

IV Etapa
Nº 112

Mayo-Junio
2010

Viviendas COOPERATIVAS

(Distribución gratuita)

Revista de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España

Inauguración de 115 viviendas cooperativas en Elche (Alicante)



Conferencia Europea de la Economía Social






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 le atenderemos en:

C/ Hospital, 14
28012, MADRID

 Línea 1 - Atocha

 142627330407413866/119

 915 300 090
902 157 823

 licencias@cpv-eclu.es

 www.cpv-eclu.es



OCT - ECC

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 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 y
Luís Ruano Ruano.

Diseño y maquetación

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

Preimpresión 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

- Conferencia Europea
de la Economía Social

U

6-14 noticias

- Conferencia Europea
de la Economía Social



- Asamblea General de CEPES
- Asambleas Generales de CONCOVI
- FEDERACIONES

M

15-22 documento



Historia
del Cooperativismo
de Viviendas
en España (LXXIV)

A

24-26 colaboraciones



Javier Parro Cuesta
Director Técnico

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

R

27-32 noticias

- Consejo para el fomento E.S.
- CEPES Extremadura y CEPES Andalucía
- CECODHAS
- Despedida a Victoriano González
- Jornada de Vitra en Toledo



- Teruel
- Asefa en Extremadura
- Asociacionismo
- Concovi-Gecopi
- Getafe
- UAM

I

33 legislación

- Normativa Estatal
- Normativa Autonómica



34 publicaciones

- Guía Práctica de la Vivienda
Protegida en España

O

buzón de consultas



¿Cómo se redacta el acta de la Asamblea General?

PREGUNTA:

En las asambleas de nuestra cooperativa, realizamos una transcripción de todas las explicaciones, debates, preguntas y votaciones.

¿Es suficiente para redactar el acta de la sesión?

RESPUESTA:

Recoger en un documento todas las intervenciones producidas durante

la Asamblea es un buen trabajo que puede ser muy útil en el futuro. Pero para la redacción de la propia acta de la reunión, no es necesaria una transcripción extensa de todo lo explicado en la Asamblea. Según el artículo 29 de la Ley de Cooperativas solamente es necesario reflejar las intervenciones de las que se haya solicitado su constancia en el acta, y un resumen de las deliberaciones.

Lo más importante es que se recoja la transcripción de los acuerdos adoptados, y los resultados de las votaciones.

En todo caso deberá contener además: lugar, fecha y hora de la reunión; relación de asistentes; si se celebra en primera o segunda convocatoria; manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución; y el orden del día.



conferencia europea de la economía social

La Economía Social sigue siendo la protagonista principal del quehacer cooperativo Español, porque no en vano las cooperativas de las distintas ramas constituyen el 80% de las entidades que integran la Economía Social. De ahí que la editorial del número anterior de VIVIENDAS COOa un comentario sobre los últimos acontecimientos al respecto, destacando el pleno clausurado por el Presidente del Gobierno quién prometió aprobar el proyecto de la Ley de Economía Social en el Consejo de Ministros y remitirlo a las Cortes Generales antes de finalizar el primer semestre del año en curso.

De ahí que, coincidiendo con la presidencia española del Consejo

de la Unión Europea se haya celebrado la Conferencia Europea de la Economía social en Toledo los días 6 y 7 de mayo, tratándose temas de singular importancia para las empresas de la Economía Social como actoras del mercado que contribuyen a la construcción europea en un mundo globalizado, adoptando prioridades y medidas para el desarrollo de la Economía Social en las políticas empresariales de la Unión Europea, y de su papel en la lucha contra la pobreza y la inclusión social y de forma muy importante hay que destacar la presentación por la representación del Gobierno Español de la Ley Española de la Economía Social, que aparte de ser muy importante para el desarrollo de dicho sector

y de las familias que engloba, cooperativas, sociedades laborales, mutualidades, etc., es un referente para los Estados miembros de la Unión Europea, ya que es la primera que sobre tal asunto se promulgará en el mundo.

El éxito de la Conferencia y sus acertadas conclusiones se debe fundamentalmente al interés que en su preparación y desarrollo han tenido la Secretaría General de Empleo, la Dirección General de Fomento de la Economía Social, ambas del Ministerio de Trabajo y la Confederación Española Empresarial de la Economía Social (CEPES).

conferencia europea de economía social

Durante los días 6 y 7 de mayo se celebró en Toledo la Conferencia Europea de Economía Social a la que asistieron cerca de 600 representantes de las Instituciones Comunitarias, de los Gobiernos de los Estados miembros, de las Organizaciones Europeas de la Economía Social, así como de las Confederaciones y Uniones de Cooperativas, entre las que se encontraba CONCOVI, de la Confederación Española de Sociedades Laborales, de la Confederación de Mutualidades, de las Confederaciones Autonómicas de Cooperativas, de las Escuelas e Institutos de Estudios de las Universidades en materia de cooperativismo y materia social, de la Fundación ONCE, del CIRIEC, Federación Nacional de Cofradía de Pescadores, Sindicatos, Comunidades Autónomas, Entidades Iberoamericanas sobre el cooperativismo y la economía social, etc., patrocinada, organizada y desarrollada por el Ministerio de Trabajo e Inmigración, su Secretaría General de Empleo, su Dirección General de Fomento de la Economía Social, la Confederación Española Empresarial de la Economía Social (CEPES) y la Comunidad de Castilla La Mancha.

Tras el análisis y estudio de las



Intervención de la Secretaria General de Empleo, Maravillas Rojo

distintas ponencias, sobre “El papel de la Economía Social en el marco de la Unión Europea”, “Las respuestas empresariales de la Economía Social en el Mercado Interior”, “La proyección de la Economía Social en Latino America y Caribe”, “Las entidades de la Economía Social Europea en el contexto de la crisis, futuros desafíos para asegurar el crecimiento, empleo y la cohesión social de la U.E.”, “Diversidad de formas de empresa: fomento, instrumentos y medidas para el fomento de la Economía Social en la U.E.”, “Políticas públicas en la U.E. de fomento de la Economía Social y otras formas de empresa.

Presentación de la Ley de Economía Social en España. Experiencias normativas europeas”, se aprobaron unas conclusiones finales con el título genérico de “La Economía Social es un actor empresarial que contribuye a la construcción europea” y con los subtítulos de “Las empresas de Economía Social ofrecen soluciones y alternativas a los grandes retos económicos y sociales”, “La Ley de Economía Social española un referente para los estados miembros de la Unión Europea” y “La Economía Social europea es un aliado estratégico para el diseño de la estrategia 2020”.



Mesa presidencial de la Conferencia

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



Junta Directiva de CEPES

asamblea general de cepes

Durante la mañana del 6 de mayo se celebró en Toledo la Asamblea General de la Confederación Española Empresarial de la Economía Social (CEPES), donde se trataron los asuntos de trámite (aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2009, balance, cuenta de resultados y memoria económica) así como la presentación de la gestión realizada durante el año 2009 en el que la Directora General, Carmen Comos, expuso una detallada memoria de la labor realizada por CEPES.

Asimismo, se ratificaron los acuerdos de la Junta Directiva relativos al presupuesto y las cuotas de 2010 y se presentó

el Plan de Gestión para 2010 (actividades y presupuesto) en los que volvió a realizar una meticulosa disertación la Directora General citada y el Presidente, Juan Antonio Pedreño.

En ruegos y preguntas participaron algunos representantes de las organizaciones miembros de CEPES, convocados sus titulares y miembros de los respectivos Órganos de Gobierno.

Al finalizar este punto Ignasi Faura, cofundador de CEPES y directivo de la Confederación de Cooperativas de Consumo (HISPACOOP) hizo uso de la palabra para despedirse, por su reciente jubilación de todos los miembros de CEPES, entregándole

el Presidente una placa, agradeciéndole los servicios prestados y extendiendo su gratitud, a Alfonso Vázquez Fraile, a quién se le entregó una placa reconociendo su dedicación durante “toda una vida a promover el Cooperativismo y la Economía Social”, improvisando éste unas sentidas y emotivas palabras, mencionando la trayectoria de CEPES desde sus momentos fundacionales, sus logros y terminando mostrando su complacencia por dejar una Confederación plenamente consolidada, haber conseguido la amistad de un grupo de personas vocacionalmente dedicados al Cooperativismo y a la Economía Social y ofreciéndose para cuanto pueda ser útil en el futuro.

FINANCIACIÓN
INMOBILIARIA



CAJA MADRID

CAJAS DE PENSIONES

La mejor base para sus proyectos.

Con **Financiación Inmobiliaria Caja Madrid** dispondrá de un sólido soporte sobre el que desarrollar su proyecto. Con la seguridad y agilidad que aportan los profesionales más cualificados del sector, así como un conjunto de productos y servicios que cubren todas las necesidades asociadas al proceso inmobiliario: avales, préstamos suelo y construcción, cuentas de crédito...

Por eso, elija Caja Madrid y consolide su proyecto.

www.cajamadrid.es
902 2 4 6 8 10



asambleas generales de concovi



CONFEDERACIÓN
DE COOPERATIVAS
DE VIVIENDAS DE ESPAÑA

La Confederación de Cooperativas de Viviendas de España ha celebrado sus Asambleas Generales Ordinaria y Extraordinaria el 20 de mayo en su sede de Madrid.

En la Asamblea Ordinaria, además de presentar y aprobar el Informe de Gestión de 2009 (Memoria de Actividades) se analizaron con detalle y aprobaron el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria económica de 2009 y presupuesto para 2010, celebrándose diversos debates con participación de casi todos los asistentes, presidentes y directivos de las federaciones regionales que integran CONCOVI.

Asimismo, se comentaron y adoptaron los correspondientes acuerdos para tratar de superar las dificultades planteadas a la promoción de viviendas en régimen cooperativo, ante la demora en la concesión de los créditos hipotecarios previstos en el Plan Nacional de la Vivienda 2009-2012. También se dio cuenta por los respectivos titulares de las federaciones regionales de las actividades que se realizan en sus demarcaciones y a las tareas encaminadas a constituir nuevas federaciones en Andalucía, La Rioja, Castilla La Mancha y Asturias.

En la Asamblea General Extraordinaria se cubrieron los cargos que vacaban mediante las elecciones convocadas en tiempo y forma, del Vicepresidente 1º, Secretario General, Vocales e Interventores, quedando constituido el Consejo Rector de CONCOVI de la siguiente forma:

- Presidente:** D. Alfonso Vázquez Fraile.
(Presidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid)
- Vicepresidente 1º:** D. Pere Esteve Sala
(Presidente de la Federación de Cooperativas de Habitatges de Cataluña).
- Vicepresidente 2º:** D. Vicente de Diego Ramón.
(Presidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana).
- Secretario:** D. Jaime Oñate Clemente de Diego
(Secretario de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid).
- Tesorero:** D. Carles García i Lafulla
(Director de la Federación de Cooperativas de Habitatges de Cataluña).
- Vocal 1º:** D. Miguel Ángel Lorient Ariza.
(Presidente de la Federación Aragonesa de Cooperativas de Viviendas).
- Vocal 2º:** D. Luís Martín Lázaro.
(Presidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Castilla y León).
- Vocal 3º:** D. Luís Ruano Ruano.
(Presidente de la Unión Gallega de Cooperativas de Viviendas).
- Vocal 4º:** D. Tomás Hernández Calvo
(Vocal de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid).
- Vocal 5º:** D. José de la Casa Arroyo.
(Presidente de la Unión Sectorial de Cooperativas de Viviendas de Alicante).
- Vocal 6º:** D. Enrique Vinués Escanero.
(Vicepresidente de la Federación Aragonesa de Cooperativas de Viviendas).
- Interventor 1º:** D. Vicent M. Salvador Nebot
(Secretario de la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana).
- Interventor 2º:** D. Francisco de Miguel Cuesta.
(Propuesto por la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid).
- Interventor 3º:** D. Amancio Santos Álvarez.
(En representación de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid).

Gecopi por la vivienda social concertada y el desarrollo sostenible



- Más de 120 Empresas Gestoras de Cooperativas Asociadas
- Más de 40.000 viviendas en Gestión en 2009
- Más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario

Carrera 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

federaciones

la cooperativa Hab-Co entrega 115 viviendas en Elche



La cooperativa Hab-Co de la UGT de la Comunidad Valenciana ha entregado 115 viviendas protegidas en Elche (Alicante) el 13 de

mayo, asistiendo numerosos cooperativistas, familias y parejas jóvenes en un acto en el que intervinieron el Presidente de la

cooperativa, Miguel Albuixech, el alcalde de Elche, Alejandro Soler, y el secretario general de la UGT del País Valenciano, Conrado Hernández, entregando las llaves de las viviendas construidas en la Avenida Travalón y a las edificadas en La Hoya, gestionadas por la empresa gestora del sindicato, Habitat de Qualitat, actuando de promotora la cooperativa Hab-Co y colaborando el Ayuntamiento ilicitano, con el que formalizó un convenio en su día.



Se trata de una promoción modélica constituida por dos bloques de viviendas separados por una zona ajardinada.



jornadas sobre la vivienda cooperativa y la administración local

Durante los días 20 y 27 de abril se han celebrado, organizadas por la Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana en Sagunto y Benicarló, sendas jornadas sobre “La vivienda cooperativa y Administración local: promoción económica y empleo”.

Las jornadas, patrocinadas por la Conselleria de Economía Hacienda y Empelo de la Generalitat Valenciana ha contado con la colaboración de Instituto Universitario de “Economía Social y Cooperativas” de la Universidad de Valencia, la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, la Federación Valenciana de Cooperativas de Trabajo

Asociado y los Ayuntamientos de ambas ciudades.

Los actos, mesas redondas y ponencias fueron desarrollados por la Presidenta de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, por la Directora General de Vivienda y Proyectos Urbanos, por el Director General de Trabajo, Cooperativismo y Economía Social, por los Alcaldes de ambas ciudades y por el Presidente de la Federación de Cooperativas, por la Profesora Titular de Derecho Mercantil de la Universidad de Valencia y por otros representantes del Colegio Notarial de Valencia, del Observatorio

Valenciano de Vivienda, de Entidades Financieras, del Registro de Economía Social y por el Presidente de VITRA.

El objetivo de las jornadas fue difundir el Cooperativismo de Viviendas entre los representantes y Técnicos de las Administraciones Locales, con el fin de señalar sus potencialidades y sus riesgos, mediante un funcionamiento óptimo y evitar situaciones arriesgadas y desfavorables que hay que prevenir, para que las cooperativas de viviendas puedan ser un modelo de colaboración entre los ciudadanos y la Administración Local.

día europeo del vecino

Desde hace años se celebra con especial importancia el Día del Vecino como una cita con la solidaridad, por la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana, fomentando las relaciones cercanas entre vecinos en varios pueblos de la Comunidad Valenciana, en núcleos urbanos de tamaño reducido en los que es fácil coincidir a diario en el mercado, en el ambulatorio o en el colegio de los niños, dándose la circunstancia este año de celebrar varios concursos de dibujos escolares en dichos centros.

Sin embargo, el Día Europeo del Vecino nació hace una década en Francia para poner de manifiesto el valor de la proximidad y construir una Europa más solidaria. En la Comunidad Valenciana se ha celebrado este día el 28 de mayo, como sexto año consecutivo en el que participa-

ron una veintena de municipios y numerosas organizaciones vecinales, bajo el mensaje de convivencia y solidaridad.

A partir de ahora la organización del Día Europeo del Vecino se denominará “Vecinos Solidarios”.



Federación Aragonesa de Cooperativas de Viviendas



acto de colocación de la primera piedra de Arcosur

834 VIVIENDAS PROMOVIDAS POR LAS COOPERATIVAS "ZARAGOZA SUR" Y "COLECTIVAS Y UNIFAMILIARES ARCOSUR"

El Ayuntamiento de Zaragoza y representantes de los propietarios de más del 90% de los terrenos que forman ARCOSUR suscribieron el 22 de Abril de 2002 un convenio relativo a las condiciones para el desarrollo urbanístico del Sector 89/3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, aprobándose definitivamente en julio de 2008 el Proyecto de Urbanización.

ARCOSUR llegará a tener 21.148 viviendas, de las cuales un 60% son viviendas de protección oficial, el 15% de precio básico y el 45% de precio máximo; y un 40% son viviendas libres.

El día 16 de abril de 2010 tuvo lugar el acto de colocación de la primera piedra de las 834 viviendas de protección oficial que las cooperativas pertenecientes a la Federación Aragonesa de Cooperativas de viviendas (FACОВI), 'Zaragoza Sur Sociedad Cooperativa Limitada' y 'Colectivas y Unifamiliares Arcosur Sociedad Cooperativa', edificarán en ARCOSUR.

"Zaragoza Sur Sociedad Cooperativa Limitada" construirá en Arcosur 452 viviendas, mientras que "Colectivas y Unifamiliares Arcosur Sociedad Cooperativa" edificará 382.

En ambos casos se trata de viviendas protegidas de precio general, que cuentan con una superficie comprendida entre los 70 y 90 metros cuadrados, con

garaje y trastero incluido.

Al acto fueron invitados el ayuntamiento de Zaragoza, la DGA, la Junta de compensación, UGT, entidades financieras, constructoras que van a realizar las obras, dirección Facultativa, gremios intervinientes y socios cooperativistas.

Por parte del ayuntamiento de Zaragoza acudió el Alcalde, Juan Alberto Belloch, el Consejero de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente, y Segundo Teniente de Alcalde, Carlos Pérez Anadón y la Concejala Delegada de Medio Ambiente y Sostenibilidad Dolores Campos Palacio y concejales del PP, y por parte de la DGA acudió el Director General de Vivienda, Julio Tejedor.



historia del cooperativismo de viviendas en españa (LXXIV)

2003 (III)

Como continuación a los comentarios que se vienen narrando en el año 2003 y que en el número anterior se referían a la celebración de la VII Jornadas del Cooperativismo de Viviendas celebradas los días 20 y 21 de octubre, transcribimos ahora lo más relevante de la 3ª Mesa Redonda.

3ª MESA REDONDA SOBRE “PROPUESTAS PARA EL 2004 EN MATERIA DE SUELO Y VIVIENDA”



Fue moderada por Vicente Diego Ramón, Vicepresidente II de CONCOVI y Presidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana, que en primer lugar presentó a los ponentes que representaban respectivamente a la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid, a una Gestora de prestigio y a la Universidad Autónoma de Madrid.

PONENCIA de Alberto Garrido Gersol, Vicepresidente 2º de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid. Seguidamente se transcribe un resumen de su intervención:

Los costes de la construcción van creciendo por encima del IPC, tanto por el mayor coste de la mano de obra (tanto más cuanto más especializada), como por las mayores exigencias técnicas y de seguridad. El otro componente esencial del coste de la vivienda, el suelo, está sometido a fuertes tensiones especulativas de muy difícil control, habida cuenta sobre todo de la gran rigidez de este mercado.

Es más que dudoso que el mercado pueda corregir esta grave situación, y es por ello necesario reclamar a las Administraciones una actuación inmediata, eficaz y coordinada.

Se necesita suelo urbanizado y para ello no basta con calificarlo, sino que es preciso que se delimiten los ámbitos de actuación, que se aprueben rápidamente los Planes Generales de Urbanismo de los diferentes Ayuntamientos y que se agilicen los trámites de todo el planeamiento.

Y para que además de que haya abundante suelo edificable, lo haya a precios más

razonables, es preciso modificar el procedimiento de financiación de las Haciendas Locales, que permita crear a éstas patrimonio de suelo público, limitar las cargas de urbanización a las que le son intrínsecas exclusivamente, y que las distintas administraciones dejen de utilizar el suelo para financiar actuaciones que deben serlo vía impuestos.

Deben propiciarse las expropiaciones convenidas y los consorcios urbanísticos, que han sido buena muestra de eficacia y producción abundante de suelo a precios razonables.

Un importante sector de ciudadanos, son absolutamente insolventes para acceder a una vivienda digna, y solo podrán ser atendidos por la adjudicación en venta y sobre todo, en alquiler, de viviendas en régimen especial, o viviendas para jóvenes y mayores promovidas por las Administraciones Locales o las Comunidades Autónomas, que deberán reforzar estas actuaciones, dejando de hacerlo en aquellos campos que la actividad privada puede atender suficientemente.

Entendemos que es aquí donde deben volcarse los esfuerzos económicos y de gestión de las Administraciones Públicas.



Es preciso fomentar el alquiler, para lo que se debe modificar la Ley de arrendamientos urbanos, habilitar juzgados especiales y procedimientos rápidos para el eventual desahucio de los inquilinos incumplidores de sus compromisos económicos y sociales, reducir el tipo de IVA aplicable, garantizar en algunos casos el pago de alquileres por parte de las administraciones y naturalmente poner en el mercado suelo para llevar a cabo promociones en alquiler.

Es preciso actualizar la legislación estatal y las autonómicas. En la legislación estatal, es necesario hacer planes de vivienda, y no quedarse sólo en planes de financiación de viviendas.

En este sentido, hay que ofrecer ayudas reales, y financiación adecuada para la promoción de suelo destinado a viviendas

protegidas.

Es incuestionable que existe una diferencia cada vez más acusada entre los actuales precios máximos de adjudicación o venta de las viviendas y sus anejos, y los costes reales de producción. Existen además diferencias muy grandes entre los coeficientes autonómicos y los de municipio singular según las zonas de cada Comunidad, que en nada se corresponden con los costes de producción de los mismos.

Sólo razones políticas concretas pueden explicar que en diferentes Comunidades se agoten los márgenes de precios que permite la Ley Estatal, y en cambio en otras, como Madrid, no los agota, pese, a ser ésta una de las Comunidades más caras para la compra de la vivienda y también de las de más elevados costes de producción.

Este desfase entre precios máximos de adjudicación o venta y los costes de producción, se va haciendo cada vez más acusado, hasta el extremo de ser reconocido no solo desde cualquiera de las organizaciones empresariales, sino también desde las instituciones y diferentes personalidades políticas, que privadamente se tiene claro, pero sin embargo, se tiene mucho recelo en

reconocerse públicamente, y más aún, inexplicablemente no se lleva a la legislación.

Se mejora cada vez más la calidad de las viviendas, así como las exigencias técnicas de los edificios y las urbanizaciones, lo cual parece lógico y debe seguir siendo un objetivo prioritario.

Por tanto es imprescindible adecuar los precios máximos de adjudicación o venta a los costes reales de producción, lo cual lleva aparejada la necesidad de revisar al alza el precio básico a nivel nacional.

En todos los casos deberán agotarse los porcentajes fijados en la vigente Ley Estatal, para las viviendas de VPP < 110 m² o aquellas en las que en el planeamiento urbanístico anterior fueran consideradas de VPO.

Con independencia de los precios máximos de adjudicación fijados, se debe permitir, previa certificación de la Dirección Facultativa, la superación de los precios máximos de adjudicación en los casos de cimentaciones especiales, incorporación de nuevas tecnologías, o circunstancias excepcionales. En estos casos, podría considerarse la posibilidad de perder las ayudas

económicas.

Debe permitirse la financiación de las viviendas y anejos protegidos hasta el 100% del valor máximo de adjudicación, manteniendo nulos los costes de tasación, apertura y subrogación, dejando que los intereses de los préstamos y su plazo de amortización se muevan en el mercado libre.

Para evitar que un buen número de familias queden fuera del mercado de la vivienda libre y de la protegida se deben modificar las condiciones de acceso a viviendas protegidas, permitiendo que a las de VPP < 110 m² puedan acceder las familias con ingresos ponderados hasta 6,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, aún a costa de perder todo tipo de ayudas económicas, y como ya se ha dicho anteriormente, permitir el acceso a viviendas libres a precio tasado a las familias con ingresos ponderados inferiores a 8,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

Con independencia de todo lo anterior, y sin olvidar posibles mejoras en la fiscalidad, una mayor simplificación de las ayudas económicas, tanto en su cuantificación como en su tramitación, y una mayor puntualidad en las disposiciones normativas que se revisan

anualmente, es imprescindible retomar la paz social entre los distintos partidos, que por sus únicos intereses, han tomado las Cooperativas y las Gestoras como arma arrojadiza entre ellos, confundiendo la parte con el todo y demonizando un proceso que históricamente ha sido ejemplar.

Por ello, es necesaria una regulación de las Cooperativas y Gestoras. Las Cooperativas, están ya reguladas por muchas leyes, casi tantas como Comunidades Autónomas. Es necesaria una revisión profunda de la mayoría de ellas, bajo la perspectiva de su promoción y potenciación, eliminando las excesivas cautelas innecesarias, que a veces, lejos de propiciar su desarrollo, lo que hacen es prácticamente imposibilitarlo.

Y respecto de las Gestoras, será precisa su clasificación y registro para el acceso a los concursos, así como la exigencia de determinadas garantías en el caso de actuación sobre suelos de patrimonio público o viviendas protegidas, sin olvidar en ningún caso, que quien realmente promueve es la Cooperativa y ella debe ser la que decida y asuma sus responsabilidades.



PONENCIA de **Teresa Negrillo**, Directora General de Dimora Gestión, de la que se reproduce un amplio extracto:

La vivienda ha sufrido en los últimos años unos incrementos de precio que me atrevo a calificar, sin temor a equivocarme, de espectaculares, producidos fundamentalmente por una serie de factores que individualmente y combinados entre sí, han dado como resultado una situación de desequilibrio que impide a amplias capas de la sociedad acceder a una vivienda, pudiendo aventurar que esta situación no puede ni debe sostenerse por mucho más tiempo.

Los factores más relevantes, que no excluyentes, que están propiciando estos incrementos son los siguientes:

a.- Escasez de suelo urbanizado.

- a. Encarecimiento de los costes de producción.
- b.- Aumento de la demanda de viviendas.
- c.- Escasez de viviendas protegidas que actuaran como contrapunto.
- d.- Mantenimiento/Disminución de los tipos de interés, que propicia mayor capacidad de endeudamiento.
- e.- Escasa/nula competencia del mercado de alquiler.
- f.- Aumento de la calidad y de los costes de construcción.
- g.- Aumento de la burocracia en tiempos, costes y complejidad.
- h.- Aumento de los impuestos estatales y municipales.

Destacando sobremanera como factor de primer orden, el encarecimiento del suelo. No creo necesario recordar que el suelo constituye la materia prima esencial e insustituible para la actividad inmobiliaria, por su cualidad de ser irreproducible y diferente a cualquier otro factor por su localización. Actualmente y respecto de los costes totales en las viviendas libres, el suelo representa una magnitud del orden del 50% al 60%. Por lo que ha llegado a convertirse en una losa en su precio final.

La primera pregunta que se nos antoja interesante formular es si el escandaloso valor del suelo

se debe a su escasez, por la conocida teoría económica de que la escasez engendra carestía. La respuesta que suelen dar una importante parte de los expertos inmobiliarios, es que los planes de ordenación urbana no han previsto suficiente suelo. En mi opinión esta afirmación es demasiado vaga e imprecisa; ya que las mayores subidas de los precios del suelo se han producido, precisamente, tras la aparición de las grandes bolsas de suelo que se han generado tras el Plan General. Pero sin embargo, empieza a tener mayor sentido, si la acotamos en los términos de suelo calificado y disponible para la edificación.

Pero es en el funcionamiento del mal llamado mercado del suelo, de corte casi monopolista, y en el incremento de la demanda, donde podemos empezar a vislumbrar alguna de las causas que propician estos incrementos, que vamos a analizar brevemente de acuerdo con el siguiente esquema:

1.- La subida de rentas disponibles combinadas con mantenimiento/bajada de los tipos de interés y el mal estado de la bolsa, **generan un fuerte tirón de la demanda.**

2.- **Subida del precio de la vivienda que genera expectativas**



actividad cooperativa; ya que el mismo, con los precios de repercusión establecidos oficialmente, entra en contraposición con los valores de producción que no entienden de calificaciones, y con las expectativas de beneficio de la propiedad.

De nuevo la Administración, no se puede ni debe conformar con haber establecido la determinación de unos porcentajes obligatorios para Vivienda Protegida, sino que está obligada a acompañarlos de herramientas ejecutivas y de control mucho más sólidas y eficaces que las existentes, además de tener la obligación de armonizar los precios máximos con los costes de producción. Actualmente tenemos ejemplos de ámbitos en los que los costes de producción están muy cerca del precio oficial máximo de repercusión.

Resumiendo, creo que no hay duda de que las constantes subidas del precio de las viviendas se deben a un fuerte tirón de la demanda, que propicia a su vez un extraordinario encarecimiento del suelo, todo ello a pesar de la aprobación y entrada en vigor de una nueva ley que regula la ordenación urbanística, la ordenación del suelo, su transformación, uso, explotación y conservación y

de beneficios en el sector.

3.- Los propietarios elevan el precio del suelo (normalmente por encima de esta subida) para adelantarse a recoger plusvalías.

4.- Paralización de puesta en mercado de los suelos (retener suelo no genera costes e incrementa beneficios) ante **precios desorbitados**.

5.- Menor oferta de viviendas y nueva subida de precios.

No obstante, la Administración

parece haberse situado al margen del problema, al afirmar que el incremento del precio de la vivienda se debe a la mejora del bienestar social experimentado por las familias y que estamos en un mercado autorregulado. Es evidente que las Administraciones Públicas han dejado de lado el papel que como regulador les corresponde.

El problema se agrava aún más si cabe, si nos centramos en la oferta de suelo para vivienda protegida, suelo que por otra parte es el más idóneo para la

que se ha demostrado que es absolutamente insuficiente, ya que no ha sido perfeccionada con las necesarias medidas de control.

Esta situación impide, a importantes segmentos de la demanda potencial actualmente estimada en un 60%, el acceso a la compra de una vivienda libre; siendo su única alternativa posible para acceder a la misma, la adquisición de una vivienda protegida, tarea que se ha convertido en difícil por no decir imposible, al haberse restringido alarmantemente su oferta.

Por trayectoria histórica, las cooperativas han sido y están llamadas a seguir siendo las protagonistas a la hora de dar respuesta a las aspiraciones por una vivienda digna, a determinados grupos sociales que forman parte de esta demanda insatisfecha, especialmente centrada en los jóvenes: en los que buscan su emancipación y en los que desean formar un nuevo hogar, por lo que es imprescindible buscar y plantear soluciones que permitan paliar el problema ante este panorama tan desalentador.

Es imprescindible exigir a las Administraciones Públicas que asuman el papel que les corresponde, que no es otro que

el de prestar garantía a la sociedad en los procesos urbanizadores, debiendo establecer nuevos modelos de financiación de las Administraciones locales que eliminen cualquier conexión con el suelo, además de modificar los sistemas de enajenación y adjudicación de suelo público.

También se deberán modificar los sistemas de gestión urbanística, que establecerán plazos mucho más ágiles y razonables en la transformación de los suelos y se penalizará la retención de suelo que no se desarrolle en los plazos previstos en los diferentes planeamientos.

Y, desde mi punto de vista, creo que es imprescindible que los diferentes colectivos y las Administraciones Públicas entiendan y acepten que la compra de una vivienda se inicia con la transformación de suelo y por lo tanto las cooperativas deberán asumir el papel de Agentes urbanizadores, para lo cual es imprescindible que se creen planes de convergencia con todas las administraciones que prevean la concesión de ayudas para este fin, que de otra parte acabarán por introducir mayor competencia en el sector e impedirán la situación de casi monopolio que disfrutan.

Creo que merece la pena detenernos levemente en el funcionamiento del Sistema de Agente Urbanizador, que conocido por distintos nombres (concesión de obra urbanizadora, sistema de concurrencia, sistema de ejecución empresarial), básicamente consiste en seleccionar un urbanizador mediante concurso (admitiendo alguna comunidad que propietarios que representen el 50% de la superficie afectada se subroguen en la posición del seleccionado). El urbanizador en los términos previstos en la convocatoria, queda obligado a la formulación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, a la urbanización, a la reparcelación para la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, y a la edificación en su caso. El urbanizador obtiene su retribución (fijada en la propuesta económica del seleccionado) a costa de los propietarios, en terrenos edificables o en metálico mediante cuotas de urbanización. Los propietarios afectados pueden colaborar con el agente urbanizador aportando terrenos - y, además, en su caso, dinero recibiendo, a cambio, solares en mayor o menor proporción según cuál haya sido su colaboración. Los propietarios pueden si lo desean solicitar ser expropiados.

Este modelo ha sido recogido posteriormente por la Ley de 4 de Junio, de la Ordenación del territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), por la Ley 9/2001 del 17 de Junio de la Comunidad de Madrid, y por otras comunidades con sus singularidades, pero con carácter general en todos los casos, la figura central es el Urbanizador, agente responsable de ejecutar la actuación integrada o urbanizadora.

PONENCIA resumida de **Pedro Morón Bécquer**, Profesor de Economía Aplicada de la Universidad Autónoma de Madrid:

Los últimos años han mostrado una elevada actividad en la promoción de viviendas (más de 500.000 anuales) junto a fuertes subidas en los precios. Como está siendo habitual en las fases alcistas del ciclo, la actividad libre ha crecido, mientras que las cifras anuales de construcción de viviendas protegidas se reducían.

Los elevados precios alcanzados por la vivienda hacen que ésta sea menos accesible para, cada vez, un mayor número de ciudadanos, siendo lógico pensar que, durante este periodo, además haya quedado insatisfecha la demanda de aquellos que



no la podían comprar a los precios anteriores.

Una parte significativa de las nuevas viviendas ha sido adquirida por motivos de segunda residencia e inversión, por lo que no debe deducirse que por haberse construido tantas viviendas en España (mayor que Alemania y Francia juntas) se ha cumplido el mandato constitucional de que todos los españoles puedan acceder a una vivienda digna.

La mejora en los niveles de vida y los altos precios de la vivienda hacen que los usuarios sean cada vez más exigentes, además las grandes empresas inmobiliarias están preocupándose por dar una imagen de marca, concediendo gran atención a la calidad y a los servicios posventa. Consiguientemente, al cooperativismo de viviendas español le interesa, cada vez más continuar esforzándose en conseguir una

elevada relación calidad/precio, atendiendo a sus objetivos sociales, de su logro dependerá su desarrollo futuro y la actividad a desarrollar por las gestoras.

Por otra parte, se estima que el 60% de la contaminación atmosférica tiene su origen en las viviendas. Para paliar dichos efectos, la Directiva Europea 2002/91/CE, establece que en el 2007 sea difícil vender o alquilar inmuebles que no dispongan de la certificación de eficiencia energética, por lo que sí se quiere mantener la revalorización que ha beneficiado históricamente a los cooperativistas, es preciso que las promociones tengan en consideración las implicaciones ambientales, beneficiándose adicionalmente de las subvenciones de la Administración (la UE ha presupuestado para este plan 2.000 millones de euros).

Conviene que el cooperativismo de viviendas español reflexione sobre su futuro, mostrando su sensibilidad a la evolución social y económica, respondiendo a una demanda social de viviendas que presté cada vez mayor atención a los efectos medioambientales.

Hasta aquí la ponencias de la VII Jornada del Cooperativismo de Viviendas.



- Más de 750.000 m² construidos
- Creación de Diesel, el primer combustible 100% biodegradable
- Creamos **VPO**[®] la marca blanca de Avintia para la vivienda protegida
- Abrimos Avintia Panamá
- Creación del Piso Técnico

En sólo dos años, Avintia ha superado todas las expectativas. La razón es muy simple: creemos que el esfuerzo diario, y el no ponernos límites nos obliga a superarnos. Y así seguiremos haciéndolo hoy. Y mañana.

Una empresa líder, es aquella que no se pone límites

Avintia
construimos calidad
www.avintia.es



Javier Parro Cuesta
Director Técnico

Van pasando los meses y la situación de parálisis casi total en que la vivienda se encuentra inmersa continúa desangrando la economía española generando la pérdida de miles de puestos de trabajo, en una caída de la que, a pesar de que cada semana aparece un informado, normalmente político o promotor, señalando que ya se ha llegado a su fin, realmente lo que los hechos determinan es que aún ni se sospecha donde está éste.

Aunque en el mundo actual los problemas económicos tienen un importante componente general, continúa siendo necesario aplicar en cada país análisis y actuaciones particulares. Si realmente buscamos el beneficio de todos y no solo el mayor enriquecimiento de unos pocos privilegiados, en España, en el escenario actual, un sector productivo de viviendas adecuadamente dimensionado es necesario pues resulta imprescindible para reactivar la economía y satisfacer la demanda de vivienda que continúa existiendo.

El retraso en la toma de medidas económicas y el hecho de que las escasas medidas adoptadas lo han sido no en beneficio de todos, si no más bien en beneficio de los de siempre, administraciones públicas, grandes promotoras y entidades financieras que coinciden ser los causantes de la situación y los que mayores viviendas acumulan en stock por sus excesos, hoy por hoy es uno de los motivos que están impidiendo que el sector de producción de viviendas, salga del coma y vaya recuperando el pulso normal que necesita nuestra economía.

Se ha justificado la parcialidad y opacidad de estas ayudas selectivas, señalando que se hacía así para evitar que España cayera en el desastre más absoluto. Con más de cuatro millones de parados y más de un millón de familias que no perciben ningún ingreso, en un país con una población activa de veinte millones de personas, de los cuales tres millones y medio son funcionarios, ya estamos en el pozo de todos los males, o es que consideran nuestros gobernantes y demás responsables económicos y políticos que ¿resulta sostenible esta situación y admisible en la España del siglo XXI estar aún peor? que evidentemente podríamos, y camino vamos de ello.

No es de recibo continuar amparándose en los excesos del sector inmobiliario residencial que ya ha purgado sus faltas, para seguir utilizándolo de “cabeza de turco” con la que justificar todos los errores pasados incluso los derivados de otras actuaciones en nada relacionadas con la vivienda, léase actuaciones muy dudosas de ingeniería financiera, descontrol y abuso del gasto público, dejación de funciones de los organismos encargados del control, en resumen, abandono de la ética en el ejercicio de las actividades políticas, sociales y económicas, causa fundamental de esta crisis.

El necesario ajuste que el sector residencial tenía que sufrir por su excesivo tamaño, hace tiempo que se ha producido con la reducción de una parte importante de su actividad, y la reducción de empresas y plantillas que tuvo lugar

en los pasados años 2008 y 2009.

Cosa distinta es el también necesario ajuste de precios, pues el mismo está teniendo lugar con demasiada lentitud, encontrando alta resistencia, por un lado, por no asumir que la nueva situación económica de España va a tardar muchos años en volver a ser lo que fue; por otro, para intentar minimizar el impacto negativo en los balances que las reducciones de precios introducirían; y por último, para no perder la coartada de que resulta imposible iniciar nuevas actuaciones residenciales cuando existe amplio stock, y así, poder destinar los limitados recursos económicos disponibles para cubrir otras necesidades de mayor interés para ellos que el interés general.

Este stock, lleva ya dos años en el mercado y puede estar así toda la vida pues acumula normalmente viviendas irracionales de baja calidad constructiva y estética, localizadas en emplazamientos imposibles, de reducido tamaño, y a precios altos, en los que la demanda existente no va a encontrar respuesta a sus necesidades.

La reactivación del sector residencial, positivo para la economía española y positivo para satisfacer racionalmente la demanda de vivienda de nuevas familias, pasa por que el ajuste de precios para la vivienda tenga lugar con muchísima más rapidez de cómo se está haciendo, generando viviendas más adecuadas, siendo la única solución factible para ello que el crédito fluya nuevamente.

crisis



Fernando Rodríguez López

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

la participación privado social en la promoción de vivienda

La crisis económica que estamos viviendo ha limitado o casi eliminado la tradicional capacidad de financiación bancaria de las cooperativas. Los bancos, que se han hecho cargo de muchas unidades procedentes de los préstamos fallidos, más que unos proveedores de financiación se han convertido en competidores de las cooperativas ya que ofrecen el acceso a la vivienda que ellos disponen con fórmulas más ventajosas que las que se derivan de un actual préstamo promotor.

La capacidad autofinanciera de los cooperativistas también se ha reducido por la precariedad en el empleo y el ajuste salarial que se está viviendo. No cabe duda que estamos en ciernes de un modelo de vida más ajustado a nuestras posibilidades.

Los modelos de promoción pública o privada sufren también estos embates y deben de reconducirse; tienen difícil solución ya que la capacidad de endeudamiento de estos promotores es muy limitada y, para los nuevos tiempos, no es probable la disponibilidad de financiación si las tasas de crecimiento son bajas y no digieren su endeudamiento actual. Posiblemente se instauren, para los promotores públicos, limitaciones importantes en su capacidad de inversión y para los privados se llegue a exigir una participación en el riesgo financiero que imposibilite el desarrollo de promociones salvo para la vivienda de mayor valor.

Ante este panorama, las cooperativas deben de buscar nuevas soluciones financieras. Ello acrecienta el papel de las gestoras de cooperativas que deben explorar esos nuevos métodos de gestión y de financiación. Ello precisa de un estudio de fortalezas y debilidades del sistema de manera que se pueda atraer al sector privado que aprecie que la tasa de riesgo sea aceptable y garantice una rentabilidad competitiva. Hace tiempo que el sector público de infraestructuras adoptó ese camino ante la fuerte inversión y la insuficiencia de la capacidad pública.

Hasta ahora las gestoras actuaban como desarrolladores de proyectos inmobiliarios y el acceso a financiación resultaba simple. Era una participación privada que se basaba en la oportunidad de generar proyectos en los que la cooperativa asumía pocos riesgos ya que la disponibilidad financiera era capaz de digerir todos los cambios e impactos. Lo complejo era hacer que existiese capacidad productiva fiable en los procesos ante los fuertes volúmenes de producción del sector y eso las gestoras lo resolvieron bastante bien, creándose sistemas de colaboración con las empresas constructoras. En los nuevos tiempos, la financiación pasa a ocupar el puesto primordial y las gestoras deberían viabilizar los proyectos más en el ámbito financiero y no tanto en esperar la vuelta a tiempos anteriores, aspecto que se torna cada vez menos probable.

Posiblemente lleguen tiempos de crear sistemas de colaboración con financiadores diferentes de los tradicionales bancarios.

¿Qué ventajas puede tener el sistema cooperativo? Indudablemente la demanda ya que podría estructurarla y comprometerla, tanto en propiedad como en uso, creando salvaguardias a los riesgos. Los propios cooperativistas deberían apreciar las fórmulas que hagan posible la propiedad - tanto real como en opción - frente al alquiler y de alguna manera aceptar compromisos con el sistema. Es necesario explorar estos nuevos sistemas y viabilizar proyectos de manera que sean interesantes para fondos o capitales capaces de invertir en riesgos limitados o controlados. La gerencia de riesgos debe definir y concretar la exposición de los proyectos.

La crisis económica también afecta, lo estamos viendo con los bonos públicos, a los capitales y ellos pueden ver competitivas fórmulas en las que pueden compartir entre el corto y largo plazo, para ello el sector residencial es muy apetecible, la rentabilidad esperada de los proyectos.

¿Cuál sería el proceso? Me imagino que ya se están buscando fórmulas pero no cabe duda que hay que proseguir hasta alcanzar nuevos modelos que posibiliten la viabilidad del sistema en los tiempos venideros.

consejo para el fomento de la economía social

El 29 de abril se celebró en el Ministerio de Trabajo e Inmigración una Sesión del Consejo para el Fomento de la Economía Social bajo la presidencia de la Secretaria General de Empleo, Maravillas Rojo, actuando de Vicepresidente el Director General de Fomento de la Economía Social, Juan José Barrera y con asistencia de los representantes de los Ministerios relacionados con las distintas ramas de la Economía Social; de las Comunidades Autónomas; de las Uniones y Federaciones de Cooperativas incluida CONCOVI y otras organizaciones vinculadas a CEPES.

Maravillas Rojo informó del Anteproyecto de la Ley de Economía Social, cuyo texto lo ha encargado el Ministerio a CEPES y a un grupo de expertos, presentándose el articulado definitivo al Gobierno que, tras los informes preceptivos del Consejo de Estado y del Consejo de Economía Social, se tratará, según prometió el Presidente del Gobierno en el Pleno de la Economía Social el 18 de febrero, al Consejo de Ministros para su aprobación y remisión a las Cortes Generales antes de finalizar el primer semestre del año.

El Director General de Fomento de la

Economía Social, Juan José Barrera en su condición de Vicepresidente del Consejo, informó del desarrollo del Proyecto mencionado, produciéndose un breve debate por parte de algunos representantes que fueron aclarados por el Director General.

El anteproyecto de la ley fue aprobado favorablemente, con 3 votos en contra.

Asimismo fue aprobado por unanimidad el borrador del R.D. por el que se ordenan los programas de políticas activas de empleo y el anteproyecto de la Ley de Sociedad Cooperativa Europea.



cepes extremadura y cepes andalucía desarrollarán proyectos de manera conjunta para superar la situación económica actual

La Confederación de Entidades para la Economía Social y Autónomas de Extremadura (CEPES Extremadura) y la Confederación de Entidades para la Economía Social de Andalucía (CEPES Andalucía), han acordado poner en marcha proyectos y actuaciones conjuntas, en la búsqueda de sinergias para superar la situación económica actual.

Ésta es alguna de las conclusiones que se extraen del Primer Encuentro que ambas organizaciones han celebrado en la Escuela Andaluza de Economía Social (EAES). Se decidió celebrar una actividad de estas características

anualmente en una de las dos regiones.

Para el presidente de CEPES Extremadura, José Alberto Hidalgo, es "importante" que se celebren encuentros como éste con el fin de aunar recursos y trabajar de manera conjunta hacia un objetivo común, como es el fortalecimiento del modelo económico que propone la Economía Social.

La formación, la cooperación al desarrollo, la responsabilidad social empresarial y la mujer empresaria fueron los temas principales que se abordaron en la jornada. Ambas

organizaciones expusieron las tareas que desarrollan, especialmente en materia formativa.

En cuanto a la Responsabilidad Social Empresarial (RSE), los representantes de esta área en las dos organizaciones coincidieron en que es "imprescindible" para cambiar el modelo productivo actual, basado en la financiación, por un nuevo modelo productivo centrado en la gestión del conocimiento, el uso de las nuevas Tecnologías de la Información y la Comunicación (TICs) y en el compromiso con el entorno natural.

Cecodhas en Brescia-Italia

Del 17 al 19 de Mayo, se celebraron en Brescia (Italia), las Asambleas de la Sección Cooperativa del Cecodhas y la General de las 3 Secciones que integran el Comité: Promotores Públicos, cooperativas y voluntariados.

La Dirección General de Trabajo y Cooperativismo del Gobierno Valenciano ofreció su colaboración con la Universidad de Valencia, para estudiar y buscar nuevas líneas para el futuro de la vivienda cooperativa, los asistentes vieron oportuno el profundizar y seguir avanzando conjuntamente con el Cecodhas, en esta materia.



En la de Cooperativas se destacó el nombramiento del nuevo Presidente Luciano Caffini y se creó un nuevo "comité" de la Sección en el cual, salió elegido, Vicente Diego, Vicepresidente de CONCOVI, junto a otros miembros, de distintos países europeos.



SEGUROS GENERALES



SEGUROS CONSTRUCCIÓN



SEGUROS DE SALUD



A un amigo
se le conoce
en el momento inseguro

Asefa quiere estar contigo, en los buenos y malos momentos, como lo hacen siempre los buenos amigos. Asefa te aportará la tranquilidad que necesitas, el asesoramiento personalizado y el trato más cercano. Y es que 150 años de experiencia nos han enseñado una nueva forma de entender el mundo de los seguros.

Asefa, tu seguro amigo.

asefa
CASA SEGUROS Y SEGUROS

Tu seguro amigo



Patrocinador oficial del club de baloncesto

Estudiantes

despedida a Victoriano González



Con motivo de su jubilación oficial, el Cooperativismo de Viviendas despidió desde las páginas de “VIVIENDAS COOPERATIVAS” a Victoriano González García que durante muchos años y especialmente durante el desempeño de su cargo como Secretario General de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo del entonces Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, fue el interlocutor más eficaz entre el Cooperativismo de Vivienda y la Administración.

Colaboró asiduamente en jornadas, cursos y seminarios del Cooperativismo

de Viviendas, tanto en la Capital del Estado (Escuela de Estudios Cooperativos de la Universidad Complutense, Universidad Autónoma de Madrid, Jornadas Anuales de CONCOVI, etc.) como en diversas Comunidades Autónomas.

Tanto las Presidencias y Órganos de Gobierno de CONCOVI y GECOPI como las cooperativas de base y gestoras, recibieron asesoramiento, orientación y consejo para perfeccionar la promoción de viviendas en régimen cooperativo.

Inicialmente, el 26 de mayo se celebró un almuerzo de despedida

por un reducido grupo de dirigentes de cooperativas y gestoras encabezado por Alfonso Vázquez Fraile, pero su destacada atención y dedicación a nuestro Sector, exige un mejor y mayor acto de homenaje que se le tributará en fecha próxima.

“VIVIENDAS COOPERATIVAS”, en cuyas páginas se han publicado sus valiosas aportaciones con frecuencia, desea dejar constancia de su permanente gratitud a un alto funcionario que durante décadas entendió y atendió sin límites al Cooperativismo de Viviendas.

la vivienda protegida frente a la crisis

jornada de Vitra en Toledo

El Instituto de Estudios Sociales de CCOO de Castilla La Mancha, en colaboración con las Secretaría de Estudios y Política Institucional organizó el 6 de mayo en Toledo una jornada sobre “La Vivienda protegida frente a la crisis”.

En ella participaron el Presidente del citado Instituto, el Secretario

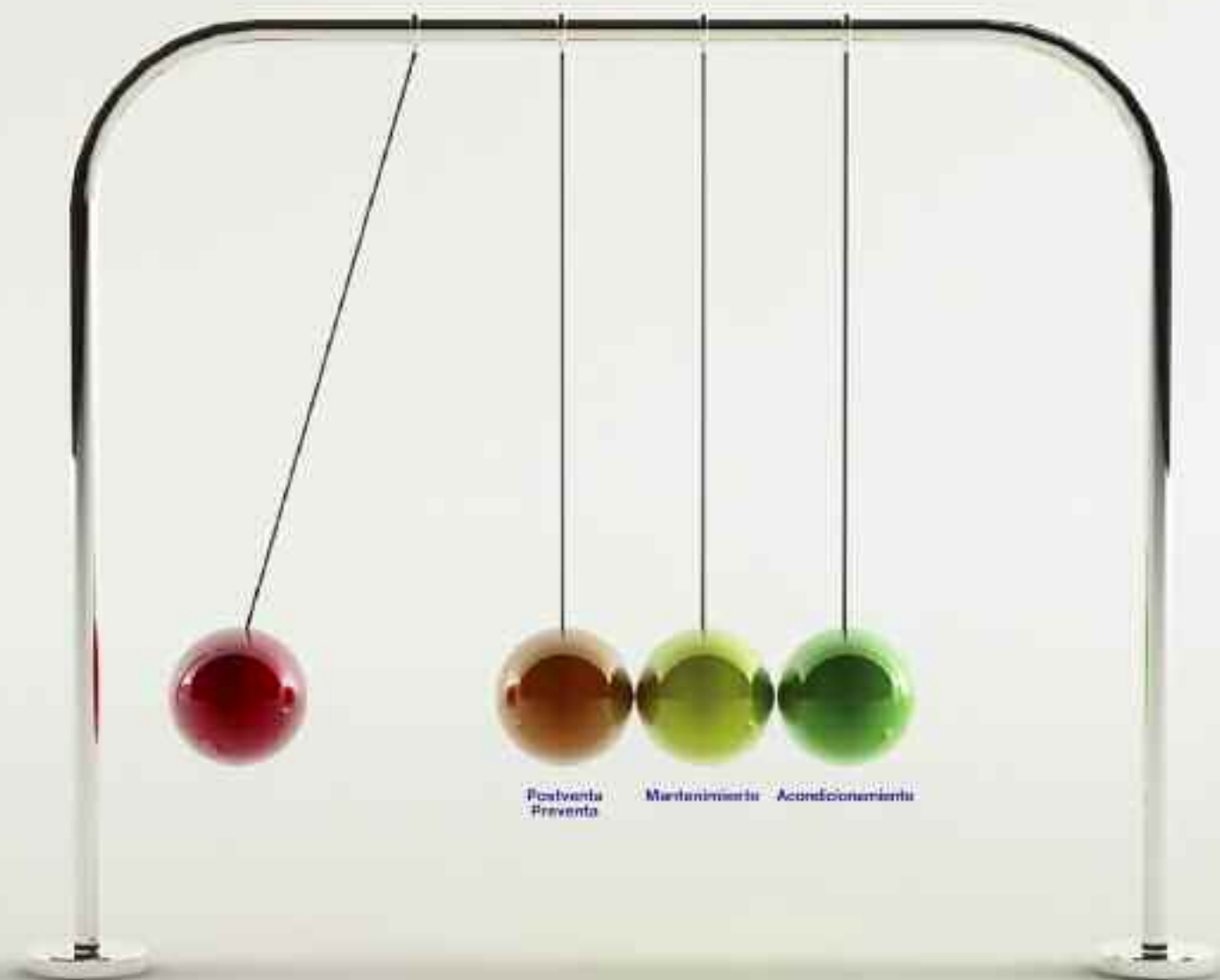
General de CCOO de Castilla La Mancha, y el Director General de la Vivienda de la Comunidad, clausurando el acto el Subdirector General de GPS (Gestora de VITRA) Francisco de Miguel.

En todas las intervenciones quedó de manifiesto la importante labor realizada por VITRA en la

promoción de viviendas protegidas en régimen cooperativo en la Comunidad de Castilla La Mancha y en el resto de España.

Entre los asistentes estuvieron el Presidente y Secretario General de CONCOVI.

La solución integral para su empresa



Postventa
Preventa

Mantenimiento Acondicionamiento

BRICK
O'CLOCK

Es el departamento de postventa de su empresa

www.brickoclock.es

viviendas cooperativas en Teruel

El Ayuntamiento de Teruel ha firmado las escrituras de venta de las tres primeras parcelas del Polígono Sur de la Capital donde levantarán un total de 116 viviendas de protección oficial (VPO).

Miguel Ferrer, Alcalde de Teruel señaló que estos pisos, junto con los 199 que se construirán en otras cuatro parcelas del Polígono Sur destinadas a cooperativas que el

Ayuntamiento sacará en breve a concurso “resolverán parte de la demanda de VPO en la ciudad”.

Miguel Ángel Loriente, Presidente de la Federación Aragonesa de Cooperativa de Viviendas (FACОВI) destacó el papel de Caja Rural de Teruel, que financiará las tres promociones, en un momento en que “determinadas entidades financieras ponen más dificultades

a la hora de considerar solventes a los adjudicatarios y también dificultan los créditos a promotores y cooperativas”.

Estas trabas, unidas a la crisis económica general, han hecho que la demanda de VPO se haya reducido notablemente en Zaragoza y, en menor medida, en Huesca. Este fenómeno, a su juicio, “aún no” ha alcanzado a Teruel.



Asefa inaugura oficina en Badajoz y presenta su oferta de seguros generales

la oficina dará cobertura a toda extremadura

En un acto celebrado ayer ante sus colaboradores, la dirección de Asefa ha inaugurado su nueva oficina en Badajoz (Avda. de Fernando Calzadilla, 2). La presentación ha servido también para dar a conocer la nueva etapa de la compañía como entidad de seguros generales. El evento ha contado con la asistencia de Alberto Astorga, noveno teniente de alcalde delegado de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Badajoz, y Cristina Herrera, parlamentaria. “Asefa, como entidad de recorrido a largo plazo, está llevando a cabo una estrategia de crecimiento, que en los momentos actuales contrasta con la tendencia de retraimiento

general del mercado. Nuestra propuesta en este nuevo escenario se basa en una oferta aseguradora diferente, que destacará por el máximo nivel de servicio, calidad y proximidad con el cliente”, destaca Alberto Toledano, director general de la compañía.

Por su parte, Tomás Martín, subdirector general de Operaciones, presentó la nueva oferta de productos, que se divide en tres áreas estratégicas: Salud, RC General y Construcción, principal foco de negocio de la compañía antes de su lanzamiento al mercado de seguros generales, y en la que sigue manteniendo su especialización. Tomás Martín destacó que el

objetivo a largo plazo de la entidad es estar entre las 10 primeras aseguradoras de No Vida en España; e hizo alusión al lema de la campaña publicitaria ‘Asefa, tu seguro amigo’, como punto de partida para lograrlo.

La nueva oficina de Asefa en Badajoz es un local a pie de calle, situado en una de las arterias más importantes de la ciudad, desde donde su responsable, Antonio del Forcallo, espera dar la mejor calidad de servicio a sus mediadores y clientes en Extremadura. Del Forcallo, que lleva nueve años en la compañía, cuenta con amplia experiencia en el ámbito comercial y del marketing.



CONFEDERACIÓN
DE COOPERATIVAS
DE VIVIENDAS DE ESPAÑA

asociacionismo

El federalismo o asociacionismo es un principio cooperativo alumbrado en la etapa fundacional del sistema a mediados del siglo XIX que ha permitido la vigencia, continuidad y potenciación entre otras actividades, de la promoción de viviendas en régimen cooperativo.

Tal principio propició la creación de las Uniones Territoriales y Nacional de Cooperativismo de Viviendas y las Federaciones Regionales y Confederación de ámbito nacional o estatal, posteriormente.

Tales entidades federativas han propiciado la interlocución con las Administraciones Públicas en sus niveles central, autonómico, provincial y municipal en muy variadas circunstancias.

Asimismo, sus servicios a las cooperativas afiliadas son fijados en las leyes estatal y autonómicas y en los estatutos de las respectivas Uniones, Federaciones y Confederación.

En definitiva, las organizaciones federativas son cooperativas de cooperativas, que al igual que una cooperativa está integrada por personas que persiguen un objetivo común; la Confederación, las Federaciones y Uniones están integradas por cooperativas con una finalidad semejante, basada en la ayuda mutua, el principio de subsidiaridad y la solidaridad.

Lo expuesto son razones suficientemente atractivas para que todas las cooperativas de viviendas de España estén agrupadas en sus respectivas Federaciones Regionales y a través de estas en la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España.

Con ello FORTALECEMOS EL ASOCIACIONISMO COOPERATIVO CADA VEZ MAS AMPLIO CON EL FIN DE TENER UNA PRESENCIA MAS INTENSA Y PERMANENTE CERCA DE LOS ORGANOS DE DECISION DE LA POLÍTICA DE LA VIVIENDA.

Todas las cooperativas interesadas en vincularse a los órganos Federativos de su demarcación pueden dirigirse para una mayor información a:

CONCOVI (Confederación de Cooperativas de Viviendas de España)
c/ Vallehermoso 15, 1º. 28015 MADRID
Teléfonos: 91.593.11.95 / 91.447.93.01
Fax: 91.593.90.72
E-mail: concovi@concovi.es
Web: www.concovi.es

próxima comisión mixta Concovi-Gecopi

De acuerdo con el convenio formalizado ente la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI) y la Asociación Empresarial de Gestoras de Cooperativas de Viviendas y Proyectos Inmobiliarios (GECOPI), una vez renovados sus Órganos de Gobierno designando en GECOPI a su Presidente, Rafael González Cobos Bautista, Vicepresidentes: Alberto Garrido Gersol y Julián Aragón Jiménez y Secretario

General, Fernando Abad Bécquer, y por parte de CONCOVI al Consejo Rector que aparece en la página nº 10 de éste ejemplar de “VIVIENDAS COOPERATIVAS” se ha convocado la Comisión Mixta de CONOCIV-GECOPI para el 10 de junio, de cuya reunión se dará amplia información, pero ya se puede adelantar que los principales asuntos a debatir son: Concretar competencias y fines de las cooperativas y Gestoras en la difícil etapa que se soporta.

Revisar el último texto del Plan Estratégico entre CONCOVI-GECOPI. Coordinación y colaboración de las Federaciones territoriales de ambas Asociaciones. Y proyecto de actuación con las Entidades Financieras.

Todo ello encaminado a servir con la mayor eficacia el desarrollo y potenciación de la promoción de viviendas en régimen cooperativo.

desarrollo cooperativo en Getafe

En las actuaciones urbanísticas de Los Molinos y Cerro Buenavista de Getafe se están realizando más de 10.000 viviendas protegidas, la mayoría en régimen cooperativo como consecuencia del Concurso

Urbanístico formalizado por el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid con motivo de la colocación de la Primera Piedra de las 713 viviendas que la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda construirá en

Los Molinos el 15 de mayo, destacó el Alcalde que ya se han desarrollado más de un 70% en Cerro Buenavista y un 40% en Los Molinos, lo que representa una fuente de empleo para los próximos años.



El aula de Formación Inmobiliaria de la Universidad Autónoma de Madrid ha organizado sendos Cursos, durante los meses de mayo y junio sobre “Dirección de Empresas”, “Contratos” y “Fiscalidad” bajo la dirección del Profesor Pedro Morón Bécquer, colaborador en materia de formación del Cooperativismo de Viviendas.

legislación

normativa estatal

MINISTERIO DE VIVIENDA

En el Boletín Oficial del Estado número 69, de fecha sábado, 20 de marzo de 2010 se ha publicado la Resolución de 15 de marzo de 2010, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 12 de marzo de 2010, por el que se revisan y modifican los **tipos de interés efectivos** anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los Programas 1995 (Plan de Vivienda 1992-1995), Programa 1998 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

En el Boletín Oficial del Estado número 97, de fecha jueves, 22 de abril de 2010 se ha publicado el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las **entidades de control de calidad de la edificación** y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad. Esta normativa es consecuencia de la nueva legislación sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, además de su actualización y correspondencia con la nueva redacción de la Ley de Ordenación de la Edificación.

normativa autonómica

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Continuando con lo publicado en el número anterior de esta revista respecto a la legislación de las Comunidades Autónomas sobre **derecho a la vivienda**, la Comunidad Foral de Navarra ha publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 132, de fecha lunes 31 de mayo de 2010, la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

COMUNIDAD DE ARAGÓN

En el Núm. 57 del Boletín Oficial de Aragón, de fecha 22 de marzo de 2010 se ha publicado la Orden de 22 de febrero de 2010, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se acuerda la aplicación del régimen transitorio de ayudas para la adquisición en propiedad de las **viviendas protegidas de régimen concertado** contenido en la disposición transitoria primera, apartado 2 b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009- 2012.

En el Núm. 86 del Boletín Oficial de Aragón, de fecha 05 de mayo de 2010 se ha publicado la Orden de 26 de abril de 2010, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se regula el procedimiento telemático de presentación de solicitudes de inscripción en el **Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida** de Aragón.

COMUNIDAD DE CATALUÑA

En el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña número 5565 de 11 de febrero de 2010 se publica el Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del **Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012**. Que constituye la normativa básica actual en esta materia, pues incluye las tipologías, ayudas y precios de las viviendas protegidas.

COMUNIDAD DE GALICIA

El miércoles 31 de marzo se publicó en el Diario Oficial de Galicia la Ley 2/2010 de 25 de marzo, de medidas urgentes de **modificación de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística** y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA).

COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

En el Boletín Oficial del Estado número 100, de fecha lunes, 26 de abril de 2010, se ha publicado la Ley 3/2010, de 26 de marzo, de **modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio** de la Comunidad de Castilla León.

COMUNIDAD DE CASTILLA-LA MANCHA

En el Diario Oficial de castilla-La Mancha número 97, de fecha 21 de mayo de 2010, se ha publicado el Decreto Legislativo 1/25010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio** y de la actividad Urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

publicaciones



Bajo la dirección de Angel M^a de Sancha Bech, se ha escrito "Guía Práctica de la Vivienda Protegida en España", publicada a través de la Editorial La Ley; la obra pretende dar respuesta a las preguntas que a diario se formulan los agentes intervinientes en el proceso de la promoción y edificación de la vivienda con algún tipo de protección. Desde Bancos, Cooperativas de Viviendas, Ayuntamientos, Notarios, promotores, gestores y adquirentes de la vivienda protegida,

simplificando y unificando todas las respuestas que los intervinientes o usuarios de viviendas protegidas puedan requerir.

De un parque de viviendas aproximado de 25 millones de unidades en toda España un 12% aproximadamente de ellas tienen algún tipo de protección (cerca de 3 millones) y en los próximos años la tendencia será promover en un 90% de los casos sólo vivienda protegida, pero nos encontramos con 17 legislaciones diferentes,

unas más protectoras que otras, unas más complejas que otras, con este Manual hemos profundizado en todas ellas, siguiendo una sistemática resumida y esquematizada. Con ello cualquier persona no experta en la materia puede tener un guión desde la adquisición de suelo hasta la entrega de las viviendas terminadas y posteriores gestiones complementarias. Para los expertos es un magnífico compendio que le simplificará su trabajo.



Si es promotor, su primera opción es Gas Natural

En Gas Natural ofrecemos a los promotores un **servicio completo de asesoramiento y asistencia técnica** sobre las instalaciones térmicas de sus promociones. Para ello, estamos presentes en el proceso de diseño y optimización del proyecto energético y en el montaje y la puesta en marcha de las instalaciones destinadas a la producción de agua caliente y calefacción. Además, también nos ocupamos de su mantenimiento, incluidas las instalaciones solares a través de nuestro servicio **gnSolar**. Porque contratar Gas Natural es añadir valor a sus promociones.

Para más información llámenos al 902 212 211
o entre en www.gasnatural.es


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.

www.cms-construcciones.com



CMS
construcciones

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

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