismo. Cada oficina, departamento, sección, concejalía, Dirección General de Consejería, Organismo de la Administración Central, etc., culpable de la situación, será nuestro objetivo en la lucha imparables e implacables a que nos obligan a emprender, porque se nos ha acabado la paciencia.

Contactos con el Ministro de Fomento



DESAYUNO EN EL MINISTERIO DE FOMENTO

El 19 de enero se celebró un desayuno en el Salón Principal del Ministerio de Fomento presidido por su titular don José Blanco, junto con la Secretaria de Estado de Vivienda, Beatriz Corredor; Secretaria General de Vivienda, Directora General de Arquitectura y Política de Vivienda, Director General de Suelo y Políticas Urbanas, y el Director General de SEPES; al que acudieron las principales asociaciones del sector: Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI), representada por su Secretario General Jaime Oñate), Asociación Nacional de Constructores Promotores (APCE), Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), Asociación de Gestores de Cooperativas de Viviendas (GECOP), Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional (SEOPAN), LAZORA (grupo privado de vivienda protegida en alquiler) y una veintena de Grupos Inmobiliarios. El objetivo de la reunión era crear un marco de trabajo a la vista de la actual situación del sector inmobiliario, para dar solución a los problemas del mismo, y dar mayor fluidez a la comunicación entre éste sector y el nuevo Ministerio. De las palabras del Ministro se deduce que conoce la

realidad del problema, refiriéndose directamente a la situación de 100.000 socios cooperativistas con promoción consolidada en marcha, pero sin haber logrado financiación a la misma.

Se refirió asimismo a su propósito de incidir en la rehabilitación urbana y el problema del “stock” de las viviendas construidas de segunda residencia.

Se planteó la creación de tres comisiones:

- Reinicio de promociones donde existe demanda.
- Suelo y desarrollos urbanísticos.
- Stock residencial y vacacional.

A continuación todos los asistentes hicieron uso de la palabra señalando el punto de vista que se tiene del problema desde cada organización tratando de aunar criterios en el ánimo de buscar una solución de conjunto.

Previamente a la reunión que estamos comentando, el día anterior el Ministro se reunió con asociaciones y otros representantes de las entidades financieras con los mismos objetivos aquí reflejados.

Estaba programada una reunión conjunta del Ministerio con ambos

sectores, financiero e inmobiliario, pero a la fecha de cierre de edición de esta revista, aún no se ha convocado formalmente.

FORO DE NUEVA ECONOMÍA

El 25 de enero el Ministro de Fomento, José Blanco, intervino como ponente en el Foro de Nueva Economía, comentando sucintamente las tareas que piensa realizar desde su Ministerio, especialmente en lo relativo a las infraestructuras previstas y de modo especial la red de carreteras y autopistas, vías ferroviarias, etc. y respecto a la vivienda le preocupa la existencia de un stock de cientos de miles de viviendas que proyecta ofrecer a varios países europeos que tradicionalmente adquieren viviendas residenciales en las costas españolas. Como se celebró un coloquio posterior a su conferencia la mayoría de sus declaraciones se refirieron a diversos aspectos políticos.

Asistieron los Presidentes de CONCOVI y UGACOV, quienes formularon una pregunta sobre las medidas que se prevén para la obtención de los créditos establecidos para las viviendas protegidas; pero el moderador, quizá por el cúmulo de preguntas, no tuvo a bien plantearse al Ministro.



Pere Macias i Arau

Presidente de la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados

la cesión de uso: una solución adecuada en un marco de creciente complejidad

En la sociedad actual hay una característica dominante: la complejidad. Aquel añorado mundo fácilmente enmarcable en esquemas cartesianos ya no existe. El modelo habitacional es, quizás, el ejemplo más palpable de esta afirmación. Aquellos hogares con tres generaciones que se prodigaban hasta el último cuarto de siglo XX, ya son un porcentaje residual de nuestras viviendas. Pisos pensados para 5,6 o 7 miembros que han dejado su huella en los parámetros edificatorios de nuestros planes urbanísticos que siguen diseñando barrios con densidades equivocadas. Pisos que, adquiridos por una generación, que estaban destinados a transmitirse a la siguiente, obviando que la movilidad laboral ha roto todas las continuidades geográficas. Pisos, en régimen de propiedad, cuyas hipotecas constituían más que un modelo financiero, un atributo más de la unidad familiar...

Ya nada encaja con la realidad: baja natalidad, familias monoparentales, unidades familiares constituidas por un solo miembro, evolución continua del número de ocupantes a causa de la propia inestabilidad conyugal, desaparición progresiva del concepto “un puesto de trabajo para toda la vida”, eclosión de la población universitaria no solo en las grandes ciudades sino en la mayoría de capitales de provincia, aumento de la esperanza de vida y de la calidad de vida.

Tanta y tan creciente complejidad contrasta con un rígido modelo del mercado de la vivienda, basado en dualidades simplistas. O venta o alquiler. O vivienda protegida o vivienda libre. O una o tres habitaciones.

La coyuntural explosión de la burbuja inmobiliaria y sus devastadores efectos sobre el sector nos han situado ante la magnitud de la tragedia: nuestros instrumentos clásicos de política social de vivienda fracasan absolutamente incapaces de responder a un marco tan complejo como novedoso.

La respuesta sólo puede venir desde la complejidad. No hay soluciones únicas. Hay soluciones parciales. Cada una de ellas dará respuesta a un cierto número de problemáticas. Algunas soluciones, serán especialmente flexibles y encajarán mucho más en la sociedad actual que las rígidas hipotecas de por vida. Y, incluso, de entre estas fórmulas, habrá unas cuantas que se basarán en unos parámetros de responsabilidad social, muy en línea con el constitucional mandato del derecho a una vivienda digna.

Una de estas fórmulas, la cesión en uso de las viviendas cooperativas encaja de pleno en el panorama de la inteligente gradación entre el blanco y el negro de la compra y el alquiler. Combina las ventajas de uno y otro régimen de tenencia, y proporciona mucha mayor adecuación a la

movilidad personal y laboral. No es ajeno a ello su carácter de solución inteligente al elevado stock de suelo calificado para vivienda social, sin que exista capacidad real de desarrollarlo por parte del sector público, privado o cooperativo.

Romper los estrechos moldes de la burocracia gubernamental no es nada fácil. Todo aquello que escapa de los sencillos esquemas administrativos, requiere una gran capacidad de convicción para facilitar la adecuación normativa a las nuevas propuestas.

Desde la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados, con el activo concurso de los diputados y diputadas de casi todos los grupos nos hemos propuesto contribuir a esta apertura de miras que debe posibilitar las nuevas fórmulas de acceso a la vivienda. Para ello hemos invitado tanto a los representantes de los distintos sectores, como a expertos que han esbozado caminos para diseñar un futuro más adecuado a nuestra cambiante sociedad.

Por este motivo quisiera saludar la iniciativa de viviendas promovidas por sociedades cooperativas en régimen de cesión de uso. Considero que encaja de lleno en nuestra filosofía de búsqueda de nuevos modelos, más adecuados a la sociedad del tercer milenio, de mayor contenido social y, sobretodo, realizables.



jornadas divulgativas en Galicia

En La Coruña y Pontevedra se han celebrado sendas Jornadas divulgativas con participación de cooperativistas vinculados a entidades afiliadas a la Unión Gallega de Cooperativas de Viviendas y socios pertenecientes a las Asociaciones de Vecinos de las Federaciones de ambas provincias.

Las Jornadas fueron inauguradas por Javier Alonso Moraleja, de la Consellería de Trabajo y la Presidenta de la Federación, M^a Luisa Varela Ínsua; participando como ponentes: Luis Ruano Ruano, Presidente de Unión Gallega de Cooperativas de Viviendas; José Antonio Montero Vilar, Benito González Alfonso, Luciano Ron

López, Ignacio A. González Torres y Miguel Vila.

Después de cada intervención se celebró el turno de preguntas de los asistentes, siendo en este caso de destacar el alto nivel de los mismos, a los que los respectivos ponentes dieron oportuna respuesta.

PROYECCIÓN INTERNACIONAL DE CONCOVI



Los próximos días 23 y 24 de este mes de Febrero, se reunirá en Turín (Italia) el Comité de la Sección de Cooperativas del CECODHAS (Comité Europeo de Coordinación de la Vivienda Social). En ella se abordará entre otros asuntos, el convenio de colaboración entre la Universidad de Valencia, la Generalidad de la Comunidad Valenciana, y la representación de Cooperativas a través de la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana y de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España y la sección cooperativa del CECODHAS.

Así mismo se aprobará el orden del día de la próxima Asamblea General del CECODHAS en el que se tratará entre otras cuestiones, las propuestas de colaboración con las Entidades Financieras y las Cooperativas para estimular la

promoción de viviendas en régimen cooperativo.

El Comité Europeo de Coordinación de la Vivienda Social (CECODHAS) es un Órgano representativo de todos los países europeos, a través de los Promotores Públicos (Empresas Municipales de la Vivienda e Institutos Autonómicos de la Vivienda). Confederaciones Nacionales de Cooperativas de Viviendas y Asociaciones diversas, promotoras de viviendas sin ánimo de lucro.

La Confederación de Cooperativas de Viviendas de España pertenece al CECODHAS desde su etapa fundacional y siempre ha estado representado por la persona que desempeña una Vicepresidencia de la Confederación. Durante años, hasta su fallecimiento la ostentó Eduardo Bobé Mallat, Vicepresidente Primero y

Presidente de la Federación de Cooperativas d'Habitatges de Catalunya, actuando de Vicepresidente, primero, y después de Presidente en la Sección de Cooperativas, dándose la circunstancia, por primera vez, en la Institución de ser designado Presidente de Honor.

En la actualidad, y desde hace años representa a CONCOVI, el Vicepresidente Segundo y Presidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana, Vicente Diego Ramón, quién, asimismo ha sido Presidente de la Sección de Cooperativas, y finalizado su mandato fue designado Vocal asesor de la Sección. Asimismo, el Presidente de la Sección de Cooperativas la desempeña Luciano Caffini de Italia y la Vicepresidencia Márten Lilja de Suecia.



Dirigentes de CEPES con responsables del Ministerio de Trabajo

el Congreso aprueba por unanimidad el Proyecto de Ley de Economía Social

El Congreso ha aprobado con competencia legislativa plena el proyecto de Ley de Economía Social, dentro de la Comisión de Trabajo e Inmigración, por Unanimidad de todos los partidos políticos al considerar que es una Ley esperada, necesaria y oportuna que beneficiará tanto a las empresas de Economía Social como para la Sociedad en general.

Como ha señalado Juan Antonio

Pedreño, Presidente de CEPES, ésta Ley es la primera que se aprueba en Europa y en el mundo. Para el sector representa mucho, al estipular un marco normativo que recoge el conjunto de las sensibilidades de todas las entidades que se enmarcan en la Economía Social.

“La Economía Social, según Pedreño, obtendrá una mayor visibilidad y una mayor puesta en

valor gracias a esta Ley y permitirá que nuestro modelo de crear empresa sea más conocido y valorado. Para CEPES es un nuevo punto de partida en el histórico recorrido de la Economía Social y más en estos momentos en los que la destrucción de empleo y empresas es generalizado. Es el momento de poner en valor a nuestra empresas”.



nuevas normas contables

El día 25 de enero se celebró en el Consejo Económico y Social, la Jornada organizada por CEPES, sobre Contabilidad y Fiscalidad, de acuerdo con el nuevo régimen contable aplicable a las Cooperativas a partir del 1 de enero de 2011. Fue presentada esta Jornada por el Presidente del CES, Marcos Peña; el Presidente de CEPES, Juan Antonio Pedreño; el Director General de Fomento de la Economía Social, Juan José Barrera

y José Antonio Gonzalo, Presidente del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas, Organismo autónomo, adscrito al Ministerio de Economía y Hacienda. Intervino como ponente, Juan Manuel Pérez Iglesias, Subdirector General del ICAC, que explicó los diferentes criterios de aplicación en la nueva normativa contable de las sociedades cooperativas.

Asistieron más de 180 personas,

muchas de ellas, Técnicos de los departamentos financieros y contables de las Cooperativas de Viviendas. Por parte de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, asistieron su Secretario General, Jaime Oñate y la letrada adscrita a los servicios jurídicos, Ruth Pariente Felipe. Al finalizar la jornada tuvo lugar un animado debate sobre los asuntos tratados.





Presidente de CEPES Extremadura, José Alberto Hidalgo

Cepes Extremadura se adhiere a la aprobación del estatuto de Autonomía

Con motivo de la aprobación definitiva en el Senado de la reforma del Estatuto de Autonomía de Extremadura, cuya puesta en marcha supondrá un importante desarrollo para la Comunidad Autónoma que revertirá en beneficio económico y social de todos los extremeños, la Confederación de Entidades para la Economía Social y Autónomas de Extremadura (CEPES Extremadura) ha felicitado a todos los extremeños.

cursos de formación en extremadura

La Confederación de Entidades para la Economía Social y Autónomas de Extremadura (CEPES Extremadura) ha abierto el plazo de inscripción para los cursos de formación gratuitos que se impartirán a lo largo de este año. Se trata de

un conjunto de 65 cursos con un total de 7.763 horas de acciones formativas de las que se beneficiarán un total de 1.047 alumnos, que han de ser trabajadores autónomos, de empresas de Economía Social o en situación de desempleo.

En la organización de los cursos colaboran diez entidades pertenecientes a CEPES Extremadura (AEXEL, AGT, Cooperativas Agro-alimentarias, OPA, ORMEX, UCETAEX, UCETA, UCOTRANEX, UPA-UCE y UPTA).

adinor_Solución Profesional para su cooperativa



Un seguro con más servicios

Diseñamos

- Proyectos adaptados a las características de cada cooperativa.

Elaboramos

- Presupuestos hechos a su medida y asesoramiento continuado

Nuestros principales productos

Obligatorios

Afianzamiento de cantidades a cuenta
Decenal de daños

Voluntarios

- Responsabilidad civil Profesional
- Responsabilidad civil General
- Todo riesgo construcción

Asesores de CONCOVI
y socio colaborador de GECOPI



SERVICIO PROFESIONALIDAD EXPERIENCIA

Entre las numerosas cooperativas que en la actualidad promocionan viviendas cooperativas en la Comunidad de Madrid destacan las gerenciadas por la gestora ORGANIZACIÓN 2.000 que viene funcionando desde hace décadas. Seguidamente resumimos las promociones realizadas:

La primera cooperativa, RIBERA DEL MANZANARES, entregó 122 VPO, en el polígono de “Los Llanos”, en el año 1994 dentro del Plan 18.000, esta misma cooperativa tuvo promociones en Vallecas y Getafe Norte. También en esta localidad las cooperativas PUERTA DE ANDALUCÍA, PRADERA DE SAN ISIDRO y ALMONACID han entregado viviendas, VPO, VPP y libres, en altura y unifamiliares, en el polígono “El Bercial” entre otros.

En Leganés la cooperativa ALMONACID ha entregado en varias fases viviendas en “Arroyo Culebro” y la cooperativa VILLA Y CORTE hizo entrega de 85 VPP en Parla Este.

El pasado mes de diciembre, la cooperativa de viviendas ALMONACID, ha entregado una Promoción de 60 viviendas con Protección Pública Básica, locales, garaje-aparcamiento y trasteros en el ámbito del PAU 4 “Móstoles-Sur”. La promoción ha sido financiada por CAJA MADRID y las obras han sido ejecutadas por la empresa Constructora AVINTIA, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES, S.L.

Actualmente las cooperativas de viviendas que tienen promociones en curso son:

VILLA Y CORTE en el polígono “Los Molinos” de Getafe y “Tempranales” de San Sebastián de los Reyes. PRADERA DE SAN ISIDRO en el polígono “Buenavista” de Getafe; en El Cañaveral de Madrid y en Arganda del Rey. VIVIR EN GETAFE en “Buenavista”, Getafe. Y ALMONACID en el polígono “Espartaes” de Alcalá de Henares y en “Los Molinos” de Getafe.

las cooperativas gerenciadas por la gestora Organización 2.000 en pleno funcionamiento





historia del cooperativismo de viviendas en españa (LXXVIII)

2005 (II)

Se continúa en este número de VIVIENDAS COOPERATIVAS el relato de los acontecimientos del Cooperativismo de Viviendas durante el 2005.

El 14 de julio se promulgó el Real Decreto que aprobaba el Plan Estatal de la Vivienda 2005-2008. El Plan tenía dos aspectos positivos: La participación de los agentes sociales vinculados a la promoción de viviendas protegidas y de las Comunidades Autónomas en la confección del mismo; si bien no contemplaba la actualización de los precios oficiales a los reales de coste ni referencia alguna a la solución de la carencia y carestía del suelo, aunque se anunciaba la promulgación de una nueva Ley del Suelo para el otoño de ese año.

nuevos cauces necesarios

La editorial de nuestra revista correspondiente a los meses de agosto-septiembre insistía en que la nueva Ley del Suelo anunciada tenía que corregir la práctica “estraperlista” de tantos elementos poderosos que imposibilitan el acceso a un hogar al 60% de la demanda. Una vez más insistimos que sobre éste asunto se debe alcanzar un Pacto de Estado, como contempla el artículo 150.3 de la Constitución Española. Y asimismo, señalaba que se desea con esperanza ilusionada la primera parte del Código Técnico de la Edificación, que, sin duda, resolverá gran parte de las dudas y carencias de la LOE, precisamente por haber sido su texto, participativo.

La Ministra de Vivienda María Antonia Trujillo, acompañada del Secretario General, Javier Ramos; de la Subsecretaría, Mercedes Elvira del Palacio y de los Directores Generales de

Arquitectura y Política de Vivienda y de Urbanismo y Política de Suelo, Rafael Pacheco y Marcos Vaquer, presentó el Plan Estatal de la Vivienda 2005-2008, en la sala de Juntas del Ministerio de Vivienda.

Por parte de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España asistieron su Presidente, Alfonso Vázquez Fraile y los miembros del equipo que en representación de las Cooperativas de Viviendas han colaborado en la redacción del Plan: Jaime Oñate Clemente de Diego, Secretario General y Coordinador del equipo; Javier Parro Cuesta, Arquitecto colaborador; y Tomás Hernández Calvo, Vocal del Consejo Rector de la Federación de Madrid.

consejo de fomento de la economía social

El 20 julio el Secretario General de

Empleo, Valeriano Gómez, presidió el pleno del Consejo de Fomento de la Economía Social, órgano asesor y consultivo para las actividades relacionadas con este tipo de economía, en el que participan representantes de los distintos Ministerios, comunidades autónomas, la Federación Española de Municipios y Provincias y organizaciones representativas de la economía social, entre la que figura la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI).

En su intervención, Valeriano Gómez destacó la nueva etapa que inicia el Consejo y que servirá para “contribuir a la vertebración del diálogo entre las distintas Administraciones Públicas y la economía social”. Asimismo expresó su apuesta por convertir el Consejo en un foro de diálogo permanente, con objeto de analizar y proponer distintas actuaciones de fomento vinculadas al sector, al tiempo que recordó el compromiso electoral de prestar especial atención a los emprendedores, la



economía social y los trabajadores autónomos. En este sentido, expuso la política llevada a cabo por el Ministerio, que mantiene una intensa relación con las organizaciones de la economía social para promover la mejora y la consolidación de este sector, por lo que representa en cuanto a la generación de riqueza y de creación de empleo estable, y anunció las medidas que se quieren promover en el entorno del autoempleo.

El Consejo acordó la constitución de la comisión permanente y de tres grupos de trabajo sobre legislación, política de fomento y régimen económico y fiscal, incorporándose el representante de CONCOVI, Alfonso Vázquez, al de legislación, por indicación del Presidente del Consejo, Valeriano Gómez, para participar en la necesaria reforma de la Ley General de Cooperativas, en la que, entre otras cosas, hay que aclarar la posibilidad de que las cooperativas de viviendas puedan promover viviendas en régimen de alquiler.

IX jornada del cooperativismo de viviendas

Con el título de “Nueva Legislación sobre Vivienda y Suelo” se convocó dicha Jornada que se celebró el 14 de noviembre en el Hotel NH Parque de las Avenidas, participando en la inauguración Alfonso Vázquez, el Director General de Economía Social, Juan José Barrera Cerezal y la Ministra de Vivienda, M^a Antonia Trujillo Rincón; interviniendo en las conferencias programadas, el Director General de Arquitectura y Política de Vivienda, Ángel Rafael Pacheco Rubio; actuando de moderador, Jaime Oñate, Secretario General de CONCOVI y el Director General de Urbanismo y Política de Suelo, Marcos Vaquer Caballería; Moderando, Javier Parro Cuesta, Director del Servio del Suelo de la Confederación.

Asistieron dirigentes de las Federaciones y Uniones Territoriales

de las cooperativas de viviendas, cooperativas de base; representantes de Organizaciones Europeas del sector, destacándose la presencia de los Rectores de FENACHE (Federación Nacional de Cooperativas de Habitación Económica de Portugal), presididos por su Titular, Guillermo Vilaverde; miembros de GECOPI, con su Presidente, Roberto Jiménez; directivos de CEPES, así como de Entidades aseguradoras (ADINOR y ASEFA), Oficinas de Control Técnico (CPV CEP-Ibérica) y medios de comunicación.

El acto de inauguración se inició con unas palabras de salutación del Presidente de CONCOVI a la Ministra de Vivienda, agradeciéndole la participación de todos los agentes sociales del sector en las políticas de vivienda y suelo emanadas de su Ministerio, así como por su participación en la Jornada; haciéndola extensiva al Director General de la Economía Social, expresándole su gratitud por patrocinar el Encuentro y al Director General de Arquitectura y



documento

Política de Vivienda, ofreciéndole la colaboración del Cooperativismo de Viviendas en los propósitos por resolver los problemas que impiden la promoción de viviendas protegidas; e igualmente a todos los asistentes mencionados en el párrafo anterior. Se refirió a la tradicional costumbre de CONCOVI de celebrar anualmente una Jornada, aparte de las preceptivas Asambleas Generales; para analizar y proponer las actuaciones futuras sobre los asuntos de mayor trascendencia para el Cooperativismo de Viviendas. Este año sobre la nueva legislación de vivienda y suelo, donde es necesario resolver la enorme especulación que se produce en la promoción de suelo y vivienda, sugiriendo algunas aportaciones sobre la fiscalidad, el precio oficial, la urgencia del Código Técnico de la Edificación, etc., afirmando, por último que el Cooperativismo de Viviendas, como recientemente ha manifestado la Ministra, estará en vanguardia de tales tareas.

Juan José Barrera, Director General de Economía Social, del Trabajo Autónomo y del Fondo Social Europeo, pronunció unas breves palabras saludando a la Ministra de Vivienda y a todos los asistentes, agradeciendo la invitación de CONCOVI a ésta Jornada. Reiteró la bonanza de la promoción de viviendas en régimen cooperativo y entre otras ventajas lo de adjudicar hogares y otros elementos comunes a riguroso precio de costo a los socios cooperativistas; así como construir con notables calidades como es notorio y contribuir indirectamente, como ha señalado el Presidente de CONCOVI, a generar empleo, preocupación preferencial del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. En este sentido si hablaba con conocimiento de causa ya que es socio de una cooperativa de aparcamientos que se encuadra dentro del sector de la vivienda.

La Ministra manifestó entre otras cosas, potenciar la vivienda protegida, como objetivo prioritario del nuevo Plan de Vivienda 2005-

2008, en el que el sector cooperativo ha adoptado un papel clave en el impulso de las políticas públicas de vivienda protegida, participación que se ha ejecutado a través de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, pero que además gracias a la utilización de las nuevas tecnologías de la información ha permitido que participaran además todos los socios, no sólo de esta Confederación, sino también de todas las Asociaciones y Organizaciones sociales.

Y en ese sentido coincide con uno de los principios básicos que inspiran el movimiento cooperativo, cual es la participación y la democracia. Principios del cooperativismo a los que, como sabéis, hay que añadir otros como son los principios de solidaridad, organización y autogestión. Y por ello, gracias a esta participación, hemos conseguido un Plan ampliamente consensuado.

En mayor medida las cooperativas de vivienda, se han dedicado a la



construcción y promoción de viviendas. Desde las primeras acciones del movimiento cooperativista en España, allá por el año 1917, y especialmente después de la Ley de Casas baratas y económicas, el movimiento cooperativista en España ha venido aportando su impulso, ligado a las organizaciones sindicales y vecinales, a la promoción de viviendas.

Por ello las cooperativas de viviendas no deben quedarse únicamente en la promoción de viviendas en los solares que cedan o enajenen las Administraciones Públicas o los particulares, sino que deben comprometerse a conseguir un entorno urbano sostenible, que responda a los criterios de una ciudad moderna.

Son nuevos caminos que podemos reforzar conjuntamente y para lo que les ofrezco la colaboración del Ministerio de Vivienda.

El Director General de Arquitectura y Política de Vivienda, señaló los ejes del plan de vivienda 2005-2008,

citándolos expresamente: concertación y coordinación con los agentes sociales y Administraciones Públicas. Equilibrar venta y alquiler y movilizar viviendas vacías. Calidad, accesibilidad y respeto al medio ambiente. Ocupación, desarrollo sostenible del suelo y conservación del parque existente. Recursos suficientes y uso eficiente de los mismos. Control del fraude. Parque suficiente y estable con nuevos tipos de vivienda protegida. Con todo ello se pretende que los ciudadanos tengan acceso a una vivienda asequible, adecuada, de calidad y sostenible, en una ciudad habitable que permita el ejercicio de sus derechos de ciudadanía. Para ello se establecen mas ayudas en un Plan que nace con el sello de la participación ciudadana y el consenso.

Se pretende incrementar el parque de vivienda protegida para favorecer el acceso a los ciudadanos con menores ingresos y para influir en el precio de la vivienda libre. Ayudas a la entrada, en función de los ingresos y de las circunstancias

personales. Incremento del número de categorías y tipologías de viviendas para facilitar el acceso de las rentas bajas y medias. Creación de la vivienda de precio concertado, dirigida al sector de población de rentas medias, beneficiándose del precio más bajo que este tipo de viviendas tiene con relación a la vivienda libre.

Comentó que la financiación de la vivienda protegida debe estar adaptada al mercado y se refirió a los préstamos convenidos; concedidos por las entidades financieras que convengan con el Ministerio de Vivienda. Considera que los jóvenes deben ser los protagonistas de la política de vivienda. El 80% de los beneficiarios del Plan serán ciudadanos menores de 35 años. Sobre viviendas sostenibles se establecen ayudas para éste tipo de viviendas acorde a los criterios marcados en el Código Técnico de la Edificación.

Seguidamente se celebró un amplio coloquio con la participación de numerosos asistentes coordinando



el debate el moderador, Jaime Oñate Clemente de Diego, Secretario General de CONCOVI.

El Director General de Urbanismo y Política de Suelo, Marcos Vaquer, presentó algunos de los fundamentos contenidos en el borrador recientemente presentado por el Ministerio de Vivienda, que concentra una serie de pautas estructurantes con las que se pretende definir un nuevo texto legal respetuoso con el actual sistema de competencias; estableciendo un nuevo régimen de valoraciones de suelo que tase la realidad y la actividad empresarial de transformación urbanística, pero no las meras expectativas de futuro basadas en la acción de los poderes públicos, para no fomentar la especulación con el suelo.

En el turno de coloquio, intervino Silvia del Saz, Directora General de Suelo de la Comunidad de Madrid, que entre otros aspectos dudó de la eficacia de que desde la legislación estatal se intente incidir en los precios del suelo actuando sobre la valoración del suelo, pues a su

juicio este valor no deja de ser algo teórico y artificial.

Se celebró con un sencillo acto, la clausura de la Jornada, interviniendo el Presidente de CONCOVI, informando a los asistentes que además de las referencias que sobre éste encuentro se publicará en los medios de comunicación y especialmente en la prensa especializada, se dedicará un amplio reportaje sobre las ponencias y conclusiones de las mismas en el próximo número de la Revista "VIVIENDAS COOPERATIVAS".

actuaciones internacionales

Durante este año se fomentaron las relaciones de CONCOVI con FENACHE (Federación Nacional de Cooperativas de Habitación Económica de Portugal), para estudiar conjuntamente los problemas comunes relativos a suelo, fiscalidad, financiación, nuevas tecnologías en la construcción, control de calidad en la edificación, etc.

A tal fin, aprovechando la estancia en el sur de Galicia de Alfonso Vázquez Fraile, Presidente de CONCOVI, durante el verano, se reunieron los días 12 y 13 de agosto, el citado Presidente con Guillermo Vilaverde, Presidente de FENACHE; Luis Ruano Ruano, Presidente de la Unión Gallega de Cooperativas de Viviendas (UGACOVI) y Fernando Rodríguez, Director de la Oficina de Control de la Calidad CPV-CEP Ibérica, para tratar los temas enunciados y muy especialmente la carta de la Calidad en la Construcción, y coincidir en los próximos encuentros internacionales en los que concurrirán representantes de ambos países: Exposición en Bruselas organizada por el CECODHAS para el mes de octubre; VIII Congreso Nacional del Cooperativismo Habitacional en Lisboa, el 25 y 26 de noviembre; Congreso Iberoamericano del Cooperativismo de Viviendas en la primavera del 2006, etc., así como invitar muy especialmente al Presidente de FENACHE a la IX Jornada del Cooperativismo de Viviendas Español a celebrar el 14



de noviembre próximo.

El 11 de septiembre tuvo lugar en la ciudad de Muggiò de Milán, la inauguración de una exposición fotográfica de dos artistas españoles, un italiano y un noruego. El acto fue presidido por el alcalde de la ciudad, Carlo Fossati y patrocinado por la Cooperativa de Viviendas de la localidad Lombarda, contando además con la presencia de los artistas expositores; el director general de Trabajo y Seguridad Laboral de la Generalitat Valenciana, Román Cevallos, el secretario general del Ayuntamiento de Valencia, Vicent Miquel y el Vicepresidente de CONCOVI, Vicente Diego.

La exposición artística, forma parte de las actividades culturales organizadas por la Cooperativa Edificatrice de Muggiò, tal y como expresó su Presidente Aldo Ramazzotti, similar a la exposición realizada el pasado mes de noviembre en Valencia. Al día siguiente, dentro de las actividades

culturales de la fiesta de l' Unità, se celebró una mesa redonda sobre "El Cooperativismo de Viviendas en Europa", organizada por: Lega-coop, Confcooperative (las dos organizaciones italianas). El acto, contó con las intervenciones de Luciano Caffini (Presidente de las Cooperativas de Viviendas Legacoop) y Angelo Grasso (presidente de la Confcooperative y del Cecodhas); Bernard Thompson (Presidente de las Cooperativas de Viviendas de Irlanda y de la sección de Cooperativas del Cecodhas), Avvid Suen (Vicepresidente de Obos Noruega) y Vicente Diego de Concovi, aportando datos sobre la realidad cooperativa española. En ambos actos la prensa de Milán se hizo eco. Tanto por la representación española en la inauguración de la muestra fotográfica como del contenido de la exposición del Cooperativismo de Viviendas en España.

Del 10 al 14 de octubre se celebró en Bruselas una exposición en el Parlamento Europeo de la Vivienda

Social organizada por el CECODHAS.

Entre los actos organizados hubo una intervención de la Ministra española de la Vivienda, María Antonia Trujillo, además de seminarios que contaron con la participación de parlamentarios europeos en la materia, así como otros actos oficiales en los que participaron los delegados nacionales del Cooperativismo de Viviendas y del sector público, a fin de dar a conocer su aportación y conseguir una mayor sensibilización de los poderes públicos hacia la vivienda.

actuaciones de las federaciones y uniones territoriales

El día 12 de septiembre se reunió en Sesión Plenaria el Observatorio Regional de Vivienda y Suelo de Castilla y León, participando la



Federación de Cooperativa de Viviendas de dicha Comunidad.

El 14 de septiembre Fecovi y Gecopi organizaron una Jornada sobre “Vivienda Protegida y su acceso a la misma en Régimen Cooperativo”. El acto que fue dirigido a alcaldes y técnicos municipales de la materia contó con la intervención de la Alcaldesa de Valencia, Rita Barberá, la cual ofreció terreno disponible en los programas urbanísticos del municipio, suelo para los colectivos más necesitados (jóvenes, inmigrantes,...).

En la Jornada participaron entre otros, Roberto Jiménez de Gecopi, Vicente Diego de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Valencia y el Director General de la Vivienda de la Generalitat

Valenciana, Bernabé Bueno.

El 28 de septiembre se celebró una jornada sobre cooperativas de viviendas, organizada por la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía, a la que asistieron representantes de las cooperativas de viviendas andaluzas y especialmente de la Capital de la Comunidad. Intervinieron entre otros: El Delegado Provincial de la citada Consejería, Francisco Alvaro, el Presidente de CONCOVI, Alfonso Vázquez; el Presidente de FEDECOM y Vicepresidente de CEPES-Andalucía, Pedro Medero; El Vicedecano de la Facultad de Ciencias Empresariales, José Carlos Miranda y en representación de VITRA, Fuencisla Herranz. Entre otros asuntos se trató de la constitución de la Federación

de Cooperativas de Viviendas de Andalucía.

Los días 25 al 30 de octubre se celebró en Barcelona el 9º Salón Inmobiliario Internacional y Symposium, Barcelona Meeting Point, que anualmente tiene lugar en el recinto ferial de la capital catalana. Como es habitual la Federación de Cooperativas d’Habitatges de Catalunya instaló un stand en el que se pusieron de relieve las actuaciones de las cooperativas de viviendas de Cataluña durante el último ejercicio, facilitando a los visitantes publicaciones editadas por la mencionada Federación y por la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España.



ELIGE CALIDAD DE VIDA

EDIFICIOS TECNOLÓGICAMENTE AVANZADOS
EN UNA DE ESTAS TRES MAGNÍFICAS PROMOCIONES:



ARGANDA

- 89 VIVIENDAS V.P.P.B
- En el Área de Centralidad de Arganda del Rey
- 1, 2 y 3 dormitorios.
- Financiadas por



ALCALÁ

- 112 VIVIENDAS V.P.P.B
- En Espartales Norte Alcalá de Henares
- 2, 3 y 4 dormitorios.
- Financiadas por

BBVA



MADRID

- 103 VIVIENDAS V.P.P.L.
- En El Cañaveral (Vicálvaro) Madrid
- 2, 3 y 4 dormitorios.
- Financiadas por



Organización 2000, S.A. Gestión y Promoción Inmobiliaria

www.organizacion2000.com

C/ Miguel Ángel Blanco Garrido, 3 Local. 28901 Getafe -Madrid- Tfno: 916 966 803



Javier Parro Cuesta
Director Técnico

suelo y vivienda protegida

El debate sobre la vivienda protegida contiene diferentes aspectos, destacando el suelo como uno de los más determinantes. El suelo entendido como actuación estratégica que permite regular donde, cómo, cuando y cuanta vivienda protegida se va a edificar; y el suelo entendido como componente económico que determina los costes finales de producción de las viviendas.

Hasta ahora, siempre se había aceptado y así se había aplicado que para conseguir limitar el precio de la vivienda era necesario partir de la limitación del precio del suelo. Aunque desde siempre, pero ahora con mayor intensidad, han existido formas interesadas de entender la vivienda protegida que han pretendido suprimir las limitaciones del precio de las mismas dejándolas

sometidas al autocontrol del mercado, propuestas que nunca han podido materializarse porque ningún responsable político ha encontrado el discurso adecuado en el que integrar tan discutible propuesta.

Cualquiera que haya intervenido aunque sea esporádicamente en el ámbito de la edificación residencial, sabe que todos los costes de producción de la vivienda colectiva de nivel medio, construcción, servicios profesionales, tasas e impuestos, entre otros, están limitados en una horquilla que admite pequeñas variaciones, siendo el suelo de todos ellos el elemento que recoge componentes especulativos.

Y tan ha sido así, que el método tradicionalmente utilizado, ya fuera en

ámbitos profesionales de valoración, o en particulares de propietarios de suelo, ha sido el denominado método residual, por el cual el precio del suelo se determina como resta entre una estimación de expectativa de ingresos y una determinación de costes de producción de las viviendas.

Mientras que permanezca legalmente establecido la limitación del precio máximo para la vivienda protegida, ninguna administración pública, debe plantear la venta de un suelo destinado a vivienda protegida admitiendo que pueda pagarse cualquier precio por él.

Para entenderlo sólo basta acudir a los límites del precio de venta o adjudicación de las viviendas. ¿Podría ser admitido un pago por el precio del suelo equivalente

al 100% del valor máximo legalmente establecido de la vivienda que sobre él va a edificarse?, o ¿del 110%?, o ¿del 90%?. Evidentemente no, salvo que se acepte que en la entrega de la vivienda se va a producir un fraude de ley, cosa que dudamos que ningún servidor público pretenda hacer.

Mientras que exista una limitación legal establecida para el precio de la vivienda protegida, no puede eliminarse la definición de un límite en el precio del suelo. El debate, y eso sí que resulta posible, debe situarse en cual debe ser el límite a establecer.

La actual situación de crisis económica está incorporando a las tensiones especulativas generadas por el sector inmobiliario privado, tensiones especulativas que surgen desde las administraciones públicas cuya necesidad de fondos está incentivando el crecimiento de su ya de por sí desmesurada ansia recaudadora, pues este escenario genera un marco adecuado y justificado para dar rienda suelta a su voracidad tratando de incrementar los fondos que pueda obtener, sea como sea.

Y hasta a la vivienda protegida

alcanza esta situación, a través de los patrimonios públicos de suelo. Apoyándose de forma torticera y tendenciosa en el libre mercado y en la libre competencia, y desvirtuando los preceptos legislativos vigentes tendentes a eliminar las subastas en suelos destinados a viviendas protegidas, están surgiendo nuevas propuestas encaminadas a la eliminación de cualquier posible limitación del precio de los mismos, eso sí, manteniendo la limitación del precio máximo de la vivienda, pues lo contrario no sería políticamente correcto.

Y esto no es posible, pues a lo hasta ahora argumentado, hay que añadir en el caso de la vivienda protegida que la misma se adjudica en la mayoría de las ocasiones a precios que mantienen importantes diferencias con los de la vivienda libre, y sobre cuyos suelos por ello, van a generarse grandes tensiones para la elevación de su precio.

Como en tantas ocasiones anteriores solo queda hacer un nuevo llamamiento a la sensatez, para que se genere un marco adecuado que permita atender debidamente las necesidades de vivienda de la sociedad respetando el marco legal establecido.



DATOS ESTADISTICOS

31 DE DICIEMBRE DE 2.010

1. VIVIENDAS COOPERATIVAS (protegidas y libres)

1.1	CONSTRUIDAS	1.439.104
1.2	EN CONSTRUCCIÓN	37.420
1.3	EN PROYECTO	36.000

2. SOCIEDADES COOPERATIVAS

2.1	CONSTITUIDAS	14.073
2.2	REGISTRADAS Y NO DISUELTAS	8.360
2.3	CON ACTIVIDAD EN LA ACTUALIDAD	4.319

3. SOCIOS

3.1	FAMILIAS COOPERATIVAS	1.512.524
-----	-----------------------	-----------

Los datos estadísticos que se insertan en ésta página de “VIVIENDAS COOPERATIVAS” requieren los siguientes comentarios:

1. Las viviendas construidas, la mayoría de protección pública, se remontan a las ya edificadas en 1917 (por ejemplo “El Hogar Ferroviario” o “La Colonia de la Prensa” ambas de Madrid) cuyo incremento se produjo al amparo de las Leyes de Casas Baratas y Económicas de los años 20 y de viviendas de renta limitada de 1954, etc.

2. En construcción se refleja el menor número de los últimos años, como consecuencia de la restricción de los créditos establecidos en el Plan Estatal de la Vivienda 2009-2012; algunas de ellas pagadas las obras a pesar de haberse adquirido los terrenos, redactados los proyectos y ejecutadas las obras con aportaciones de hasta el 50% de los socios cooperativistas y que ha sido necesario paralizar por no disponer de los créditos hipotecarios.

3. En proyecto están las que ya se han redactado los planes de edificación sobre solares adquiridos pero que las razones económicas expuestas o por la lentitud de los desarrollos urbanísticos no han podido comenzar las obras.

4. Sobre las cooperativas constituidas son las que se han creado desde hace 94 años.

5. De ellas existen 8.360 cooperativas registradas, pero no disueltas por la peculiar pereza generalizada en la acción de disolver sociedades de

todo tipo, pero en el caso de las cooperativas se genera un grave inconveniente ya que en los censos oficiales figuran un número de cooperativas sin actividad alguna que afecta a la constitución de Federaciones y Uniones Territoriales que exigen legalmente un tanto por ciento, imposible de cumplir, pero que los responsables impiden su constitución por exigir los citados porcentajes, porque son incapaces de comprender que las cooperativas de viviendas, lamentablemente, son “árboles de hoja percedera”; es decir que se constituyen, realizan, en el mejor de los casos, sus objetivos, pero cuando se terminan los edificios se transforman en Comunidades de Vecinos reguladas por la Ley de propiedad horizontal y no se

molestan en disolver la cooperativa fundacional.

6. Por todo ello las cooperativas con actividad (en proyecto, en construcción o ya ultimadas las obras con servicios cooperativizados para la conservación y mantenimiento de los inmuebles y dotación complementaria, etc.) son las que realmente funcionan.

7. En definitiva el número de familias vinculadas al cooperativismo, ya ocupantes de las viviendas terminadas, en construcción o en proyecto supera el millón y medio, lo que representa más de cuatro millones de personas lo que indica que uno de cada diez españoles son socios cooperativistas de viviendas.





Fernando Rodríguez López

*Doctor Ingeniero de Caminos
Profesor Titular de Universidad
Director Gerente CPV*

la financiación de proyectos de cooperativas de viviendas

El sector de la economía social está sufriendo las consecuencias de la crisis financiera de forma importante y sin haber contribuido a la misma en los términos que lo hizo el sector privado. Ello significa que siendo proyectos solventes el acceso a la financiación bancaria está resultando casi imposible por la falta de capacidad y por las garantías exigidas a la hora de la suscripción de los préstamos a la cooperativa.

La autofinanciación resulta especialmente complicada para muchos sectores de la sociedad acostumbrados al consumo y no al ahorro. Todavía hay países de altos tipos de interés y plazos cortos de pago de la vivienda en los que puede resultar interesante este modelo pero realmente no permite que el sector se desarrolle con la potencialidad que tiene.

Estamos en un momento en el que el modelo cooperativo se presenta como el más adecuado para adquirir una vivienda pues normalmente garantiza la demanda y el riesgo de la operación se concentra en proyectos de una dimensión acotada. El sector privado ya no dispone de financiación para proyectos pues apenas consigue vender las construcciones que están finalizadas o en fase de finalización; el problema añadido es que este stock obedece más a la demanda en fases expansivas (productos caros actualmente) o están en una localización donde es difícil que se pueda vender. Evidentemente existen productos inmobiliarios que en cantidades no muy grandes son adecuados pues siempre hay un mercado para ello (proyectos o muy bien localizados o con un precio atractivo para su localización).

El sector público tampoco tiene una gran capacidad pues ha desarrollado estructuras que consumen sus recursos, aunque si podría garantizar proyectos solventes de base cooperativo como lo han demostrado en muchos ayuntamientos de España.

Por lo tanto, el sector de la promoción de cooperativa está en una fase complicada pues existe una demanda a la que atender con una gran potencialidad, los proyectos son altamente solventes y se carece de un modelo de financiación externo. La solución de parte del sector público parece que puede llegar pero no está llegando y ello origina graves problemas ya que si las obras están paralizadas en situación no adecuada se está perdiendo valor en las mismas y ello las va a encarecer y si la obra está en previsión se están dilatando los proyectos. Los bancos y cajas, apremiadas por darle salida a los proyectos fallidos que se les ha transferido, si están aportando, por la cuenta que les trae, la financiación y el desarrollo pero las cooperativas tradicionales que han comprado suelo o han iniciado sus proyectos son las que están en situación delicada ya que van a carecer de la financiación externa.

¿Cuál es la salida a esta situación? Efectivamente es el objetivo más importante de todo el sector. La banca privada en España no va a poder hacerlo por su propia situación y el sector público parece que, finalmente, tampoco lo hará aunque no debemos de perder la esperanza. ¿Es posible una solución en el sector de la economía social? En mi opinión es posible y ya se están encontrando soluciones vía la constitución de fondos

específicos del sector social con interés en la financiación de proyectos de base social (recientemente he asistido a reuniones para el desarrollo de estos sistemas) y, por otro lado, los fondos de inversión están buscando proyectos rentables y de riesgo acotado. El sector de las cooperativas puede proporcionar estos proyectos solventes con una gestión de riesgo (económico, legal, técnico, etc.) adecuado. Es necesario, pues, crear un modelo de proyecto que cumpla las expectativas de los fondos de inversión y ofrecérselos. El problema siempre es la escala; normalmente el sector social trabaja a escalas pequeñas y no es posible llegar a esas vías financieras. Es necesario hacer un planteamiento global que agrupe los proyectos y establezca modelos de análisis de riesgo que satisfaga a los inversores. El problema es de índole internacional y muy similar en todos los países ya que el sector financiero se ha globalizado. La idea es que el sector de las cooperativas pueda trabajar en un modelo competitivo y solvente con un volumen apetecible para los fondos de inversión, específico para el sector, y se haga una gestión rigurosa para ganar la confianza y crear el sistema de financiamiento externo específico. Hay que partir de la base de que en el mundo hay muchas e importantes instituciones financieras de base social que tienen necesidad de invertir y que los proyectos basados en la economía social serían muy interesantes para ellos. Además se debería pensar para más adelante que este mecanismo podría aportar rentabilidades a los proyectos cooperativos con excedentes financieros generando todavía más recursos para otros proyectos.



la confederación de cooperativas presente en el comité estratégico de política territorial

El 13 de enero la Generalidad aprobó la Estrategia de Política Territorial de la Comunidad Valenciana, que se define como un instrumento para el impulso de proyectos de elevado impacto económico y de generación de empleo sobre el territorio. Esta estrategia, que incluye 25 objetivos y 1.500 proyectos para los próximos 20 años, pretende coordinar las políticas sectoriales de la Generalitat para obtener efectos sinérgicos.

En un acto celebrado en Valencia el mismo día 13, se constituyó el Comité Estratégico de Política

Territorial. La Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana forma parte de este comité, que actuará como comisión de seguimiento para garantizar que se cumplen los objetivos y plazos establecidos.

El presidente de la Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, Vicente Diego, destacó que *“la presencia del cooperativismo en este Comité supone un paso adelante en el camino que ha de llevar a la Confederación a participar de manera regular, como un agente socioeconómico más, en las plataformas de diálogo social y*

en las mesas donde se decide el futuro de los valencianos”.

El Comité Estratégico de Política Territorial es un órgano paritario, integrado por los titulares de ocho de las consejerías de la Generalidad y por ocho representantes de la sociedad civil.

Según el Presidente de la Generalidad, Francisco Camps, la Estrategia de Política Territorial es un proyecto clave de la Administración autonómica y uno de los diez hitos más sobresalientes de la legislatura.

presentación de la cooperativa de viviendas “Residencial del Deporte”



El pasado 25 de Enero, en la sede del Comité Olímpico Español, tuvo lugar la presentación de la Cooperativa “Residencial del Deporte”.

Dicho acto estuvo dirigido por el Presidente del Comité Olímpico Español, Alejandro Blanco, quien dio a conocer el proyecto de promoción de viviendas cooperativas destinadas a todas aquellas personas relacionadas con el mundo del deporte y sus familiares.

Intervino el diputado, Colomán Trabado, quién expuso el origen y propósito del proyecto, y resaltó la idoneidad de la ubicación del mismo.

Por último intervino, Alberto Garrido, Vicepresidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid, quien expuso las ventajas y garantías de esta promoción en régimen cooperativo, cuyas cantidades se encuentran debidamente aseguradas, y un

avance del proyecto y forma de inscripción en el mismo.

Al acto asistieron Miembros del COE, presidentes y directivos de las federaciones deportivas, deportistas, asociaciones profesionales de deportistas, diferentes autoridades municipales de Villanueva del Pardillo y de la Comunidad de Madrid, miembros del Consejo Rector de la Cooperativa y de Madrid Gestión S.A., gestora del proyecto, Fundaciones, empresarios y personas del mundo deportivo.

El consejo Rector de la citada Cooperativa está formado por personas muy vinculadas al mundo del deporte, la mayoría de muy reconocido prestigio y popularidad, como Fernando Romay, Blanca Fernández Ochoa, Jorge Carretero, Eleuterio Anguita...

Los promotores de este proyecto han confiado en el Grupo empresarial Madrid Gestión S.A., para llevar la gerencia integral de la promoción.

El citado proyecto se va a desarrollar en el término municipal de Villanueva del Pardillo, en la “Urbanización las Vegas”.

La promoción consta de un total de 408 Viviendas de las que 208 serán unifamiliares de 3 y 4 dormitorios, 30 Viviendas Libres en altura de 2 y 3 dormitorios y 170 viviendas de VPPL de 2 y 3 dormitorios.

Como dotación deportiva al conjunto residencial se han proyectado nueve piscinas, cinco pistas de pádel y un gimnasio.

Como dotación social, se plantea también la construcción de una guardería.

Las viviendas se disponen en torno a una urbanización privada, con acceso único, que permitirá un control efectivo del conjunto a efectos de seguridad y privacidad.

Toda la urbanización irá debidamente ajardinada y tratada.



la cooperativa Sol Naciente entrega 75 viviendas y anexos en el nuevo barrio residencial de Agfa en Aranjuez

La Cooperativa de Viviendas SOL NACIENTE, gestionada por RIBEREÑA DE VIVIENDA SOCIAL (RVS), ha entregado las llaves a los socios de las viviendas construidas en el nuevo sector Agfa en Aranjuez.

Cumpliendo con los compromisos adquiridos con sus adjudicatarios, SOL NACIENTE ha sido la primera promotora en entregar las viviendas del nuevo barrio

El Edificio que Sol Naciente acaba de finalizar consta de 75 viviendas, garajes y trasteros, a los precios oficiales para viviendas VPPL.

José Valladares, presidente de la Cooperativa, ha expresado su satisfacción por la consecución de un nuevo objetivo con el sello de SOL NACIENTE, al lograr una calidad de la edificación igual a la que se entrega en viviendas libres, consiguiendo una vez más que los adjudicatarios reciban sus viviendas sin sobrecoste alguno, gracias al rigor en la gestión y control económico y de calidad llevado a cabo por la gestora RVS.

Actualmente, la cooperativa SOL NACIENTE está construyendo un Edificio de 42 Viviendas libres, con garajes y trasteros, en el mismo barrio de Agfa.



legislación

Estatal.

NORMAS DE CONTABILIDAD SOBRE COOPERATIVAS.

En el BOE n. 316, de 29 de diciembre de 2010 se publicó la Orden EHA/3360/2010, de 21 de diciembre, por la que se aprueban las normas sobre los aspectos contables de las sociedades cooperativas. Corrección de errores BOE de 3 de febrero de 2011. Se trata de adaptar la legislación española a las Normas Internacionales de Contabilidad, en lo relativo a la regulación del capital como un pasivo exigible por los socios causantes de baja, o la posibilidad de otra regulación estatutaria.

MEDIDAS SOBRE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES.

El Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre (publicado en el BOE de su misma fecha) de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo, dedica su artículo 5 a regular una serie de medidas para agilizar y simplificar la constitución de sociedades mercantiles de capital, permitiendo la constitución de las mismas por vía telemática, con la finalidad de conseguir una mayor rapidez así como una reducción de los costes.

Desde las uniones y federaciones de cooperativas, en coordinación con CEPES estamos trabajando para aplicar estas mismas medidas a la constitución de sociedades cooperativas.

La revista "Escritura Pública" editada por el Consejo General del Notariado en su número de enero, se hace eco de esta noticia analizando ciertos aspectos prácticos que dificultan su aplicación.

Andalucía.

En el BOJA n. 255, de 31 de diciembre de 2010, se ha promulgado la Ley 12/2010, de 27 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2011, cuya disposición final 5ª, modifica los arts. 80, 84.1 y 115 de la Ley 2/1999, de 31 de marzo, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, regulando igualmente el régimen de las aportaciones al capital social y su carácter reembolsable.

La Rioja.

En el BOR nº 154, de 20 diciembre 2010 (BOE n. 8 de 10 de enero de 2011) se publicó la Ley 10/2010 de 16 de Diciembre de medidas fiscales y administrativas de la Rioja 2011. cuyos artículos 36.1, 36.2 y 38 modifican la Ley 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de La Rioja (art. 99 ap. 2 a y 99 ap. 2 d)

Artículo 36. Modificación de la Ley 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de La Rioja.

Uno. La letra a) del apartado 2 del artículo 99 queda redactada en los

siguientes términos:

«a) El Fondo de formación y promoción podrá destinarse a la unión, federación o asociación cooperativa que tenga su domicilio social en La Rioja y que realice principalmente su actividad dentro de su ámbito territorial, designada por la Asamblea General. De no producirse designación, dicho importe se ingresará en la Tesorería de la Comunidad Autónoma de La Rioja, con la finalidad de destinarlo a la constitución de un fondo para la promoción del cooperativismo.»

Dos. La letra d) del apartado 2 del artículo 99 queda redactada en los siguientes términos:

«d) El sobrante, si lo hubiere, tanto del Fondo de reserva obligatorio como del haber líquido de la cooperativa se podrá poner a disposición de la unión, federación o asociación cooperativa que tenga su domicilio social en La Rioja y que realice principalmente su actividad dentro de su ámbito territorial, designada por la Asamblea General. De no producirse designación, se procederá según lo establecido en el párrafo segundo de la letra a) de este número.

Cualquier socio de la cooperativa en liquidación que tenga en proyecto incorporarse a otra cooperativa, podrá exigir que la parte proporcional sobrante de la liquidación, calculada sobre el total de socios, se transfiera como cuota de ingreso a la cooperativa a la que se incorpore, siempre que así lo hubiera solicitado con

anterioridad a la fecha de la convocatoria de la Asamblea General que deba aprobar el balance final de la liquidación.»

Madrid.

En el BOCM nº 310, de 29 de diciembre de 2010, se publica la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.

Supresión del Consejo de Cooperativismo.

El Artículo 25 suprime los órganos colegiados que se relacionan en el Anexo de la ley, entre los que se incluye el Consejo de Cooperativismo de la Comunidad de Madrid, regulado en el artículo 136 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

El gobierno de la Comunidad de Madrid, después de incumplir los acuerdos que legalmente tomó el Consejo de Cooperativismo, como tramitar el texto de Ley de Cooperativas que aprobó su comisión legislativa, dejó de convocar su reunión en los plazos que regulaba su propio reglamento. Su actual supresión es el reflejo de la falta de atención al cooperativismo que mantiene el ejecutivo autonómico.

Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las modificaciones que se plantean en la Ley 9/2001, de 17 de julio,

del Suelo de la Comunidad de Madrid, están orientadas a agilizar la tramitación de los procedimientos urbanísticos para variar la clase y categoría del suelo, como ya sucede en la mayoría de las leyes del suelo de las Comunidades Autónomas, y a posibilitar económicamente su desarrollo mediante la ejecución simultánea por fases de las obras de urbanización y edificación. Igualmente, se introducen medidas que tienen por objeto facilitar la implantación de equipamientos y servicios en los suelos cedidos a la Comunidad de Madrid para alcanzar una mayor eficiencia en la utilización de dichos suelos, flexibilizando el procedimiento para la modificación de los usos asignados a los mismos y limitando el carácter demanial de los bienes sobre los que se asientan a los supuestos expresamente previstos en la ley. Por otra parte, se potencia la rehabilitación posibilitando la flexibilidad de la normativa urbanística para que los Ayuntamientos faciliten la ejecución de las obras de rehabilitación.

Destacamos el contenido del Artículo 12.1 que añade un último párrafo al apartado 1 del artículo 23 con la siguiente redacción: “En los casos de actuaciones en suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá autorizar la simultaneidad de la edificación de terrenos que todavía no tengan la condición de solar, con la ejecución de las obras de urbanización. La garantía a prestar por quien solicite la

aplicación de dicho régimen será fijada de forma que alcance a cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas”.

Reordenación de las empresas públicas.

La Disposición adicional Segunda de la Ley prevé la fusión en una sola sociedad de tres empresas públicas: Tres Cantos, S.A; INVICAM (Innovación y Vivienda de la Comunidad de Madrid, S.A.) y ARPEGIO (Áreas de Promoción Empresarial, S.A.)

Navarra.

En el BON nº 159, de 31 diciembre de 2010 se contiene la Ley Foral 23/2010, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias, cuyo artículo 10 modifica la Ley Foral 9/1994 reguladora del Régimen fiscal de las cooperativas (art. 12.3) “No obstante lo dispuesto en los números anteriores, tratándose de cooperativas de consumidores y usuarios, viviendas, agrarias o de aquellas que, conforme a sus estatutos, realicen servicios o suministros a sus socios, se computará como precio de las correspondientes operaciones aquel por el que efectivamente se hubiesen realizado, siempre que no resulte inferior al coste de tales servicios o suministros, incluida la parte correspondiente de los gastos generales de la entidad. En caso contrario, se aplicará este último.[...]”

publicaciones



La Comisión Socioeconómica del Consejo de la Juventud de España, publica trimestralmente un boletín editado por el Observatorio de Vivienda (OBJOVI); realizando un seguimiento de la relación entre los y las jóvenes y la vivienda en España y en cada una de las Comunidades Autónomas.

Estos informes muestran el esfuerzo que deben hacer los y las jóvenes -por tramos de edad- para adquirir una vivienda, tanto libre como protegida, teniendo en cuenta las

diferentes condiciones laborales existentes. Por ello muestran el precio medio de la vivienda libre, el precio medio de la vivienda protegida y el precio máximo tolerable -tanto para un/a joven como para “un hogar joven”.

Todos los datos se presentan por tramos de edad, por sexo y por regiones. El informe ofrece además, gráficos, mapas y series históricas, así como aspectos cualitativos: un breve análisis general de la evolución trimestral y

una recopilación de las ayudas existentes a nivel estatal y por Comunidades Autónomas, tanto para la adquisición como para el alquiler.

Con estas publicaciones el Consejo de la Juventud de España pretende ofrecer una vez más, todos los datos necesarios para elaborar un perfil lo más real posible de la situación actual con el afán de contribuir en la mejora de la calidad de vida de todas y todos los jóvenes.



Toda la energía que necesita para sus proyectos

Instalar gas natural **en las nuevas construcciones aumenta su valor**. Para ello, Gas Natural le ofrece asesoramiento personalizado y asistencia técnica para que pueda incorporarlo en sus proyectos.

Con gas natural, **los edificios tienen mejor certificación energética**. Nuestros especialistas le aconsejarán para que sus proyectos tomen forma de manera eficiente, tanto en el aspecto técnico como económico.

Sus proyectos mejoran con gas natural: la energía del siglo XXI.

Para más información, llámenos al

902 212 211

o entre en www.gasnatural.com


gasNatural

CMS

Construidas más de
12.000
viviendas
7.000 de ellas VPO
para Cooperativas,
Gestoras y Promotoras

Nuestra solidez nos avala

Muchas son las familias que viven y disfrutan del hogar que siempre soñaron, gracias a la experiencia y la calidad que CMS pone en todos sus proyectos. Una trayectoria de más de 24 años dedicados a la construcción de Viviendas nos permite ofrecer siempre la mejor respuesta a cada necesidad.



CMS
construcciones

www.cms-construcciones.com



Arturo Soria, 97. 28027 Madrid
Tel. 91 501 28 56, Fax: 91 377 55 02
estudios@cms-construcciones.com

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL • CONSTRUCCIONES DOCENTES • REHABILITACION DE EDIFICIOS
URBANIZACIONES • VIVIENDAS UNIFAMILIARES • MEDIO AMBIENTE • EDIFICACIONES SINGULARES