

IV Etapa
Nº 103

Diciembre
2008

Viviendas COOPERATIVAS

(Distribución gratuita)

Revista de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España



20 ANIVERSARIO DE AVS



PREVENCIÓN DE RIESGOS TÉCNICOS

CONTROL TÉCNICO EFICAZ

UNA APUESTA POR LA CALIDAD DE LA VIVIENDA COOPERATIVA

MÁS DE 60 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 DE PROYECTO, HASTA EL MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS, OFRECEMOS UN SERVICIO INTEGRAL BASADO EN LA **GESTIÓN DEL RIESGO**.

TANTO PARA EDIFICACIÓN VIVIENDAS, EDIFICACIONES SINGULARES, OBRA CIVIL, REHABILITACIÓN.....OFRECEMOS:

CONTROL TÉCNICO PARA LA OBTENCIÓN DEL SEGURO DECENAL DE DAÑOS (OCT).

COORDINACIÓN SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

CONTROL Y ASISTENCIA TÉCNICA EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS.

ELABORACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO. INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS.

ESTUDIOS DE PATOLOGÍA Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS.

GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTOS.

GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL.

FORMACIÓN TÉCNICA.

ENTIDAD COLABORADORA DE **CONCOVI**

INDEPENDENCIA • EXPERIENCIA • SOLVENCIA • RIGOR TÉCNICO



CPV

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 SDD



en portada



20 ANIVERSARIO DE AVS



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;
Pere Esteve Sala;
Vicente Diego Ramón;
Ismael Fernández García-
Lorenzana;
Jaime Oñate Clemente de
Diego;
Javier Parro Cuesta; y
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

- La Apatía de las
administraciones públicas
con el cooperativismo de
viviendas

U

6-14 noticias

20
Aniversario
de AVS



- Felicitación Navideña
- CEPES
- Relaciones Internacionales
- Federaciones

M

15-22 documento

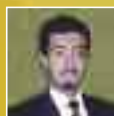


Historia
del Cooperativismo
de Viviendas
en España (LXV)

A

24-25 colaboraciones

Ismael Fernández
García-Lorenzana
*Director Servicios
Jurídicos de Concovi*



Javier Parro Cuesta
Director Técnico

Fernando Rodríguez López
*Doctor Ingeniero de Caminos, Profesor Titular de Universidad,
Director Gerente CPV*

R

26-32 noticias



- Confesal
- SIN RUIDOS
- Oferta de suelo del Mº de Vivienda
- GECOPI
- Necrológicas
- ASEFA

I

33 legislación

- Noedades legislativas

O



34 publicaciones

- VSE
"La Vivienda Social en Europa"

buzón de consultas



¿Cuál es el tipo aplicable a las obras de mejora?

En una vivienda promovida por una sociedad cooperativa, se van a realizar unas modificaciones con respecto a la memoria de calidades, cuyo precio será satisfecho directamente por el socio adjudicatario a la propia empresa constructora.

PREGUNTA:

¿Cuál es el tipo de IVA aplicable a las mejoras?

RESPUESTA:

De conformidad con lo establecido en el artículo 91, apartado uno.1, número 7º de la Ley 37/1992, se aplicará el tipo impositivo del 7

por ciento a las entregas de los edificios o parte de los mismos aptos para su utilización como viviendas.

La operación objeto de consulta consiste en reformas y mejoras de calidades que se van a realizar por el promotor (cooperativa) en una vivienda pendiente de entregar a su adquirente sobre las condiciones inicialmente pactadas. Por lo tanto, se deberá considerar como un mayor importe del precio de adjudicación de la vivienda acordado en el contrato inicial y ello con independencia de que el promotor facture de forma separada dichas obras.

Siendo esto así, tributará por el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo impositivo del 7 por ciento la operación objeto de consulta consistente en la realización de obras de reforma y mejora de calidades efectuadas por el promotor en una vivienda en fase de construcción, siempre que la misma no haya sido todavía puesta a disposición del socio adquirente.

Así se recoge en la Consulta Vinculante número V2193-08, de fecha 20/11/2008, de la Subdirección General de Impuestos sobre el Consumo.

la apatía de las administraciones públicas con el cooperativismo de viviendas



En los momentos actuales, en los que padecemos las tres crisis: económica, política y ética, a las que se refería la editorial del anterior número de “VIVIENDAS COOPERATIVAS”, se revela, una vez más, la pereza de los Poderes Públicos por incorporar lo social a lo económico. Así ha sido siempre; ya en 1964 cuando se preparaba el I Plan de Desarrollo, se añadió la palabra Económico, y algunos contemporáneos recordarán lo que hubo que batallar para incorporar la palabra Social. Que de nada sirvió casi, porque para alcanzar algunos objetivos económicos-sociales, concretamente en el cooperativismo de viviendas, fue necesario recurrir al Jefe del Estado el 7 de octubre de 1966. E igualmente en gobiernos y regímenes posteriores. La desidia ha sido permanente por lo Social, aunque invocado constantemente, repercutiendo gravemente en el cooperativismo en general y en el de viviendas específicamente.

Actualmente la Economía Social lleva luchando casi tres décadas por ser comprendida, y ni se entiende ni se quiere, como le viene pasando al Cooperativismo de Viviendas cuya existencia en España se remonta al centenario, con un balance cuantitativo de un millón y medio de viviendas sociales y un resultado cualitativo espléndido, a pesar de insignificantes tropiezos, siempre generados por intereses espurios de carácter político, económico y heterodoxos con la doctrina cooperativa, muy inferiores a los escándalos, estafas y fraudes de las empresas inmobiliarias capitalistas, como se está poniendo de manifiesto en las actuales crisis a nivel global, cuyas soluciones, siempre, las resolvió el Cooperativismo de Viviendas.

A pesar de ello, ni en lo económico, ni en lo legislativo, ni en lo fiscal, etc., se aplica ayuda alguna a la promoción de viviendas en régimen cooperativo. Y lo que es

más grave, no existe el menor atisbo de escuchar a los representantes del movimiento, ni a nivel estatal, demorando la convocatoria de los órganos consultivos a los que pertenece; ni autonómico, salvo escasas excepciones; ni municipal, también con algunas excepciones.

Cerca de cien años de amarga experiencia, más de cincuenta, vertebrado en una Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas y actualmente en la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, las cooperativas de nuestra rama, manteniendo a ultranza la independencia política, conseguirán las metas diseñadas en el Plan Estratégico del Cooperativismo de Viviendas elaborado por CONCOVIGECOPI, a pesar de no haberse querido escuchar por los responsables de la Administración Central del Estado en la materia, consecuencia de la tradicional apatía que soportamos, sin que ello nos perturbe ni desfallezca.

20 aniversario de AVS



Entre los actos programados para la conmemoración del 20 Aniversario de la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo el 19 de noviembre se presentó un libro sobre “100 Años de Historia de la Intervención Pública en la Vivienda y la Ciudad” en la Fundación del Colegio de Arquitectos de Madrid, bajo la presidencia de la Ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, que cerró el acto tras la intervención de los autores del texto, Carlos Ambricio, Historiador y Profesor de la Escuela de Arquitectura de Madrid, el Arquitecto, Ricardo Sánchez y la Decana del Colegio de Arquitectos, Paloma Sobrini y el Presidente de AVS, Francesc Villanueva.

Al acto asistieron el Secretario General del Ministerio de Vivienda, Javier Eugenio Ramos; el Director General de SEPES, Félix Arias; el Presidente de CONCOVI, Alfonso Vázquez; el Presidente de AVS Madrid, Pablo Olangua; Francisca Cabrera, Gerente Nacional y otros dirigentes provinciales y nacionales de AVS, así como Rectores cooperativos, Arquitectos superiores y representantes de entidades pertenecientes a la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.





*Feliz Navidad
y Próspero 2009*

debate interno sobre “proyecto de ley marco de economía social”

La Confederación Española Empresarial de la Economía Social viene celebrando reuniones de distinto rango para analizar el posible texto de una Ley Marco de Economía Social, con el objetivo de abrir un debate interno sobre los criterios mínimos que debiera contemplar ésta Ley, que el Gobierno está dispuesto a elaborar, por lo que se pretende presentar las sugerencias al Ministerio de Trabajo en el mes de enero de 2009.

Entre las observaciones figura la necesidad de reconocer a la Economía Social desde el punto de vista jurídico, con capacidad de diálogo entre las distintas familias de la Economía Social y que su representación alcance el mayor nivel posible y por supuesto su consideración de participe en el diálogo social.

Aunque cada sector ha desarrollado un repertorio de modificaciones a la Ley, se pretende formular un marco común con respeto a las Leyes que ya regulan las distintas familias (cooperativas, sociedades laborales...) con absoluto reconocimiento de la legislación autonómica.

Otro aspecto esencial es la adscripción al Ministerio de Trabajo para que sea el protagonista y responsable de la Economía Social, aunque por ramas y sectores se vincule a otros Ministerios.

Así como señalar la carencia de ánimo de lucro de las Entidades que la integran para superar la confusión existente.

Aunque se propugna evitar la regulación específica, se propone aprovechar su presentación para que se promulguen disposiciones adicionales que modifiquen las Leyes de Cooperativas y Sociedades Laborales. Cuestión que es necesario aclarar con la Dirección General de Fomento de la Economía Social.

Asimismo, se proyecta añadir al concepto de interés general el término “social y económico”.

Y que éste asunto se trate en profundidad en el Consejo de Fomento de la Economía Social donde están representados los Ministerios afectados y todas las Comunidades Autónomas.

Se aclara con detalle que la economía social comprende tan sólo aquellas Fundaciones y Asociaciones que tienen actividad económica y social.

CEPES esta analizando otros textos Europeos relacionados con la Economía Social, aunque son escasos y es quizás en el Parlamento Europeo donde existe un inter-grupo de la Economía

Social, se debe tratar este tema ya que la Economía Social aporta un modelo Social Europeo a pesar de las dificultades burocráticas, pero hay que resaltar que los valores y principios que comporta son más importantes de los que todavía defienden otros países especialmente del Este (colectivismo, etc.). Posiblemente sea necesario insistir en el principio de solidaridad que informa a la economía social.

El criterio de varios dirigentes de la economía social en Europa es que si se consigue sacar adelante ésta Ley en España, la Economía Social Europea tendrá un importante punto de apoyo como modelo.

Por lo que respecta al Cooperativismo de Viviendas, con independencia de estar de acuerdo en la promulgación de una Ley de Economía Social, breve y concreta como se ha diseñado; debe acometerse por ser más urgente e importante para nuestra rama la modificación de la Ley de Cooperativas que por lo que afecta a las de viviendas necesita aclarar que se promocionan a **precio de coste**; que pueden promover viviendas en **alquiler**; y que el **ámbito** territorial no debe ser superior al autonómico.

Siempre hay una solución acústica y térmica

para construcción nueva y para rehabilitación de calidad, limpia, rápida, rentable, eficaz y lisa



Placa de Yeso Laminado con Lana Mineral



Asociación de Fabricantes Españoles de Lanas Minerales Aislantes

Saint-Gobain Cristalería (Isover)
Ursa Ibérica Aislantes
Rockwool Peninsular



www.sinruidos.com



Sección Placa de Yeso Laminado

Iberplaco
Knauf
Pladur

asamblea del Cecodhas y celebración de su 20 aniversario

El pasado 6 de noviembre se celebró en París la Asamblea de la Sección Cooperativa del Cecodhas, en ella se destacó la situación de crisis en el sector inmobiliario, y como consecuencia la promoción de viviendas cooperativas, en la mayoría de los países europeos, con diferente intensidad, siendo mayor donde se promueve en acceso a la propiedad que en los del régimen de alquiler. En otro punto, el profesor Múnker

expuso el contenido del libro: “Buenas Prácticas Cooperativas” en las viviendas, con distintos ejemplos de Europa y algunos de Canadá, siendo su publicación prevista para el primer trimestre del año 2009. Se destacará el buen hacer de los ejemplos en su contenido, así como algunas líneas para el futuro. También se celebró el 20 aniversario del Cecodhas, con homenaje a los expresidentes, que en los años

transcurridos han llevado el timón de la Organización. Se realizó una jornada sobre la situación financiera y su repercusión en el cooperativismo, redactando un documento para que sirva a la Comisión Europea como marco, y poder solicitar a cada país la ayuda precisa y tratar de conseguir vivienda digna para sus conciudadanos europeos.



día mundial del cooperativismo

las cooperativas reivindican su modelo de gestión en tiempos de crisis



Alicante reunió el pasado 30 de octubre a más de 200 cooperativistas en el **Día Mundial del Cooperativismo** celebrado por la Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, que reivindicó el modelo de gestión cooperativo en tiempos de crisis. Inauguró la jornada, el presidente de la Diputación de Alicante, José Joaquín Ripoll y el Director General de Trabajo, Cooperativismo y Economía Social, Román Ceballos.

Por su parte, el presidente de la Confederación, Luis Valero Lahuerta, resaltó que “los valores éticos del cooperativismo aportan fortaleza al sistema y son instrumentos valiosos para diseñar un nuevo modelo económico”.

“Para las cooperativas, ganar dinero es un instrumento para garantizar el trabajo de sus socios y esta filosofía se traduce en la aplicación de políticas muy diferentes a las convencionales, y que se evidencian mucho más en momentos de crisis, y en la forma de superarlas. Democracia y transparencia son valores que el

cooperativismo aplica desde hace más de 150 años, que nos sitúan en la economía real, nada ficticia ni especulativa, arraigada y comprometida con el territorio, con centros de decisión visibles, cercanos y eficientes”, añadió Valero durante la clausura de la jornada.

El cambio climático, lema de la Alianza Cooperativa Internacional (ACI) de este año, fue otro de los debates del Día Mundial del Cooperativismo, en el que intervino Vicente Gabaldón López, director de Investigación y Prospectiva Geocientífica (Instituto Tecnológico Geominero de España); Juan Antonio Tomás Carpi, asesor de AVE (Asociación Valenciana de Empresarios); y Malén Ruiz de Elvira, periodista. Asimismo, el evento contó con la conferencia del escritor y periodista económico Carl Honoré, representante del movimiento Slow y autor del best-seller *Elogio de la lentitud*.

Alicante, provincia dinámica en la creación de cooperativas

Se estima que en la Comunidad Valenciana forman parte de alguna cooperativa alrededor de un millón de personas, es decir, uno de cada cinco habitantes es cooperativista. La Comunidad Valenciana es la tercera de España en número de trabajadores empleados en cooperativas, por detrás de Andalucía y el País Vasco, y en número de cooperativas se consolida en el tercer puesto, por detrás de Andalucía y Cataluña.

Durante el Día Mundial del Cooperativismo, la Confederación de Cooperativas homenajeó a las cooperativas Ruchey (marca con la que se conoce a la Cooperativa Agraria de Callosa d'En Sarrià) y Cartonajes Aitana.

La clausura del acto fue a cargo del Conseller de Economía, Hacienda y Empleo, Gerardo Camps.

Indudablemente, actos como este acentúan el valor del cooperativismo valenciano, por la asistencia y por el compartir de todos los sectores.

UGACOVI

El pasado día 13 de noviembre se celebró en Santiago de Compostela la VI Jornada Anual de UGACOVI (UNIÓN GALEGA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS) con la asistencia de 42 representantes de cooperativas, profesionales del sector, etc. Se analizó el Proyecto del Plan Nacional de Vivienda Protegida, contando con la colaboración de destacados representantes, como el Gerente de Aproinco, Juan José Yáñez Martínez; el prestigioso Abogado, José Antonio Montero Vilar; el Gestor de cooperativas Benito González Alonso y Ramón Sánchez Aparicio, experto en reconocimiento de ayudas en materia de vivienda protegida.

Tras la comida de hermandad tradicional, se celebró Asamblea General de la Unión, en la que se acordó apoyar las iniciativas de la confederación (CONCOVI) en torno al mencionado proyecto. Igualmente se decidió celebrar una nueva reunión en diciembre - enero con la presencia de las autoridades de la Consellería de Vivienda en la



Luis Ruano y Ramón Sánchez Aparicio

línea de aportar la opinión del Cooperativismo de Viviendas Gallego sobre la situación del sector y las posibles medidas administrativas necesarias.

Por último, en esa futura reunión se abordará la potenciación de la Asociación y la remodelación del Consejo Rector con el objetivo de dar respuesta a las necesidades ciudadanas en esta materia.

federación de cooperativas de viviendas de Castilla y León

Tras un amplio período de interinidad, la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España en contacto con las Consejerías de Fomento y Empleo de las Comunidades de Castilla y León y muy especialmente cerca de las Direcciones Generales de Economía Social y Vivienda se ha convocado a todas las cooperativas con actividad en dicha Comunidad a unas Jornadas informativas en Valladolid para la segunda quincena de enero, en las que se pretende recrear la referida Federación.



Mesa presidencial de la Jornada

Eficacia y seguridad

- SEGURO DE TODO RIESGO DE LA CONSTRUCCIÓN.
- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA CONSTRUCCIÓN.
- SEGURO DECENAL DE LA EDIFICACIÓN (VICIOS OCULTOS).
- SEGURO DE AFIANZAMIENTO DE CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA.
- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE GESTORAS Y PROMOTORAS DE COOPERATIVAS.
- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE ADMINISTRADORES SOCIALES Y PERSONAL DIRECTIVO (D&O).

La Ley de Ordenación de la Edificación (33/1999) establece la obligatoriedad de la suscripción de una serie de seguros que vienen a añadirse a los habitualmente necesarios en el proceso de promoción y construcción de la vivienda cooperativa.

Puede contratarlos con toda garantía, a los mejores precios del mercado, con la seguridad de un asesoramiento técnico especializado



SERYES

SERVICIOS Y ESTUDIOS DE SEGUROS, CORREDURÍA DE SEGUROS, S.A.

C/ Valverde, 13, 5ª planta, 28004 Madrid, Tels.: 91 523 03 54 - 91 523 25 68 • Fax: 91 521 92 54 • E-mail: scryos@telefonica.net • www.seryes.com

Delegaciones en Barcelona, Valencia y Sevilla

Más de 20 años al servicio del cooperativismo

federación de cooperativas de viviendas de Andalucía

La inconcreción de la defectuosa Ley de Cooperativas de Andalucía en la que entre otros errores omite a las cooperativas de viviendas, encuadrándolas en la clasificación de cooperativas de usuarios y consumidores en las que se juntan y re juntan las de enseñanza, crédito, sanitarias, transportes, etc. etc. y las de viviendas, por una parte, y la pereza de los responsables de fomentar la creación de una Federación de Cooperativas de Viviendas en dicha Comunidad integrada por 8 provincias con importante actividad en la promoción de viviendas en régimen cooperativo; ha venido retrasando durante años la fundación de tan necesario órgano federativo a pesar de la insistencia, preocupación y actividad de CONCOVI y fundamentalmente de su Presidente. De acuerdo con la Dirección General de Economía Social y CEPES-Andalucía se pretende modificar la dichosa Ley de Cooperativas de la Comunidad que nos ocupa y constituir de una vez la Federación, todo ello con la decisiva y decidida intervención de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España.

federación de cooperativas de viviendas de Extremadura

Las tradicionales diferencias entre Cáceres y Badajoz, por una parte, y la confusión reinante en determinadas cooperativas de ésta Comunidad influidas por un mercantilismo inapropiado, ha motivado una actividad muy precaria de la Federación regional. Por ello el Presidente de CONCOVI ha conectado con el Presidente en funciones de la Federación Extremeña, con motivo de la Primera Jornada del Cooperativismo de Viviendas de Extremadura organizada por Hugo Sánchez, Presidente de GECOPI en aquella Comunidad e Interventor de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid; conviniendo la celebración de una Jornada informativa con todas las cooperativas con actividad en aquella región para recrear la tan necesaria Federación de nuestro sector.



Federación Valenciana

federación Valenciana de cooperativas de viviendas (FECOS)

Se ha logrado la incorporación de la citada Federación en el Consejo Superior de la Vivienda de aquella Comunidad. Por otra parte se está colaborando en un texto sobre el Cooperativismo de Viviendas en España, en Europa y en Iberoamerica redactado por la Catedrática y experta cooperativa, Genma Fajardo.

Del 20 AL 23 de noviembre, se celebró la Feria "Urbe Desarrollo", participando FECOS y GECOPI con un Stand en el que se facilitó información para crear y gestionar cooperativas de viviendas, entregando revistas, manuales y folletos informativos.

Marcada por la situación crítica del sector inmobiliario, en el que se redujo a un solo modulo.

federación Aragonesa de cooperativas de viviendas (FACOS)

En ésta Comunidad y concretamente en Zaragoza se dispone de suelo y existe una demanda estructurada integrada por socios cooperativistas, pero se carece de la necesaria financiación, motivo preocupante para las cooperativas que promocionan viviendas en el polígono de Valdespartera y genera una lenta actuación en el polígono de ARCOSUR por razones ajenas al Cooperativismo y que se centran en las dificultades surgidas entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la entidad financiera Ibercaja.

Desde ésta Federación se está

propiciando la creación en La Rioja, de su Órgano Federativo Regional.

federación de cooperativas d' habitatges de Catalunya

La crisis inmobiliaria y económica está impactando con mayor dureza en ésta Comunidad, afectando considerablemente al Cooperativismo de Viviendas lo que ha motivado una positiva reacción de su Federación para superar la difícil coyuntura que padece, tratando de que una de las soluciones se prevea en el Pacto por la Vivienda en Catalunya, con una amplia participación de la Federación regional.

federación de cooperativas de viviendas de Madrid

Como corresponde a una Comunidad Autónoma con seis millones de habitantes, la actividad cooperativa en ésta región es muy intensa. Se están ultimando las actuaciones en los PAUS de Montecarmelo, Las Tablas y Sanchinarro. Se desarrollan las de Carabanchel y Vallecas, y se preparan las de la Estrategia del Este con demasiada lentitud, siendo la más avanzada la de El Cañaveral, donde se construirán 14.000 viviendas, el 50% protegidas y casi todas en régimen cooperativo.

Ante la demora en promulgarse la modificación de la Ley de Cooperativas de Madrid, y los problemas planteados con la Consejería de Vivienda el Consejo Rector ha optado por dirigirse directamente a la Presidenta de la Comunidad en un intento de resolver los problemas planteados.

historia del cooperativismo de viviendas en España (LXV)

1998

Durante este año se consolidaron las nuevas Federaciones y Uniones Regionales de Cooperativas de Viviendas en las principales Comunidades Autónomas con mayor tradición en la promoción de viviendas en régimen cooperativo, y por supuesto su Confederación de Cooperativas de Viviendas de España.

CONCOVI incrementó su representación institucional en el extranjero y colaboró decisivamente con las cooperativas de base en aquellos ámbitos territoriales donde no existían o funcionaban precariamente los órganos federativos.

En materia de difusión y formación se perfeccionó la Revista “VIVIENDAS COOPERATIVAS” en su IV Etapa con la incorporación de prestigiosos profesionales. Todo ello se narra seguidamente de forma cronológica y por asuntos.



Cooperativa “Sol Naciente” de Aranjuez, Madrid

federalismo

Como ya se indica, la Federación Madrileña, programó sus promociones en los PAUS (Planes de Actuación Urbanística) en el Norte de la Capital (Las Tablas, Montecarmelo y Sanchinarro), en Vallecas, Carabanchel y en la Estrategia del Este (El Cañaveral, los Ahijones, los Cerros, etc.), donde comenzaron sus actuaciones urbanísticas éste año, aunque algunas sufrieron un prolongado desarrollo, por razones ajenas a las cooperativas afectadas, creando una atmósfera de dudas entre los socios cooperativistas que soportan problemas de todo tipo, por culpa de la desesperante lentitud burocrática de las tres Administraciones Públicas, su falta de coordinación, y sus carencia de autoridad ante los monopolios de las empresas de servicios y suministros de agua, gas, electricidad, teléfonos, etc. Paralelamente a los PAUS promocionaron viviendas las cooperativas: "Hogar del Taxista", "Teresa de Avila", "De la Mutualidad de la Policía", "Provip", etc. en la Capital, "Sol Naciente" en Aranjuez y "Athica" en Fuenlabrada.



Firmando un Protocolo, Alfonso Vázquez con José M^o Álvarez del Manzano

La Federación de Cooperativas de Habitajes de Cataluña y concretamente en Barcelona surgieron nuevas cooperativas, fundamentalmente vinculadas a las centrales sindicales, destacando Habitat Entorn de CCOO, que dieron un impulso notable a la promoción de viviendas en régimen cooperativo. El Gobierno de la

Generalidad de Cataluña concedió a Eduardo Bobé Mallat, Presidente honorario de la Federación y Vicepresidente I de la Confederación, la Medalla del Presidente Maciá. El Cooperativismo de Viviendas estuvo presente en el Salón Inmobiliario Barcelona Meeting Point a través de la Federación Catalana, CONCOVI y AGECOVI, instalando un stand en el Salón Inmobiliario del 14 al 18 de octubre.

También en Galicia con el apoyo de las Direcciones Generales del Instituto Galego da Vivenda e Solo y Trabajo, se fue recuperando la dinámica de otros tiempos especialmente de Vigo, el Ferrol, la Coruña, Santiago de Compostela, Punteareas, etc., generando un ambiente propicio para crear la Unión Gallega de Cooperativas de Viviendas, vinculada desde su fundación a CONCOVI.

La actividad cooperativa en la



Reunión del Consejo Rector de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid en la Cooperativa "Sol Naciente"



Salón inmobiliario de Barcelona

Comunidad Valenciana se centró en la Capital, Valencia y en Alicante, constituyéndose en su Federación Regional: FECOVI, Uniones Sectoriales, en las tres provincias incluyendo Castellón de la Plana.

En Aragón se incrementó notablemente la actividad cooperativa gracias al impulso de la Federación de Cooperativas de Viviendas de aquella Comunidad presidida por Luís Martínez Fernández que se despidió de los puestos directivos en CONCOVI y AGECOVI en el mes de junio.

En otras Comunidades a pesar de los esfuerzos de CONCOVI, la constitución de Federaciones se fue demorando "sine die": Andalucía, donde el Presidente de CONCOVI celebró continuas reuniones en Sevilla y Córdoba; Extremadura, o funcionaban en precario: Castilla y León, Cantabria, etc.

legislación

El crecimiento de las distintas ramas del Cooperativismo y las competencias asignadas a casi todas las Comunidades Autónomas en la materia, motivó la iniciativa de modificar la Ley Estatal cuya Comisión Legislativa del Ministerio de Trabajo encomendó la presidencia a Alfonso Vázquez; y la promulgación de Leyes Autonómicas en varias Comunidades Autónomas con más o menos acierto, como consecuencia de la falta de participación del Cooperativismo de base, bien a través de sus Federaciones y Uniones Territoriales o de las intersectoriales que comenzaron a crearse en Cataluña, Madrid, Valencia, Galicia, Extremadura y Aragón.

Respecto al Plan Nacional de la Vivienda 1998-2001, se prolongó la vigencia del Plan 1996-1999 ya que

hasta el 23 de marzo de este año no se reunió en Valencia la Comisión Sectorial de la Vivienda bajo la presidencia del Ministro de Fomento y con la asistencia de los Consejeros de las Comunidades Autónomas encargados de la política de la vivienda en sus respectivos ámbitos territoriales.

Sobre éste tema el 17 de febrero se celebró una jornada organizada por la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo en la que estuvieron especialmente invitados los miembros de los Consejos Rectores de CONCOVI, así como representantes de sus Servicios Técnicos y Jurídicos.

En el BOE de 3 de abril se publicó el acuerdo del Consejo de Ministros por el que se autoriza la suscripción de convenios de colaboración entre el Ministerio de Fomento y 114



Cooperativa de viviendas de Catarroja, Valencia

Entidades de Crédito para financiar parte del programa 1998 del Plan de Vivienda.

El texto definitivo del Plan Estatal de la Vivienda 1998-2001 se promulgó mediante el Real Decreto 1168/98 el 12 de junio, al que el Cooperativismo de Viviendas presentó diversos reparos, para que fueran subsanados en las normas del desarrollo del Plan.

La nueva Ley del Suelo se promulgó el 14 de abril, cuyo texto fue recurrido por el Grupo Parlamentario Socialista ante el Tribunal Constitucional.

relaciones internacionales

El Comité de Coordinación de la Vivienda Social (CECODHAS), celebró la Asamblea de la Sección de Cooperativas de Viviendas en Londres cuya delegación española fue presidida por Eduardo Bobé y participando Vicente Diego, Vicepresidentes de CONCOVI; y los días del 26 al 28 de octubre se celebró en Edimburgo un Seminario sobre “Nueva Solidaridad en Europa” y las Asambleas de las Secciones asistiendo el Vicepresidente segundo de CONCOVI, Vicente Diego.

Con la Federación de Cooperativas de Viviendas de Portugal, FENACHE cuyos contactos institucionales han continuado en el tiempo incrementándose sus relaciones e intercambiándose opiniones y

proyectos. El 16 de enero se celebró un Foro en Oporto, bajo el lema “Reflexión sobre la promoción habitacional cooperativa: nuevas medidas, nuevos desafíos” dictando una conferencia el Presidente de CONCOVI, participando representantes de Alemania, Italia, Claus Hachmann y Ángel Grasso, respectivamente. Por parte de Portugal intervino M^a Teresa Manchado, como Coordinadora y Manuel Canaveira, Presidente del Instituto Cooperativo. Al margen de las actividades del Foro los representantes de España, Alemania e Italia celebraron Encuentros y reuniones con los directivos de las cooperativas portuguesas y especialmente con el Presidente y Vicepresidente de FENACHE, Guillermo Vilaverde y José Mateus.

La Secretaría Permanente del Comité Hábitat II celebró una reunión el 15 de abril como continuación a la II Conferencia de dicho Comité de las Naciones Unidas sobre asentamientos humanos celebrado en junio de 1996 en Estambul (Turquía). En esta sesión se presentaron 32 trabajos españoles al Concurso Internacional de Buenas Prácticas, participando en la reunión la Universidad Autónoma de Madrid, la Federación Española de Municipios y Provincias y la Confederación de Cooperativas de Viviendas representada por Jaime Oñate.

El 5 de octubre se celebró en el Ministerio de Fomento y con motivo del Día Internacional de la Vivienda

(del Hábitat) un Seminario sobre el tema: “Las ciudades mas seguras” participando en la inauguración el Director General de la Vivienda y el Secretario General de la FEMP y en las Mesas Redondas el Subdirector General de Urbanismo, el Secretario General y sus Subdirectores de la Dirección General de la Vivienda, la Gerente de AVS y el Presidente de CONCOVI.

Del 3 al 5 de junio se desarrolló en Birmingham (Inglaterra) la VI Conferencia Europea de la Economía Social, participando representantes de cooperativas, mutualidades, fundaciones y asociaciones de todo el continente, coincidiendo con la presidencia de la Unión Europea por el Reino Unido.

CONCOVI estuvo representada por su Presidente y sus dos Vicepresidentes.

Aprovechando las reuniones del CECODHAS que se celebraron del 13 al 15 de mayo en Londres se trató de la creación del “Arco Mediterráneo”, integrado por España, Portugal, Italia, Francia, Grecia, Turquía, Egipto, Argelia y Marruecos, representando a CONCOVI su Vicepresidente II, Vicente Diego.

El Presidente de la ACI visitó España los días 20 y 21 de octubre celebrando diversas entrevistas con dirigentes cooperativos, entre ellos con el Presidente de CONCOVI.



El Director General de FES con dirigentes de Concovi y Cecodhas



Cooperativa Provip de Madrid

En la ciudad de Bolonia (Italia) se efectuó una Conferencia Europea sobre cooperativismo el 30 de noviembre y 1 de diciembre participando el Vicepresidente 2º de CONCOVI Vicente Diego, en la Mesa Redonda que trató sobre “Política de la Empresa Cooperativa: Fiscalidad, Legislación, Relaciones de Trabajo y Estatuto de las Cooperativas Europeas”.

formación

Se continuó la actividad formativa en las organizaciones del Cooperativismo de Viviendas y en instituciones colaboradoras como fueron los colegios de Abogados de Madrid, celebrándose un Curso en el mes de febrero o el del País Vasco-Navarro de Bilbao el 28 de mayo con una intervención de Vázquez Fraile clausurando un ciclo de conferencias sobre la construcción que comenzó el 12 de febrero.

El 25 de marzo se celebró en Sevilla la I Jornada de “Cooperativismo y Vivienda” en la que participó el Presidente de CONCOVI, dictando una conferencia en el acto de clausura.

Con las Universidades: Complutense, Autónoma, Politécnica, Carlos III de Madrid, Católica de Ávila, Politécnica de Valencia, etc., con la Fundación ONCE para tratar de los accesos a edificios y viviendas; con el Instituto de Formación Empresarial se realizó una Jornada sobre el nuevo Plan de Vivienda el 8 de octubre, participando el Presidente de CONCOVI, el Director General de la Vivienda, el Presidente de la Asociación Nacional de Promotores y otras autoridades autonómicas.

La Asociación de Estudios Cooperativos (AECOOP) desarrolló unas Jornadas Técnicas sobre Legislación Cooperativa los días

22 y 23 de octubre, en la que participaron numerosos representantes de cooperativas de viviendas; y con el CIRIEC participando el Cooperativismo de Viviendas el 21 de mayo en la Asamblea General Ordinaria que se celebró en Oviedo, realizándose las V Jornadas de Investigadores en Economía Social.

Y de forma permanente con la Fundación Luís Cuñat, a través de cursos a distancia de especialización y actualización de gerentes de cooperativas y cursos directos para directores y rectores, alcanzando en ésta fecha la cifra de más de dos mil alumnos con la titulación de diplomatura.

En materia de difusión se insertaron temas del Cooperativismo de Viviendas en la Revista Praxis, que dirigía el prestigioso cooperativista catalán, Josep Castaño; Metros 2 y otros Textos del sector.

relaciones institucionales

Se mantuvieron contactos con las Asociaciones de Empresas Gestoras de las Cooperativas de Viviendas, con la Asociación Nacional de Promotores Públicos, con la Confederación Española Empresarial de la Economía Social, con ECOS Patrimonial, S.L. con la Confederación Española de Sociedades Laborales, con la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, especialmente con su Secretario General dada la apatía de su Titular con el Cooperativismo; con la Confederación de Cooperativas de Trabajo Asociado y por supuesto con la Dirección General de Fomento de la Economía Social, celebrándose un Consejo el 25 de febrero bajo la Presidencia del Ministro de Trabajo y Asuntos Sociales, Javier Arenas, actuando de Vicepresidente el Director General de FES, Celestino García

Marcos, con asistencia del Director General del INEM y los representantes de varios Ministerios vinculados a la Economía Social y los de las Asociaciones Nacionales entre las que figuraba CONCOVI.

También con la Sociedad Estatal de Suelo, con el CIRIEC, Unión Española de Cooperativas de Enseñanza, Comisión de Suelo y Vivienda del PP y con el Ministerio de Fomento para preparar la Ley de Ordenación de la Edificación a través de la Comisión correspondiente, con la participación de CONCOVI.

II jornada del cooperativismo de viviendas

Celebrada éste año el 29 de octubre en Madrid la II Jornada del Cooperativismo de Viviendas se trataron los siguientes asuntos: "Legislación Cooperativa", "Control

Económico y Democrático de las Cooperativas", "Plan Nacional de la Vivienda 1998-2001 y Planes Autonómicos", "Mejora de la calidad y seguridad en promociones cooperativas", Los requisitos técnicos adaptados a la normativa europea", "Aplicación y desarrollo de la Ley sobre el régimen del suelo y valoraciones", desarrolladas por Alfonso Vázquez Fraile, Presidente de CONCOVI; Jaime Oñate Clemente de Diego, Letrado; Vicente Diego Ramón, Vicepresidente; Victoriano González García, Secretario General de la Dirección General de Vivienda; Amalia Castro Rial, Directora General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid; Ángel Luís de la Herranz, Técnico de la Dirección General de Vivienda del Ministerio de Fomento; Flavia Rodríguez-Ponga, Subdirectora General de Seguros y Política Legislativa del Ministerio de Hacienda; Javier Parro Cuesta, Director de los Servicios Técnicos



De izda. a dcha. Director General de la Vivienda de Castilla y León, Presidente de Concovi y Subdirector General de Urbanismo



III Jornada del cooperativismo de viviendas

de CONCOVI; Fernando Rodríguez López, Profesor de la Escuela de Ingenieros de Caminos; Ismael Fernández García-Lorenzana, Asesor Jurídico de CONCOVI; Rodolfo Segura Sanz, Subdirector General de Urbanismo del Ministerio de Fomento y Benedicto González, Director General de Vivienda de Castilla y León.

pacto por la calidad de la vivienda

Sobre el Anteproyecto de Ley de Ordenación de la Edificación tuvo lugar en Madrid el 11 de

noviembre un acto público en el que formalizaron El Pacto por la Calidad de la Vivienda, la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, la Unión de Consumidores de España, El Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, el Consejo General de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, la Asociación Nacional de Promotores Constructores, la Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y Comunidades de Viviendas y la Asociación de Fabricantes de Lanás Minerales en el que se manifestó la disconformidad ante el anteproyecto de la citada Ley.

día mundial del cooperativismo

Los días 19 al 22 de noviembre se celebró en Castellón de la Plana el Día Mundial del Cooperativismo, organizado por la Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana y la colaboración de las distintas Federaciones sectoriales, interviniendo el Presidente de la Diputación, el Alcalde de la Capital, el Presidente de FECOVI y Vicepresidente de CONCOVI, el Presidente de la misma Confederación y otros dirigentes cooperativos desarrollándose entre otras ponencias “La necesidad de un nuevo liderazgo en la gestión del sector cooperativo”.



Ismael Fernández García-Lorenzana
Dtor. Servicios Jurídicos de CONCOVI

Todo el amplio campo de actividades que han desarrollado el conjunto de la economía de la que han sido partícipes y pioneras especialmente el conjunto de países que han logrado la prosperidad y solvencia y que actualmente están siendo afectada por una situación que se ha puesto de manifiesto y generalizado con la denominación de CRISIS.

Para poder analizar el contenido de esa situación que está afectando al desarrollo económico y social, que se está manifestando con mayor o menor intensidad pero de forma generalizada al conjunto de las economías en desarrollo. Nos vemos obligados a contemplar el tema de la crisis en la actuación de nuestro sector, puesto que dentro del impacto general que la actual situación está afectando, es indudable que de forma directa tiene una incidencia en el ejercicio de la actividad cooperativa.

Son varias las causas que han creado esa situación anormal. En los tres años pasados se produce

un cambio trascendente en el mercado inmobiliario. Puesto que de una demanda en el sector que a veces necesitaba de una espera para poder incorporarse a una promoción solvente que tuviera diseñados sus objetivos, hasta la situación actual de que no existe demanda y que aquellas realizaciones que de forma normal se venían sucediendo, en el paso tan solo de unos meses, han quedado sin un colectivo expectante de vivienda.

El problema que se ha suscitado y a veces con carácter de gravedad, es que una cooperativa se incorpora a una situación urbanística para optar a una parcela de terreno. Que la incorporación a tal situación urbanística, se ha prolongado por encima de las expectativas de disponer de la parcela pretendida y en esa espera la probabilidad de conservar el colectivo se ha visto mermada, produciéndose las bajas o renunciaciones, con la pretensión de que sean devueltas las aportaciones realizadas. Situación que carece de solución ya que dichas aportaciones han sido dispuestas para afianzar el

terreno o para cubrir las aportaciones a las tareas del desarrollo urbanístico y aún en peores circunstancias cuando para la adquisición del terreno se han obtenido de las cantidades bancarias el contenido económico del importe del terreno y de los consecuentes gastos originados por la participación de la actuación urbanística. De sobra es conocida la actuación de las citadas entidades bancarias que ha centrado su política en no conceder crédito alguno como se venía haciendo sino que se ha dado el caso de anular créditos concedidos, adjudicándose los terrenos objeto del crédito, al no poder hacer frente a las obligaciones por parte del prestatario.

Esta situación está trayendo graves problemas, pues incluso hay socios que han pretendido reintegrarse, demandando al Consejo Rector de sus cooperativas, olvidándose que la situación que padecen es consecuencia a una carencia de socios, o de causas en las que los rectores no han tenido una participación dolosa.

la crisis



Javier Parro Cuesta
Director Técnico

la nueva vivienda protegida que debiera ser. suelo

Continuando con el análisis del nuevo modelo de vivienda protegida apropiado para responder satisfactoriamente al conjunto de las nuevas necesidades sociales, surge la necesidad de abordar la problemática del suelo, tanto en sus procesos de selección y ubicación, como en los procesos de generación, desarrollo, y en su caso, venta.

La generación y gestión de suelo para vivienda protegida es por su propia naturaleza una faceta determinante de la misma, en la medida que es la materia prima inicial e imprescindible para alcanzar la materialización de las viviendas deseadas.

En esta línea, surge como premisa inicial a considerar, el debate sobre si debe o no quedar vinculada la generación de suelo para vivienda protegida a la generación de suelo para vivienda libre.

La propuesta que desde estas páginas ya hemos planteado en relación a la conveniencia de independizar desde el Planeamiento General, el desarrollo de suelos destinados a vivienda protegida de aquellos que vayan a ser destinados vivienda libre, sugiere modificar el concepto que en la actualidad prima en las Administraciones Públicas y no por casualidad, según el cual la combinación de usos en un mismo Sector es la solución más adecuada, confiando esta generación de suelo a los desarrollos urbanos que impulsa la iniciativa privada, con el lastre que supone para la vivienda protegida quedar vinculado a otros usos lucrativos o depender del desarrollo público de Sectores por el Sistema de expropiación.

Evidentemente, este cambio de criterio debe llevar aparejadas las consideraciones necesarias para evitar la segregación social, permitiendo un justo reparto de beneficios y cargas y garantizando su viabilidad económica.

Para ello, en la vigente legislación en materia de suelo existen potentes instrumentos que pueden ser adecuadamente utilizados, bien definiendo Sectores independientes estratégicamente situados sobre el territorio, bien definiendo Unidades de Ejecución

independientes dentro de Sectores más amplios, de forma, que estos nuevos desarrollos de vivienda protegida puedan hacer uso de las dotaciones de tejidos urbanos colindantes evitando la creación de barreras urbanas, favoreciendo la integración social, económica, cultural y de ocio de los mismos, con una adecuada definición de Áreas de Reparto que garantice su viabilidad económica con el ajuste de las cesiones obligatorias, y las cargas de viales, dotaciones y sistemas generales que deben soportar buscando el necesario equilibrio económico con una correcta cuantificación de los parámetros de aprovechamiento y edificación.

La viabilidad económica de estas actuaciones, junto con los parámetros que permite utilizar el planeamiento, necesariamente debe de verse reforzada por las ayudas económicas que surjan de auténticos Planes de Vivienda, siendo estos los que nacen desde la generación del suelo y no desde el inicio de la edificación, pues la mayor ayuda que en la actualidad puede proporcionarse a la vivienda protegida es la posibilidad de generación de suelo en cantidad y coste suficiente para permitir desarrollar con posterioridad la edificación respetando los precios de venta o adjudicación.

Desarrollados ya urbanísticamente los suelos para vivienda protegida, por último hay que considerar la forma en la que de estos suelos, aquellos procedentes de los Patrimonios Públicos pueden ser puestos a disposición de las entidades que han de desarrollar sobre ellos la edificación de las viviendas.

En este sentido, resulta obligado diferenciar, por un lado, los suelos destinados a actuaciones para capas de la sociedad necesitadas de viviendas con recursos económicos mínimos y viviendas de integración social, que debieran desarrollarse por Empresas Públicas creadas a tal efecto, y los suelos destinados a viviendas para capas de la sociedad con rentas que les permita acceder a viviendas protegidas de precio básico o tasado, que debieran desarrollarse por el sector inmobiliario privado y cooperativas de vivienda a los que

deben adjudicárseles mediante Concursos sencillos, objetivos y transparentes.

Afortunadamente, hoy en día prácticamente ha desaparecido la subasta como tal en los procesos de adjudicación de suelos para vivienda protegida, no obstante, continúan perpetuándose prácticas que rompen el necesario equilibrio entre el interés público por recaudar y cuanto antes el mayor importe económico posible por la enajenación de un bien y el interés público por fomentar el acceso a la vivienda facilitando las condiciones a los futuros adquirentes o adjudicatarios de las viviendas

De esta forma, siguen apareciendo concursos en los que se valoran formas de pago al contado que dificultan el acceso de Cooperativas a los mismos, pues el coste de ese suelo deben soportarlo al inicio de la promoción directamente los socios de la cooperativa adjudicatarios de vivienda. Resulta por ello necesario, además de la eliminación de la subasta, la eliminación de la valoración del endurecimiento de las formas de pago como criterio de adjudicación, sin olvidarnos de la recuperación de fórmulas como el derecho de superficie, que además de otras consideraciones de índole social, reducen de forma importante el importe inicial a desembolsar por el suelo.

En definitiva, con este conjunto de propuestas se trata fomentar la vivienda protegida al permitir desvincular la producción de suelo para vivienda protegida de los vaivenes del mercado inmobiliario, favoreciendo su adecuación con mayor flexibilidad a las necesidades reales de la sociedad, respetando su adecuada integración, impulsando la producción de viviendas al canalizar las ayudas económicas de los Planes de Vivienda hacia la producción de suelo a coste adecuado a su fin social, y promoviendo la competencia entre los agentes, al especializar las actuaciones de edificación pública en las viviendas destinadas a personas con menores recursos, y ampliar el número de agentes privados, especialmente Cooperativas, al fijar precios y establecer formas de pago de suelos públicos secuenciadas.



Fernando Rodríguez López

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

la sostenibilidad en los proyectos de viviendas cooperativas: una necesidad y una oportunidad

La promoción de viviendas por el sistema cooperativo posee una gran ventaja sobre los sistemas públicos y privados: la decisión por parte de los futuros usuarios de las viviendas en los aspectos técnicos y de prestaciones de las edificaciones.

Los cooperativistas podemos decidir ciertas mejoras técnicas o de contribución a la sostenibilidad del planeta (cambio climático, uso eficiente del agua, generación de residuos, integración, etc.) y entender mejor el concepto de **coste global**, como la suma de los costes de producir la casa más los consumos (explotación), los costes de mantenimiento, los riesgos y los costes de demolición o desconstrucción de nuestra casa al final de su vida útil y por ruina funcional o técnica.

Sin embargo, hay ciertas limitaciones como el coste máximo para la vivienda protegida o los límites de crédito de nuestras familias que nos limitan la capacidad de incorporar soluciones más apropiadas en la fase de construcción en contra de los intereses de la sociedad - sostenibilidad -. Incluso los bancos deberían de ser más abiertos a financiar mejoras sostenibles en los proyectos hipotecaria cuando esas soluciones se implementan de manera voluntaria.

No obstante lo anterior, cada cooperativa, cada gestora en sus procesos, debería de analizar convenientemente las posibles mejoras a incorporar al proyecto para considerarlas cuando

económicamente fuera posible o adoptarlas si el coste es irrelevante y no quedarse sólo en palabras fáciles cuando debatimos sino en realidades prácticas. Lo mismo ocurriría en los concursos de suelo en que una parte del coste de estas iniciativas debería descontarse del coste del suelo, sobre todo si es de procedencia pública.

Recientemente el Consejo Mundial de la Ingeniería Civil en su Asamblea general celebrada en Brasilia el día 4 de Diciembre del presente año aprobó su contribución a impulsar el uso de requisitos sostenibles. Para ello, **va a ofrecer un sello de reconocimiento de la calidad sostenible de los proyectos** bajo la idea de una propuesta de la sociedad civil para una reducción de los factores de agravamiento de las dimensiones sostenibles. No sólo se trata de aplicar los criterios a los propios proyectos cooperativos sino de incorporar acciones como la contribución a la reducción de personas sin casa, a la cooperación internacional al desarrollo, creación de empleo en la zona de implantación, etc. En mi opinión, **CONCOVI debería de establecer un convenio con el WCCE (www.wcce.net)**, u otra entidad similar, para establecer un modelo para los proyectos cooperativos de viviendas y fomentar su uso en cada cooperativa y defender esa estrategia en los concursos de suelo, en los convenios, etc...

En este proceso el cooperativismo de viviendas tiene mucho que ganar. La sociedad deberá considerar esos aspectos a la hora de tomar decisiones

ya sean desde los poderes públicos como desde los consumidores. Nosotros formamos parte de la sociedad civil que es la más interesada en cuidar la evolución del planeta y a nosotros nos corresponde dirigir los procesos hacia lo que es posible y mostrando el camino a los demás. Nuestras ideas podrán favorecer nuestra prioridad a la hora de las participaciones con el sector público o el privado en el desarrollo de políticas o estrategias de vivienda. Nos quejamos con frecuencia de que no somos considerados a la hora de las decisiones y no nos damos cuenta que quizás el problema está en nosotros mismos ya que cuando tomamos decisiones no estamos a la altura de nuestros principios y nos dejamos llevar por los criterios económicos o por los individuales, aunque nuestra base es la solidaridad, la cooperación y la lucha por lo mejor para el colectivo. Cuando debates estos principios con los grandes pensadores del cooperativismo no tienes dudas de su importancia y presencia pero cuando observas cómo tomamos decisiones, tanto a nivel de dirigentes como de miembros de la cooperativa, a veces sólo aprecias intereses económicos e individuales y así nos pueden identificar los demás y fomentar nuestra exclusión como un sector marginal o con intereses particulares o con falta de capacitación para llevar a cabo los proyectos. En mi opinión podríamos adoptar posturas más inteligentes que favorecerían un desarrollo de mayor envergadura del cooperativismo y una mejora de la influencia en la sociedad.



Confesal reclama al Gobierno que ponga en marcha medidas urgentes de apoyo a la Economía Social

La confederación empresarial se pregunta por qué el gobierno no pone más énfasis y apoya a la Economía Social para paliar los efectos de la crisis

El sector de la economía social española, compuesto por sociedades cooperativas y sociedades laborales, ha puesto de manifiesto su dinamismo empresarial en las dos últimas décadas, bajo tiempos de crisis y también en tiempos de bonanza económica. Pese a ese dinamismo, que debería constituir una garantía para avalar apoyos sólidos y decididos en la actual coyuntura económica, el Gobierno central no ha puesto en marcha ninguna medida concreta para favorecer la mejora competitiva de las empresas de economía social y la

creación y el mantenimiento de empleo en este sector.

El presidente de la Confederación Empresarial de Sociedades Laborales de España (Confesal), Miguel Millana se ha preguntado, durante el I Congreso de la Economía Social en la Región de Murcia, “por qué el gobierno de Zapatero, no pone más énfasis y apoya a la Economía Social para paliar los efectos de la crisis. Lo hizo decididamente en el pasado ¿por qué no lo hace ahora?”. Millana señaló que “el Ministerio de Trabajo debería explicar por qué se está dejando de lado las potencialidades ya demostradas de estas figuras jurídicas en la creación y mantenimiento de empresas, así como en la generación de empleo”, en un momento de crisis económica, en la que estas fórmulas empresariales podrían contribuir a mantener y consolidar puestos de trabajo y activar la economía.

El presidente de Confesal aludió

particularmente a la fórmula de las sociedades laborales, que a pesar de ciertas deficiencias de la ley, han constituido el motor de crecimiento de la Economía Social en la pasada década, aportando 15.000 nuevas empresas y cerca de 80.000 nuevos trabajadores empleados. El crecimiento desde los años 1996 a 2006, de 5.000 sociedades a 20.000 y de 50.000 a 130.000 personas empleadas, deja claro el éxito de las medidas aprobadas a finales de la década de los 90, con la aprobación de la Ley 4/1997, entre otros aspectos, y el acierto de estas

Miguel Millana puso de manifiesto la importancia de la reforma de la ley de sociedades laborales, propuesta que ha sido remitida al partido que apoya al gobierno y al propio gobierno en octubre del 2006, y que aún no ha encontrado cauce en órganos de participación como el Consejo de Fomento de la Economía Social.

Gecopi por la vivienda social concertada y el desarrollo sostenible



- Más de 125 Empresas Gestoras de Cooperativas Asociadas
- Más de 50.000 viviendas en Gestión en 2007
- Más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario

Camera de San Jerónimo, 5, 4ª planta • 28014 - Madrid

91 785 61 67 • Fax. 91 785 72 08

www.gecopi.com



gecopi

Asociación de Empresas Gestoras de
Cooperativas y Proyectos Inmobiliarios

la calidad del sistema de placa de yeso laminado con lana mineral permite atenuar el ruido recibido en una vivienda entre los 55 y 57 DB



www.sinruidos.com

Para conseguir la calidad acústica a la que obligan las normas y que exigen los ciudadanos hace inexcusable recurrir a soluciones que garanticen la satisfacción de las expectativas de los unos y las exigencias de las otras, evitando problemas futuros, es decir, es necesario emplear soluciones probadas, como el Sistema de Placa de Yeso Laminado (PYL) con Lana Mineral (LM) que permite atenuar los ruidos recibidos y hacerlo con criterios de eficiencia y rentabilidad.

Por regla general cualquier vivienda está expuesta a fuentes de ruido de diversa naturaleza que inciden en la calidad de vida de sus ocupantes. Es el caso, entre otros, de las conversaciones o el tráfico rodado (60 dB), las lavadoras, televisiones, camiones de basura o trenes (70 dB) y los equipos de música o ascensores (80 dB).

Es necesario reducir esos ruidos y los que se originan en los espacios comunes del edificio, en el exterior del edificio, en las habitaciones de una misma vivienda o en la vivienda contigua. Hay que recordar que con un ruido superior a los 30 dB se sufren alteraciones del sueño.

La solución para obtener calidad acústica en la vivienda

El sistema PYL con LM proporciona un nivel de aislamiento que oscila entre 55 dB y 57 dB, con lo que el nivel de ruido final que se percibe varía, según la fuente de emisión, entre los 5 dB y los 25 dB.

Según la localización del foco emisor y el espacio que pretende protegerse, para alcanzar este nivel de confort acústico el sistema PYL con Lana Mineral emplea soluciones diferentes que van desde el trasdosado con una Placa de Yeso Laminado, hasta la doble Placa por ambas caras, siempre con Lana Mineral y estructura metálica autoportante.

La solución PYL con LM se aplica en techos, tabiques y trasdosados de muros, siendo una solución muy introducida en España y usada normalmente en países con normas acústicas más exigentes que la española en los que está desplazando a la tabiquería tradicional. En su positiva valoración, además de sus cualidades acústicas, influye su menor espesor y peso (de especial interés para las rehabilitaciones) que el que presentan las tabiquerías tradicionales, su cualidades térmicas, su montaje en seco, la facilidad de paso para las instalaciones (evitando el debilitamiento y los costes de las rozas o regatas) y su perfecta planimetría superficial, permitiendo cualquier clase de acabado sin necesidad de costes adicionales.

TIPO DE RUIDO	RUIDO INICIAL	AISLAMIENTO PYL+LM	RUIDO FINAL PERCIBIDO
Conversación	60	55-57	5-3
Lavadora, Tv Camiones basura Trenes	70	55-57	15-13
Equipo música	80	55-57	25-23
Ascensores			

oferta de suelo del Ministerio de Vivienda

El Ministerio de Vivienda a través de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPEs) ha recibido ya 28 ofertas para la compra de suelo privado en el marco de la Oferta Pública de Compra de Suelo lanzada por esta entidad el pasado 28 de octubre. El valor de los terrenos ofertados supera los 433 millones de euros.

A partir de ahora, SEPEs tendrá 4 meses para el estudio y selección de las ofertas. En ese tiempo analizará la viabilidad económica, consultará con las Comunidades y Ciudades Autónomas y los Ayuntamientos y realizará los análisis técnicos y urbanísticos oportunos para materializar la compra.

Según el Ministerio de Vivienda “el volumen de las ofertas recibidas pone de manifiesto la necesidad de iniciativas como la puesta en marcha para dinamizar, desde el sector público la urbanización de suelo para viviendas protegidas, en un momento en que el frenazo del mercado inmobiliario podría conllevar un estrangulamiento en la promoción de vivienda protegida.

CONCOVI basada principalmente en la necesidad de suelo urbanizado para la Comunidad de Madrid ofreció contribuir a la financiación de ésta operación mediante la aportación de 90 millones de euros. Según SEPEs ésta petición podrá ser posible cuando los terrenos ofertados hayan sido urbanizados.



“Actuación Urbanística de Tres Cantos (Madrid) en suelo público; abajo, en proceso de urbanización y edificación; arriba, promociones de viviendas cooperativas terminadas”



reunión del patronato de la Fundación “Vivienda y Sociedad”

La Fundación “Vivienda y Sociedad” vinculada a la Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas y Productos Inmobiliarios (GECOPI) celebró una reunión de su Patronato el 17 de diciembre en la que, además de tratar otros asuntos de trámite se informó y aprobó el Plan Estratégico y de actuación de la Fundación para el ejercicio correspondiente al año 2009.

La propuesta de dicho Plan es un documento en el que se reflexiona sobre los conceptos a desarrollar en la realización del Plan Estratégico 2009-2011 de la Fundación, tomándose como base las actividades desarrolladas a lo largo de los dos últimos años.

El objetivo de mismo es debatir la propuesta para elaborarla y ponerla en marcha a partir de enero de 2009.

Los colectivos involucrados en ésta tarea son: la propia Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas de Viviendas y Productos Inmobiliarios (GECOPI),

las 170 empresas englobadas en dicha Asociación, los departamentos de formación de las Organizaciones Sindicales a nivel Estatal, El Ministerio de Vivienda, CONCOVI, etc.

Entre sus prioridades figuran: crear un grupo humano comprometido con la Fundación y sus fines, debidamente preparado, especializado en el terreno no lucrativo y adecuadamente remunerado. Creación de una estructura organizativa que abarque todas las necesidades de la entidad. Mayor colaboración e implicación con los patronos de la Fundación, entre los que figura CONCOVI. Aumento constante del plan de formación.

Reforzar el capital humano, etc.

Asimismo, se comentaron los contactos con AFN-Acciones de Familias Numerosas, Asociación en la que figuran entre otros proyectos: “Una familia, una casa”, con implantación fundamentalmente en Cebu (Filipinas) y donde ya se han realizado algunos proyectos de viviendas,

talleres, guarderías y bibliotecas.

Igualmente, se acordó conectar con la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid para colaborar en el realojo del chabolismo madrileño.

La Fundación “Vivienda y Sociedad” se constituyó el 27 de marzo de 2007. La entidad nace como consecuencia del compromiso social y filantrópico de GECOPI y sus componentes, siendo sus fines fundacionales la promoción y obtención del cumplimiento efectivo del artículo 47 de la Constitución Española; la cooperación internacional para promoción y obtención del cumplimiento efectivo del derecho de todo ciudadano y su familia a disfrutar de una vivienda digna, en consonancia con lo establecido en la “Declaración Universal de los Derechos del Hombre” y el “Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales”.

necrológica

A finales del presente año se han producido los fallecimientos de tres personas vinculadas a nuestro sector o a miembros del mismo.

Manuel Pérez Caballero, Presidente de la Unión Sectorial de Cooperativas de Viviendas de Alicante y Vicepresidente de la Federación de la Comunidad Valenciana; José Comos, padre de la Directora de la Confederación Española Empresarial de la Economía Social (CEPES); y el padre de Román Ceballos, Director General de Trabajo, Cooperativismo y Economía Social de la Comunidad Valenciana.

Los Órganos de Gobierno de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, han expresado en sus primeras reuniones, su sentido pésame por tan sensibles pérdidas, manifestando a sus familiares sus sinceros sentimientos.



ahorra tu energía

¿Por qué gastar más energía de la que necesitas?

Utilizando sólo la imprescindible consigues los mejores resultados. Ahorra tu energía.

Disfruta, con REMICA, del mejor sistema de CALEFACCIÓN CENTRAL.

Con la posibilidad, de que tu recibo se vea reducido.



- Más confort.
- Menos gastos en consumo.
- Máximo respeto por el medio ambiente.
- SIN DERRAMAS.



ASEFA lanza el seguro de Avería de Maquinaria Construcción con coberturas específicas para este sector

ASEFA, compañía aseguradora especializada en seguros para el sector de la construcción, lanza el seguro de Avería de Maquinaria Construcción, con coberturas adaptadas a las necesidades de este sector. En un entorno tan competitivo como el actual el conocimiento adquiere un gran valor, de ahí, que ASEFA se apoye en la especialización como respuesta de calidad.

Este seguro está dirigido a empresas constructoras y contratistas de edificación y obra civil que deseen asegurar los daños y pérdidas materiales sufridos por las máquinas aseguradas como consecuencia inmediata y directa de una causa accidental, súbita e imprevisible.

Entre las causas que pueden dañar la máquina y que quedan cubiertas por este seguro, están:

- Causas internas: la acción directa de la energía eléctrica como resultado de cortocircuitos, sobretensión, autocalentamientos, los errores de diseño, etc.
- Incendio por causas internas (inherentes a su funcionamiento),
- Causas externas como robo o acontecimientos naturales, etc.

Para adaptarse mejor a las necesidades del asegurado, el seguro de Avería de Maquinaria de Construcción cuenta con dos opciones de garantías básicas:

Garantía básica, que cubre

- daños por causas externas
- incendio por causas internas
- robo (opcional)

Garantía básica plus, opción que le proporciona una protección más completa, al cubrir:

- Daños por causas internas
- Daños por causas externas
- Incendio por causas internas
- Robo

Estas garantías se complementan con un paquete de **garantías complementarias (opcionales)**, que se pueden contratar bien para el conjunto de la maquinaria, o bien de forma individualizada para cada una de las máquinas.

Entre las principales ventajas de este seguro destacan:

- Que cuenta con una **definición clara y expresa del objeto del seguro**: cubre los riesgos durante la manipulación de la maquinaria, así como durante las operaciones

de montaje y desmontaje, manipulación, carga y descarga del vehículo portador o transporte y desplazamiento.

- **Definición clara y explícita de las causas** que pueden dañar la maquinaria y que quedan cubiertas por el seguro.

- Como novedad ofrece la **garantía de Alquiler de una máquina de sustitución**, bastante demandada en el mercado. Como su nombre indica esta garantía cubre los gastos en que incurra el asegurado al alquilar una máquina en sustitución de la averiada.

- **Franquicias**: ASEFA ofrece una franquicia del 5% del siniestro. Esta franquicia tiene un valor máximo y mínimo. En el mínimo el cliente puede elegir entre cinco opciones, según la que más le interese. Además cuenta con una franquicia específica para lunas.

- **Gran facilidad de contratación.**

Este lanzamiento obedece al permanente esfuerzo de ASEFA en el desarrollo e innovación de productos que se adapten a las necesidades presentes y futuras del sector de la construcción.

legislación

novedades legislativas

NORMATIVA AUTONÓMICA.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA.

ORDEN de 5 de noviembre de 2008 por la que se modifica la Orden de 7 de abril de 2008 por la que se regula la composición y el funcionamiento del Comité Asesor de Habitabilidad (DOG nº 226, de 20 de noviembre de 2008)

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID.

Orden 1947/2008, de 27 de noviembre, por la que se convocan ayudas económicas a la adquisición de viviendas con protección pública (cheque-vivienda) (BOCM nº 286, de 1 de diciembre de 2008)

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012.

Se ha publicado en el BOE nº 309, de 24 de diciembre, el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Es un texto sistematizado, y adecuado a los fines que persigue. Sin embargo creemos que debe reforzarse en cuanto a la financiación de los beneficiarios, que es donde reside actualmente el principal problema del acceso a la vivienda.

CONCOVI y GECOPI, habían presentado al Ministerio de Vivienda, las alegaciones que pretendían aclarar y mejorar el texto del Plan de Vivienda, sobretodo en lo que concierne a la promoción de viviendas protegidas por las cooperativas. El Ministerio las tuvo en consideración en lo que se refiere a mejoras técnicas de carácter general, como es la consideración normativa del Glosario, y la precisión y mejora de las disposiciones derogatorias.

No obstante, al contrario de lo solicitado en las citadas alegaciones, no se ha aprovechado para regular de forma clara los Registros de Demandantes que el Real Decreto obliga a crear en las Comunidades Autónomas, manteniéndose el peligro que éstas los reglamenten con desconocimiento de la realidad y legalidad cooperativa, como ya ha ocurrido en algunas, haciendo inviable la promoción a través de la fórmula cooperativa. Esto nos obliga a las Federaciones y Asociaciones de cooperativas de viviendas y de sus gestoras, a estar cerca de las Comunidades Autónomas para evitar que a partir de ahora se produzcan estas regulaciones incompatibles con la Ley, y que en definitiva perjudican a los ciudadanos que se agrupan en cooperativas de viviendas para resolver de forma más directa y democrática sus problemas de alojamiento.

A este respecto, hemos de señalar que Galicia respeta el régimen cooperativo, pues exonera a las cooperativas de acudir al Registro de Demandantes y realizar la publicidad y sorteo previsto en su normativa si dispone de la totalidad de socios necesarios.

Aragón y Castilla-La Mancha han diferenciado el procedimiento de selección de los adquirentes en promoción ordinaria y en régimen cooperativo, pero en su aplicación tanto las autoridades autonómicas como muchas municipales, vuelven a contravenir la legalidad, obligando a las sociedades cooperativas a prescindir de sus legítimos socios que constituyen una demanda adecuada y estructurada, en beneficio de los listados administrativos, plagados de numerosas deficiencias en cuanto a la idoneidad de los solicitantes.

Por ello en este punto alegábamos lo siguiente: para que su función estadística sea eficaz, deben regularse desde el Ministerio los Registros, con una serie de mínimas exigencias, siendo al mismo tiempo útiles ya para el control público del proceso de adjudicación. Debe exigirse a los ciudadanos interesados en adquirir vivienda que justifiquen la concurrencia de los requisitos mínimos legales, esto es la acreditación de sus ingresos anuales y la ausencia de propiedades inmobiliarias. Esta exigencia dará una mayor exactitud al conocimiento de la demanda real de vivienda protegida. Pensamos incluso que los Registros de demandantes deberían regularse de forma que se estructuren de acuerdo a las condiciones socioeconómicas demostradas, lo que permitiría la baremación de las listas, como elemento para la selección de los adjudicatarios.

Por otra parte, tampoco se ha explicado desde el Ministerio la razón por la que, si en los anteriores Planes de Vivienda, siempre se ha regulado el Régimen General de Protección para ingresos familiares máximos de 5,5 veces el IPREM, en el presente se reducen estos ingresos familiares máximos a 4,5 veces el IPREM, lo que necesariamente repercute en una menor protección de una extensa capa de la población. Paralelamente se establece la nueva categoría de Precio Concertado para ingresos de 6,5 veces el IPREM. Pensamos que las ayudas se deben dirigir a los sectores más necesitados y no a los más capacitados, dada la situación de crisis económica de los demandantes de Vivienda Protegida.

publicaciones



La gestora de las cooperativas de viviendas VITRA de Comisiones Obreras, GPS, ha patrocinado el libro VSE “La Vivienda Social en Europa” con el objetivo de indicar las tendencias que deben cambiar para solucionar el problema de la vivienda en España. El libro es fruto de un proyecto de investigación dirigido por el Arquitecto e Investigador, Luís Moya y en el que también han colaborado miembros de la Universidad Politécnica de Madrid y de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.

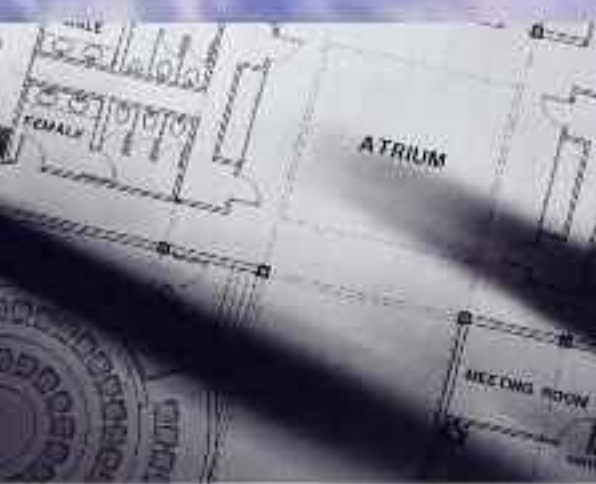
La solución al problema de la vivienda en España requiere el

conocimiento de los aspectos positivos de países con una larga tradición para gestionar viviendas sin ánimo de lucro, las cuales suponen la gran mayoría de todas las construidas en Alemania, Francia y los Países Bajos. Un enfoque no especulativo de la producción tiene repercusión no solo en el alto porcentaje de viviendas en alquiler sino también en la tipología, el sistema constructivo, los servicios comunitarios, la relación con la ciudad y los desarrollos de las cooperativas de viviendas en sus primeras etapas.

Este libro aborda la “Vivienda

Social Europea (VSE)” desde varias disciplinas, como son la política de la vivienda, el urbanismo, el proyecto edificatorio, la construcción e instalaciones y la prefabricación industrializada. Del análisis de cada materia, pero sobre todo de la relación entre ellas surgen los procedimientos más novedosos de aplicación al caso español.

El texto trata también, en todos sus capítulos de poner de manifiesto las diferencias con nuestro país, e indicar las tendencias que deben cambiar sustancialmente para alcanzar metas parecidas dentro del contexto español.



gnSolar,

el Servicio que cubre las necesidades de Promotores.

El Grupo Gas Natural asesora y colabora con el promotor para que la incorporación de las instalaciones solares, en sus promociones, se haga de forma eficiente y sin problemas. Contratando gnSolar, les asesoraremos y asistiremos técnicamente en el proceso de diseño, instalación y puesta en marcha de las instalaciones solares. Cumpliendo los estándares de calidad del Grupo Gas Natural acorde con las legislación vigente.

Con Gas Natural, usted consigue instalaciones solares eficientes y sin problemas de funcionamiento.

Con gnSolar, el promotor tendrá la seguridad de que la instalación solar que entrega a sus clientes es fiable y funcional, ya que desde su fase de diseño contará con el asesoramiento de técnicos altamente cualificados. Además, gnSolar ofrece un mantenimiento de dichas instalaciones que asegurará el correcto funcionamiento de las mismas a lo largo del tiempo. Con nuestro servicio de telegestión y control informático se llevará a cabo un seguimiento en tiempo real de los mismos.

Para más información puede llamar al teléfono 902 212 211, conectarse a www.gasnatural.es o enviar un correo electrónico a ssolar@gasnatural.com.



gasNatural



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