

2 TEMAS DE ACTUALIDAD

NUEVAS PERSPECTIVAS PARA EL COOPERATIVISMO DE VIVIENDAS

Gemma Fajardo García

Instituto Universitario de Economía Social y Cooperativa (IUDESCOOP) Universitat de València

El IUDESCOOP, Instituto Universitario de Investigación en Economía Social y Cooperativa, de la Universitat de Valencia, junto con la Federación Valenciana de Cooperativas de Viviendas (FECOVI), organizaron una Jornada sobre Nuevas perspectivas para el cooperativismo de viviendas, el 19 de junio de 2009, en el Salón de Grados de la Facultad de Económicas de la Universidad de Valencia.

Con esta Jornada quisimos reflejar la evolución que el cooperativismo de viviendas debe experimentar para atender las actuales necesidades de alojamiento de los ciudadanos.

Partíamos de un planteamiento tradicional, el cooperativismo de viviendas se ha caracterizado en España por procurar viviendas en propiedad a sus socios y una vez adjudicadas éstas, disolverse. Pero hoy en día y sobre todo para determinados colectivos (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales, etc.), el concepto de alojamiento es más versátil y no se identifica necesariamente con la tradicional vivienda.

Esta realidad ofrece muchas oportunidades a las cooperativas de viviendas, porque permite a los futuros usuarios diseñar el uso y disfrute de sus viviendas conforme a sus necesidades y a través de mecanismos participativos y democráticos.

Esto no significa que el cooperativismo de viviendas deba renunciar a sus tradicionales objetivos. El cooperativismo de viviendas puede seguir ofreciendo a sus socios viviendas en mejores condiciones que el mercado, al permitir ahorrar el coste de intermediación del promotor, que en las cooperativas son los propios

socios. Pero, la cooperativa de viviendas no sólo está llamada a construir viviendas para adjudicar en propiedad a los socios, también es posible y muy frecuente fuera de nuestras fronteras, construir viviendas o adquirirlas con el fin de ceder su uso a los socios por tiempo indefinido en mejores condiciones que un arrendamiento, puesto que el socio sigue siendo partícipe en la propiedad cooperativa. Estos sistemas, no sólo resultan más ventajosos para el socio inicial sino también para los posteriores usuarios de estas viviendas, que no sufren los efectos de la especulación.

A los anteriores retos, deben añadirse nuevas posibilidades para el cooperativismo de viviendas, derivadas de la actual coyuntura económica. En efecto, la crisis del sector inmobiliario ha generado un importante volumen de viviendas, que por dificultades financieras no pueden concluirse o no pueden colocarse en el mercado. La cooperativa de viviendas es la fórmula jurídica que puede garantizar dar salida a esa bolsa inmobiliaria en mejores condiciones de calidad y precio para el futuro usuario, y garantía para las entidades financieras.

El objetivo de la jornada era doble. Por una parte, pretendíamos dar a conocer las distintas posibilidades que puede ofrecer la cooperativa de viviendas a la hora de procurar alojamiento a sus socios, a partir de diferentes experiencias desarrolladas últimamente en España y en la Unión Europea. Entre ellas, quisimos destacar la promoción de alojamiento para personas jóvenes, y para personas mayores en residenciales cooperativas; también las nuevas formas de cooperativas que ceden el uso de la vivienda a los socios y retienen su propiedad, y alternativas exitosas a la financiación de la vivienda desde la cooperativa.

Por otra parte, queríamos promover en nuestra Comunidad Autónoma iniciativas que permitieran resolver los problemas de alojamiento de muchos ciudadanos a través de la fórmula cooperativa, por ello convocamos a los agentes que pueden hacer posible esa realidad: Administraciones públicas, entidades financieras, entidades promotoras de cooperativas, etc.

La Jornada se desarrolló conforme a lo previsto y contó con más de 70 personas inscritas, profesionales en su mayoría. Además la Jornada fue retransmitida *on line* a los alumnos que cursan el Master de Administración y Dirección de Empresas y de Entidades no lucrativas de la Economía Social, de la Universidad de Valencia.

La presentación corrió a cargo de Trinidad Casasús, Decana de la Facultad de Economía y de **María Jesús Rodríguez Ortiz**, Directora General de la Vivienda.

María Jesús Rodríguez se refirió a los tres ámbitos de actuación de la Generalitat en materia de vivienda, el político, basado en la concertación, cuyo máximo exponente es el Pacto Valenciano por el Crecimiento y el Empleo; el normativo, al aprobarse varias normas que han sentado las bases para una planificación racional, sostenible y fundada de las viviendas con protección pública, como son el Decreto Ley de Medidas Urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, la orden que regula los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda protegida, y la orden que implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda; y la materialización de actuaciones concretas.

En este ámbito informó de la oferta de suelo para las cooperativas, en particular en la enajenación por parte del Instituto Valenciano de la Vivienda, SA de 19 parcelas en varios municipios de Castellón, Valencia y Alicante, a diferentes cooperativas, lo que posibilitará la construcción de casi 1.300 viviendas protegidas.

Por último, la Directora General de la Vivienda destacó la capacidad de adecuación de las cooperativas

de viviendas no sólo a las necesidades de sus socios, sino también, de la sociedad en general.

La ponencia invitada, con la que se abrió la Jornada fue a cargo de **Manuel Botana Agra**, Catedrático de Derecho Mercantil de la Universidad de Santiago de Compostela, y versó sobre la diversificación del objeto social de las cooperativas en la legislación española.

Manuel Botana comenzó destacando las indudables ventajas de rentabilidad económica y social que ofrecen las cooperativas de viviendas para la sociedad, por que generan riqueza y empleo, obtienen de ordinario viviendas en condiciones de precio y calidad más beneficiosas que el mercado y son una manifestación directa de implicación de la sociedad civil en la gestión del proyecto inmobiliario y en su control democrático.

Y también advirtió del riesgo a desviaciones a que se hayan expuestos proyectos cooperativos cuando falta un auténtico espíritu cooperativo.

El ponente puso de manifiesto la progresiva diversificación del objeto social de estas cooperativas a lo largo de la historia, tal y como han venido reflejando las leyes; y analizó en la legislación vigente (estatal y autonómica) la delimitación del objeto social de las cooperativas de viviendas. De este análisis puede destacarse distintas tipologías de cooperativas de viviendas, las constructoras, las promotoras, las compradoras y administradoras.

Su ponencia concluyó recordando que la aceptación y credibilidad que las cooperativas de viviendas han tenido hasta la actualidad se fundamenta en los principios y valores que las inspiran. Una situación de crisis económica prolongada puede llevar a instrumentalizar estas cooperativas para fines especulativos, por lo que hay que estar alerta. El objeto social de las cooperativas de viviendas tiene que ser principalmente, procurar viviendas/locales/edificaciones complementarias para sus socios; las otras actividades económicas que puede realizar (rehabilitación administración, etc.) deben ser objetivos secundarios y estrechamente vinculados al objeto principal¹.

1.- La ponencia de Manuel BOTANA AGRA será publicada en CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa, nº 20 (2009).

La primera mesa redonda, bajo el título de “Nuevas cooperativas para nuevas necesidades de vivienda. Experiencias”, se centró en exponer diversas experiencias de cooperativas, y fue moderada por Vicent Diego Ramón, Presidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana.

Klaus Hachmann, Presidente de la Sección Cooperativa del Comité Europeo por la Vivienda Social (CECODHAS) hizo referencia a cómo las cooperativas pueden mejorar la financiación de las viviendas a través de secciones de crédito en su interior, o bien constituyendo una institución de crédito externa entre una pluralidad de cooperativas pequeñas.

Pere Esteve, Presidente de la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya (FCHC) expuso las posibilidades y ventajas que ofrecen las cooperativas de viviendas que retienen la propiedad de la edificación y ceden el uso de las viviendas a sus socios. La FCHC preocupada por las dificultades que, principalmente, las clases más desfavorecidas tienen de acceder a la vivienda, se planteó analizar qué puede ofrecer el sistema cooperativo ante esta necesidad. A tal fin llevó a cabo varias actuaciones: Jornada Internacional sobre las distintas vías de acceso a una vivienda, Estudio sobre el sistema de cesión de uso, y Estudio de mercado sobre la aceptación de este nuevo sistema de acceso a la vivienda. El resultado de estas actuaciones se publicó bajo el título *Els habitatges cooperatius. El sistema de cessió d'ús*, en octubre de 2008². No obstante, las ventajas de este modelo, su puesta en marcha no es fácil, pues requiere de la colaboración de las administraciones públicas y de la implicación de las entidades de crédito.

Antonio Heras, Presidente de Llar Jove destacó ventajas que las cooperativas de viviendas ofrecen como fórmula de participación social en la resolución de necesidades comunes. La experiencia de Llar Jove pone de manifiesto como la cooperativa puede adaptarse para satisfacer la necesidad de vivienda de diversos colectivos, tanto los que optan por adquirir en propiedad la vivienda, como aquellos que optan por el mero uso de la misma, o bien al uso, pero sin abandonar la

opción de compra a más largo plazo. **Cristina Grau**, abogada de la entidad, completa la información sobre esta experiencia, desde un punto de visto jurídico, justificando cómo la cooperativa puede utilizar diversas figuras jurídicas para dar respuesta a las necesidades planteadas, como es el caso, de la figura del tercero no socio, o del socio colaborador que puede contribuir a financiar la promoción.

Aurora Moreno es promotora y directora de la Cooperativa de interés social andaluza “Los Milagros”. La cooperativa formada por personas de más de 55 años, se constituyó en 1991 con el objetivo de crear y gestionar viviendas para sus socios. Resultado de dicho esfuerzo fue el Residencial Santa Clara de Málaga. Esta experiencia pone de manifiesto como la cooperativa fue la fórmula más adecuada para llevar a cabo este proyecto, por conjugar la iniciativa privada, la ausencia de ánimo de lucro y la autogestión empresarial. El residencial se compone de 76 apartamentos y diversos servicios comunes (comedor, gimnasio, capilla, peluquería, jardines, lavandería, etc.). La experiencia fue galardonada por la Junta de Andalucía con el Premio Arco Iris de Cooperativismo 2000 en la modalidad “a la mejor iniciativa cooperativa”, y ha sido un referente de modelo de gestión, tanto en España como en el extranjero.

La segunda mesa, llevaba por título “La actuación pública y el cooperativismo de viviendas” y fue moderada por Jose Ignacio Martínez, Jefe de Servicio del Registro de Economía Social, de la Consellería de Economía, Hacienda y Trabajo. En la misma quisimos reunir a las administraciones públicas y al movimiento cooperativo.

En primer lugar intervino **Alfonso Vázquez Fraile**, Presidente de la Confederación Española de Cooperativas de Viviendas, con un discurso crítico hacia las administraciones públicas, pero incuestionable. La falta de coordinación entre las distintas administraciones, la desidia a la hora de aplicar la legislación, la falta de control, y la lentitud en sus funciones, perjudican la promoción de viviendas sociales y encarecen su coste, provocando en muchos casos el descrédito.

2.- Los autores del estudio son Ignasi Blajot, David Martínez, Lluís Ordax, Antoni Solanilla y Josep María Vilaseca. La edición del estudio corrió a cargo del Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, en la colección *Textos d'Economía Cooperativa*.

dito de la cooperativa y en todo caso la insatisfacción de la mayor parte de los que demandan una vivienda adecuada a precios asequibles.

Por la Federación de Municipios y Provincias, estuvo presente **Jose Luis García Sánchez**, Gerente del Instituto de la Vivienda de Fuenlabrada. Jose Luis nos habló de la experiencia de Fuenlabrada, municipio que ha sido referente en la promoción de vivienda protegida y de vivienda para jóvenes. Hasta 2006 el ayuntamiento llevaba a cabo la gestión del suelo y promovía las viviendas o sacaba a concurso las parcelas, siendo en estos casos las cooperativas de viviendas las que normalmente las promovían. Pero a partir de esa fecha, el ayuntamiento, a través del Instituto Municipal de la Vivienda lleva a cabo directamente el proceso de adjudicación de las viviendas, mediante sorteo público.

El Instituto de la Juventud de la Consellería de Bienestar Social de la Generalitat Valenciana, estuvo representado por **Javier Sáez Cifre**, Jefe de Programas de Empleo y Vivienda para jóvenes. Javier expuso como la vivienda junto con el empleo son las principales preocupaciones de los jóvenes, y cómo esa preocupación ha venido fluctuando en los últimos años. El

paro y el precio de las viviendas impiden la emancipación de los jóvenes, incluso el precio de los alquileres no está al alcance de la mayoría de los jóvenes (individualmente ni emparejados). Entre las actuaciones llevadas a cabo por el Instituto Valenciano de la Juventud para hacer frente a este problema, destacó la Bolsa de Viviendas en alquiler y la convocatoria de ayudas al alquiler. El alquiler parece la mejor solución para los jóvenes, pero faltan viviendas disponibles y de dimensiones óptimas. No existe en nuestro país una cultura del alquiler y por ello hay que seguir generando confianza entre los propietarios para que pongan sus viviendas a disposición de quienes las necesitan.

Por último, y en representación de la Consellería de Urbanismo y Vivienda, intervino **Alberto Sanchís Cuesta**, arquitecto y coordinador del observatorio valenciano de la vivienda de la Consellería. Alberto expuso comparativamente los planes de la vivienda para 2009-2012 de la Comunidad Valenciana³ y del Estado, y en relación con el plan 2005-2008 informó del escaso porcentaje que las cooperativas habían representado como promotores de viviendas calificadas, el 4% frente al 11% de la promoción pública o el 85% de la privada.

3.- *El Plan autonómico de la Vivienda 2009-2012 se ha publicado mediante Decreto 66/2009, de 15 de mayo (DOGV 6016, de 19.05.09).*

Rol y posición de las Cooperativas de Vivienda en la Unión Europea

Claus Jürgen Hachmann

Presidente de la Sección Cooperativa del CECODHAS, Comité Europeo de Coordinación de la Vivienda Social

Las cooperativas nacieron de la necesidad. Cuando hablamos de la situación de las cooperativas de vivienda, en el marco de la crisis financiera y económica actual, debemos tener en cuenta nuestras raíces históricas y los retos que las cooperativas de vivienda tuvieron que cumplir en el pasado. Los principios y su valor añadido son una parte muy esencial del debate en estos momentos de amenaza global económica.

Principios y Valor Añadido

Una cooperativa de viviendas, como cualquier otra cooperativa, es una asociación independiente de individuos, que se unen de forma voluntaria para satisfacer sus necesidades comunes económicas, sociales y culturales, y para hacer realidad un proyecto empresarial, dirigido por la totalidad de sus miembros de una manera democrática. Una cooperativa de viviendas es también una comunidad, donde los miembros viven juntos en una vecindad común. Por lo tanto, este sector tiene un valor adicional de buena vecindad.

Las cooperativas destacan por sus valores, especialmente en tiempos de crisis, y se basan en la autoayuda, la responsabilidad compartida, la democracia, igualdad y solidaridad. Los valores éticos de la época de los padres espirituales son todavía de gran importancia: honestidad, transparencia, responsabilidad y vocación social. Esto significa que las cooperativas son guiadas por sus principios: adhesión voluntaria y abierta, decisión democrática de sus miembros (un miembro - un voto), participación económica de los socios, autonomía e independencia, formación básica y continua, así como información, cooperación con otras cooperativas, y atención a las necesidades del entorno.

La globalización como amenaza

Antes de este momento de grave crisis, el capital ya había dado la vuelta al mundo para conseguir las inversiones más rentables. Grandes compañías internacionales crecieron y compraron grandes stock de viviendas.

Las cooperativas de vivienda se enfrentaron a una dura competencia, pero resistieron contra todos los intentos desde el exterior de ser liquidadas. En realidad, se han reforzado, porque siempre han sido fieles a sus principios.

La responsabilidad para las generaciones futuras

La Sección de Cooperativas del CECODHAS representa a más de 10 millones viviendas cooperativas. Aunque sus actividades puedan ser diferentes, todas las cooperativas son guiadas por los mismos principios. Esto es un acto de responsabilidad para las generaciones futuras.

Dos tercios de las viviendas cooperativas se conceden en régimen de propiedad, principalmente en el sur de Europa, como en España, Portugal, Italia y Francia, pero también en Suecia, Noruega, Irlanda y Estonia. El tercio restante se concede mediante contratos de arrendamiento a largo plazo, manteniendo la cooperativa la propiedad de la vivienda, como ocurre en Alemania, Austria, Dinamarca, Bélgica, Suiza o Reino Unido.

En Polonia, República Checa y República Eslovaca, también hay formas mixtas. En la mayoría de los casos las viviendas concedidas son administradas por las cooperativas.

Las cooperativas de vivienda son parte de una comunidad más grande. Cumplen los principios de sostenibilidad en el diseño, la construcción y la gestión. Así, contribuyen a la calidad de vida de los residentes. Usan sus recursos de una manera, que las generaciones futuras puedan beneficiarse de las ventajas de las cooperativas de vivienda. Además, promueven y fortalecen otras cooperativas en solidaridad con ellas.

No hay duda de que las cooperativas de vivienda son de gran interés general. Por lo general, no dependen de subsidios estatales. Sirven a sus socios y garantizan la libre adhesión.

Por último y no menos importante, las cooperativas de vivienda son un valor añadido para la sociedad en su conjunto.

Las crisis financieras y económicas como desafío

En algunos de los Estados miembros de la UE hay problemas graves de acceso al crédito para financiar las actividades de los proveedores de vivienda. La escasez de créditos para las familias es un cuello de botella para las cooperativas de propietarios. Como consecuencia, se puede observar un fuerte descenso en la construcción de vivienda nueva. Los problemas de presupuestos del Estado también están afectando el mercado: o bien se recortan las subvenciones o la política fiscal no alcanza para dar un impulso adecuado al sector. Los ingresos de las cooperativas disminuyen por el crecimiento del desempleo y del empleo a tiempo parcial, lo cual es un obstáculo importante. La consecuencia de todo ello es que las cooperativas de vivienda se encuentran bajo presión económica.

Como ya se mencionó, la propiedad individual es dominante en la Unión Europea (dos tercios). También los proyectos de modernización económica parecen encontrarse en cierto peligro.

Si tomamos el ejemplo de Italia -un país en el que predominan las cooperativas de propietarios- es más y más difícil para las familias acceder a un crédito. Por ello las cooperativas han creado redes, a través de un consorcio o con empresas privadas. También han teni-

do lugar fusiones de pequeñas cooperativas con cooperativas de mayor tamaño.

Mientras que la construcción anual de viviendas nuevas había alcanzado las 19.000 unidades en 2008, se prevé que en los próximos años solo alcance las 3.000. Programas que otorgan incentivos fiscales a la venta de viviendas están en cierto peligro, pero los programas de momento se mantendrán.

Austria es un país con cooperativas en régimen de alquiler a largo plazo, manteniéndose las cooperativas como propietarias de las viviendas. En este caso, la situación del mercado hipotecario afecta aún en mayor medida a las cooperativas. Menos financiación de la Banca Hipotecaria en condiciones favorables significa menos construcción de viviendas sin fines lucrativos.

Por lo tanto, las exigencias de las asociaciones de vivienda sin fines de lucro y de las cooperativas son claras: obtención de más préstamos para vivienda por parte de los bancos hipotecarios, y la financiación de un programa de vivienda específico en el marco de las medidas de recuperación económica. Se deberían conceder fondos públicos adicionales que garanticen cubrir los costos de construcción.

En Austria, un programa ambicioso de modernización, que había sido previsto por el Gobierno, se ha convertido en agua de borrajas.

Por último y también no menos importante: En Alemania -como en Austria, un país cuyas cooperativas ofrecen viviendas en alquiler- las cooperativas de vivienda son un factor de estabilidad y de vida seguras. Existen grandes diferencias regionales, sobre todo entre Oriente y Occidente, pero también entre el Norte y el Sur. La construcción de vivienda nueva es extremadamente baja (2008: 4,1%). El impulso económico promovido desde el Estado está funcionando bien, a través de un Banco del Estado, con préstamos muy favorables, al 1,4% de interés.

Por último, las cooperativas de vivienda que tienen secciones de crédito están abocadas a tener una historia de éxito. Se considera como una forma segura de ahorro, un desarrollo muy positivo.

Conclusiones

Las cooperativas de vivienda en régimen de concesión en propiedad están sufriendo graves problemas para iniciar nuevos proyectos de construcción, mientras que las cooperativas en régimen de alquiler están mucho menos afectadas por la crisis.

La propiedad mixta tiene algunas ventajas. La combinación de las cooperativas de vivienda con secciones de crédito tiene también grandes beneficios. Se considera como una inversión fiable y segura en tiempos de grave crisis.

Las perspectivas futuras de las cooperativas de vivienda son bastante buenas. Son entidades económicamente sólidas y estables, con buenas perspectivas para sus socios.

La crisis ha tenido efectos negativos sobre la nueva construcción, sobre todo a corto plazo. Las medidas de rehabilitación y los programas de estímulo y modernización continúan en la mayoría de los casos sin problemas.

En la mayoría de los países observados, las cooperativas de vivienda son consideradas como una alternativa cada vez más atractiva. La seguridad en el mercado de la vivienda en tiempos de inseguridad económica tiene un valor muy alto. La creación de nuevas secciones de crédito por parte de las cooperativas de vivienda podría ser un buen instrumento para mejorar la financiación.

En el caso de las viviendas subvencionadas, la creación de fondos de solidaridad entre los socios puede desempeñar un papel vital en el futuro. A nivel europeo, debería haber más intercambio de ejemplos de buenas prácticas. Además, la formación especial de personal directivo y el intercambio con países vecinos podría ser también un buen instrumento.

Los principios cooperativos tienen que ser puestos en práctica y las cooperativas de vivienda pueden ofrecer excelentes logros, como lo han demostrado en su larga historia.

La Cesión de Uso, una nueva vía de acceso a la vivienda

Pere Esteve i Sala
 President de la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya

La Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya (FCHC) a lo largo de su historia, ha sido un puntal clave en el proceso de desarrollo y promoción del sistema cooperativo en el ámbito de la vivienda. Este objetivo fundacional ha llevado a la Federació a trabajar para que las cooperativas que forman parte de ésta tengan facilidades y puedan disponer del marco adecuado para dar respuesta a sus socios en el acceso a una vivienda a precio de coste.

El sistema económico impulsado en los últimos años ha excluido las clases más desfavorecidas, impidiendo que disfruten del derecho natural de todo ciudadano a una vivienda digna. Paralelamente, la inestabilidad laboral actual, las turbulencias de los mercados financieros y las restricciones de crédito hipotecario han afectado aun más directamente cualquier perspectiva que tuvieran las personas más necesitadas de acceder a un hogar.

Avanzándonos a esta situación, desde la FCHC y como representante de las inquietudes, tanto del Consejo Rector como de la totalidad de cooperativas federadas, hace ya más de un año nos planteamos una simple cuestión: ¿Qué puede hacer el sistema cooperativo para facilitar el acceso a una vivienda a todas las personas y que sea distinto a la adjudicación?

A partir de este momento organizamos una Jornada Internacional para hablar sobre las distintas vías de acceso a una vivienda alternativas a la compra y al alquiler aplicadas a otros países como Holanda, Inglaterra o Dinamarca. Las experiencias, todas ellas muy enriquecedoras, suscitaron más aun nuestro interés, hasta el punto de decidimos a impulsar un estudio en profundidad sobre lo que llamamos **Cesión de Uso**.

Coordinados desde la FCHC, un grupo de expertos de todos los ámbitos relacionados (fiscalidad, fundamentos del cooperativismo y del sistema estatutario, marketing, financiamiento, legislación) se dispuso a

definir mejor esta nueva alternativa de acceso a una vivienda, sus beneficios, sus dificultades de aplicación y, ante todo, la posible respuesta del mercado.

La Cesión de Uso es una alternativa de acceso a una vivienda basada en los principios del cooperativismo y la filosofía de la economía social que propone una opción intermedia entre el alquiler y la propiedad. Esta nueva vía rompe con los principales inconvenientes de los dos modelos habituales: la transitoriedad del alquiler, y la inaccesibilidad de la vivienda de propiedad. Hablamos, como se explica en el estudio, de la promoción de viviendas por parte de una cooperativa que, en lugar de adjudicarlas en propiedad u ofrecerlas en alquiler, mantiene la pertenencia del edificio y cede su uso a los socios cooperativos a cambio de una cuota, llamada "cuota de uso".

Los beneficios sociales de la Cesión de Uso son considerables. Para empezar, el socio tiene un contrato de larga duración de una vivienda, que puede llegar a ser indefinido e incluso con derecho hereditario, evitando así la sensación de precariedad y de inestabilidad de futuro que supone el alquiler. Así mismo, en el caso de querer acceder a una propiedad, el socio tiene el tiempo necesario para conseguir un ahorro. Por otro lado, el modelo se autogestiona aportando un control de calidad y un mantenimiento continuo tanto a la vivienda como a la comunidad. Finalmente, esta nueva vía de acceso a una vivienda que trabaja desde el concepto de comunidad y de solidaridad social, supone un paso para la implantación de medidas de convivencia, más participativas e integradoras.

La Cesión de Uso es una propuesta compatible y paralela a las vías existentes de acceso a una vivienda, y se ha planteado desde una perspectiva abierta con el fin de que pueda ser adaptada a la singularidad de cada cooperativa y a su contexto.

Uno de los aspectos que nos inquietaba más desde la FCHC era la posible reacción del mercado ante la posible implantación de la Cesión de Uso. Por ello se realizó un estudio de mercado exhaustivo con distintos Focus Group de las siguientes categorías: “jóvenes independientes” (22 a 35 años), “parejas jóvenes” (25 a 38 años con hijos de 0 a 12 años), “hogares monoparentales” (30 a 35 años con hijos de 0 a 12 años) y “parejas adultas con hijos emancipados” (50 a 65 años). Las principales conclusiones fueron las siguientes:

- 1- Insatisfacción general por las dificultades de acceso a la vivienda
- 2- La cultura de compra sigue muy presente y arraigada
- 3- Muy buena recepción del concepto de la Cesión de Uso, considerando una gran oportunidad que aportaría viviendas de calidad, contratos a largo plazo, y cuotas mensuales inferiores y más accesibles a las del mercado.

Si bien después del estudio expuesto se han determinado como notables los atributos de la Cesión de Uso, también es cierto que su implantación plantea ciertos retos a superar que resumimos en tres puntos: En primer lugar, es necesario facilitar las vías de adquisición de suelo asequible; En segundo lugar, es imprescindible la implicación de entidades financieras que aporten el soporte económico inicial necesario para cada proyecto; En último lugar, sería imprescindible lograr el apoyo de la Administración Pública en dos medidas que son la catalogación de las Sociedades

Cooperativas que operaran en Cesión de Uso como especialmente protegidas (con la bonificación pertinente del 50% sobre el IS), y la aplicación del IVA súper reducido del 4%.

Las Cooperativas de Viviendas, con este estudio, hemos demostrado que somos innovadoras, generadoras de ideas viables y de futuro. Con la Cesión de Uso proponemos una nueva vía de acceso a la vivienda más social, acorde con las necesidades de la ciudadanía y adaptada a una nueva generación basada en la cohesión y el sentido de comunidad.

Pedimos sólo que ante las inminentes necesidades de las ciudadanas y ciudadanos de nuestro país, y según acuerda nuestra legislación, la **Administración Pública materialice su apoyo a las sociedades cooperativas y, a su vez, impulse las disposiciones específicas y claramente necesarias para la implantación de la Cesión de Uso como a una nueva vía de acceso a la vivienda**. Sólo así el decreto a la vivienda del artículo 47 de la Constitución Española de 1978 que dice “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación” podrá verse cumplido.

Porque todos los ciudadanos deben poder desarrollar sus proyectos personales de vida sin que acceder a un hogar sea un obstáculo. Es nuestra responsabilidad empezar a creernos que la vivienda es, realmente, un derecho.

Llar Jove, Sccl., una cooperativa de vivienda que promueve el alquiler con opción de adquisición

Cristina R. Grau López
Abogada

La cooperativa catalana de viviendas LLAR JOVE, SCCL nació en el año 2003 con la finalidad de contribuir a hacer realidad el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada. Por ello, el objetivo primordial de la cooperativa es suministrar a sus socios viviendas de propiedad a precio de coste, pero también tiene como finalidad ofrecer a la sociedad una alternativa sólida, ecológica y asequible al régimen de propiedad, mediante la creación de un parque inmobiliario de viviendas destinadas al arrendamiento.

Sus fundadores, personas con amplia experiencia en el ámbito de las cooperativas de viviendas, eran plenamente conscientes de que la razón de ser de la cooperativa no es otra que la satisfacción de las necesidades del socio. Esta finalidad social se traduce en una peculiar estructura productiva que diferencia a las sociedades cooperativas de las sociedades de capital. Estas últimas ofrecen sus productos al mercado, partiendo esta oferta de la iniciativa del empresario, su productor o distribuidor. Las cooperativas, en cambio, tienen por objetivo primordial atender a la demanda. Ello se explica porque el dueño de la empresa cooperativa es, precisamente, el consumidor final del producto, que se erige a la vez en productor del mismo (en nuestro caso, en promotor) y en su consumidor, creando de este modo un canal alternativo al mercado tradicional, en el que actúan agentes antagónicos, cuyos intereses económicos están contrapuestos. Dicho de otro modo: la cooperativa nace porque la necesidad del consumidor es preexistente, y nace, precisamente, para satisfacer dicha necesidad.

Por ello, no es gratuito recordar que LLAR JOVE, SCCL pretende satisfacer la demanda de los ciudadanos de acceder a una vivienda en condiciones económicas asequibles y con un nivel de calidad adecuado.

La crisis inmobiliaria que hoy es una realidad tangible se atisbaba hace ya algún tiempo, cuando diversos estudios apuntaban a una saturación del mercado inmobiliario de propiedad. El normal funcionamiento de éste, siguiendo las reglas de la competencia, debería lle-

var a una bajada de precios que se tradujese en un más fácil acceso a la vivienda de compra o adjudicación, es decir, en régimen de propiedad. Sin embargo, el disparatado precio que la vivienda ha alcanzado en los últimos años y el sobreendeudamiento de las familias españolas, que se ha traducido en un escaso ahorro, obligan a quien pretende adquirir un bien tan esencial, imprescindible para el desarrollo de la persona y de la familia, a acudir a vías externas de financiación que en buena medida comprometerán su economía futura.

Pero la crisis del sector financiero ha venido a sumarse a esta ecuación, colocando a los ciudadanos frente a mayores dificultades para adquirir una en propiedad, incluso si la promoción se realiza en régimen cooperativo. Y ello a pesar de las ayudas públicas que se destinan a la adquisición de la vivienda. Porque estas ayudas, que adoptan esencialmente la forma de préstamo hipotecario a bajo interés, cubren tan sólo una parte del precio de la vivienda, debiendo el consumidor aportar el resto de dicho precio no cubierto por la financiación subsidiada, así como otros gastos, tales como el coste de la escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad de la compraventa y de la garantía hipotecaria y, entre otros, los gastos de gestión de estas escrituras.

Hasta hace apenas un par de años, para hacer frente a estos gastos el comprador que carecía de ahorro propio conseguía financiación adicional a través de un segundo préstamo hipotecario o de un préstamo al consumo. Esta solución resulta hoy cada vez más difícil ante las nuevas políticas bancarias, restrictivas en cuanto a la concesión de préstamos.

Por ello, la vivienda en régimen de alquiler emerge como una necesidad que manifiestan cada vez sectores más amplios de la población, en contra de la tendencia operada en los últimos años, en los que el arrendamiento parecía haber quedado constreñido a la población más joven que accedía a su primera vivienda independiente o a grupos necesitados de mayor protección (personas con bajo nivel de renta, familias monoparentales, personas con riesgo de exclusión...).

Sin abandonar el modelo tradicional de vivienda de propiedad de promoción cooperativa, LLAR JOVE, SCCL pretende ofrecer soluciones a estas nuevas necesidades, a través de una oferta de vivienda en alquiler, ya sea mediante el arrendamiento tradicional, es decir, aquél en el que el socio cooperativista pretende disfrutar del uso de una vivienda a cambio del pago de la renta, ya sea mediante fórmulas combinadas de alquiler con acceso diferido a la propiedad.

Pero no puede perderse de vista que la cooperativa de viviendas, sobre todo una de reciente constitución como es el caso de LLAR JOVE, SCCL, encuentra el mismo obstáculo que sus socios cuando pretende acometer un proyecto edificatorio; este obstáculo es la falta de recursos financieros propios. En efecto, la construcción de las viviendas requiere que la inversión se efectúe en el momento de iniciar la edificación y durante ésta, inversión que la cooperativa deberá realizar en parte con recursos propios de los socios, y en su mayor parte, con recursos ajenos, acudiendo a la financiación que ofrece el mercado.

Cuando la promoción se desarrolla en régimen de propiedad, adjudicando al socio la titularidad dominical de cada una de las viviendas que han sido promovidas de forma conjunta por la cooperativa, el socio abona parte del precio de adjudicación durante la edificación, por ejemplo, mediante pagos periódicos anticipados, aportando de este modo el socio los recursos propios que precisa la cooperativa; en cuanto al resto del precio de la vivienda, el mecanismo usual será que el socio se subroga en el préstamo hipotecario que la cooperativa ha constituido sobre la construcción futura –en la mayoría de ocasiones, mediante un préstamo subsidiado-. Esta práctica comporta que el coste financiero que soporta la cooperativa, por una parte, se limite en el tiempo, y por otra, que se repercuta al socio (siempre en función de la vivienda que le resulta adjudicada). A su vez, al tratarse del pago de diversas cuotas o aportaciones periódicas, que se reparten en el tiempo, el socio puede más fácilmente acomodar su particular economía doméstica a tales pagos, aportando de forma más cómoda la parte del precio que no será financiada por la entidad bancaria.

En el caso del arrendamiento la cooperativa debe igualmente efectuar la inversión requerida para edificar; sin embargo, la sociedad conservará la propiedad –pues sólo cede a sus socios el derecho a usar la vivienda a cambio de la renta-, recuperando la inversión efectuada a lo largo del tiempo, es decir, tal y como vaya percibiendo las rentas que le abonan los socios. Por ello, si la cooperativa no dispone de cierta

capacidad financiera –por ejemplo, porque se ha producido un remanente en otras promociones-, difícilmente podrá iniciar la construcción de las viviendas destinadas a los socios arrendatarios, si, a su vez, no acude a mecanismos de financiación ajenos, por ejemplo, suscribiendo el correspondiente préstamo hipotecario. Este coste financiero, que la cooperativa ha de repercutir a sus socios en la renta que percibe, puede abocarla a unos precios no competitivos o, por ejemplo, impedirle realizar actuaciones protegidas, pues en éstas no pueden superarse los máximos de renta marcados por la normativa de protección oficial.

Para poder ofrecer al mercado un parque inmobiliario de alquiler superando los obstáculos apuntados, LLAR JOVE, SCCL cuenta con un socio financiero, CAIXA DE TERRASSA, una caja de ahorros que, como la cooperativa, carece de ánimo de lucro y, entre cuyos fines se encuentra la oferta de vivienda en régimen de alquiler. Esta entidad financiera sí dispone de recursos para acometer la inversión requerida por la construcción. CAIXA DE TERRASSA tiene la condición de socio colaborador de la cooperativa, figura contemplada en la legislación catalana (Ley 18/2002 de 5 de julio, de cooperativas de Cataluña), caracterizada por contribuir a la consecución del objeto social cooperativo, sin desarrollar la actividad cooperativa principal.

Para poder dar cobertura a las necesidades apuntadas, y cumplir a su vez la legislación vigente de aplicación, LLAR JOVE, SCCL ha definido en sus Estatutos sociales distintos objetos o finalidades sociales, diferenciando la actividad cooperativa principal, de las demás actividades accesorias o subordinadas que también desarrolla la sociedad cooperativa.

El objeto social principal de la cooperativa es, como se ha apuntado, procurar a sus socios, a precio de coste, en régimen de propiedad, viviendas, locales, despachos, aparcamientos, servicios y edificaciones complementarias. Junto a este objeto social principal o fin inmediato, LLAR JOVE, SCCL ha definido objetos sociales accesorios y subordinados (fines mediatos), cuales son: la adquisición, la parcelación y la urbanización de terrenos, así como la promoción y el fomento del parque de viviendas sociales en régimen de uso, en especial, el de arrendamiento, para ampliar la oferta actual, con la finalidad de contribuir a hacer realidad el derecho a la vivienda contenido en el artículo 47 de la Constitución española. De acuerdo con ello, la cooperativa puede emprender la construcción de viviendas para cederlas a sus socios (y, eventualmente y dentro de los límites legales, a terceros no socios) mediante el

régimen de uso y disfrute, ya sea para su uso habitual y permanente o, conforme a la legislación catalana, para descanso o vacaciones, ya sean destinados a residencias de personas mayores, con discapacidad o para cubrir las necesidades de grupos con riesgo de exclusión social.

Este plural objeto social permite a la cooperativa atender distintas necesidades que la sociedad demanda: la vivienda de propiedad y la vivienda de alquiler. En cuanto a la primera de ellas, LLAR JOVE, SCCL actúa mediante la promoción conjunta y la adjudicación de la propiedad de cada vivienda o entidad al socio; por lo que se refiere a la segunda, la cooperativa promueve la edificación en las mismas condiciones y con la misma calidad que en el primer caso, si bien la adjudicación se produce al socio colaborador, a la entidad financiera CAIXA DE TERRASSA o, en algún caso, a una sociedad patrimonial participada por ésta, dedicada exclusivamente al arrendamiento de viviendas. Esta segunda actividad, por voluntad de los socios manifestada en los Estatutos sociales, se limita a las viviendas de alquiler en régimen de protección oficial y el objetivo de la cooperativa es que, al menos una tercera parte de sus promociones, se desarrolle mediante esta fórmula.

De este modo, junto al acceso a la vivienda de propiedad por parte de sus socios, actividad tradicional de las cooperativas de esta clase, se ha conseguido la aspiración de LLAR JOVE, SCCL de dotar al mercado inmobiliario de viviendas de alquiler de calidad, en beneficio del conjunto de los ciudadanos –no sólo de quienes tienen la condición de socios cooperativistas-, contribuyendo, en cierta modesta medida, a hacer realidad el derecho a una vivienda digna.

A propósito de la promoción cooperativa en régimen de propiedad, aún queda por resolver el problema al que se enfrentan actualmente muchas familias cuando han de acceder por primera vez a la vivienda de propiedad. Este problema está constituido por cómo hacer frente a la parte del precio de la vivienda que no queda cubierta por los préstamos subsidiados (o por la garantía hipotecaria concedida por las entidades financieras, que en raras ocasiones, en la actualidad, alcanza a la totalidad de su coste).

Aplicando una vez más la máxima de que la actividad cooperativa ha de dirigir sus esfuerzos a satisfacer y dar respuesta a las necesidades de sus socios, LLAR JOVE estudia actualmente alternativas al régimen de propiedad capaces de soslayar el problema financiero apuntado. La fórmula que ha pergeñado pasa por ofrecer un producto combinado uso-propiedad, al socaire

de la reciente legislación sobre vivienda, tanto estatal como catalana (en este último sentido, la Ley 18/2007, de 28 diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña 2007).

De acuerdo con ello LLAR JOVE estudia ofrecer a sus socios promociones en las que éstos podrán acceder al uso de la vivienda mediante un contrato de arrendamiento, con opción de adquisición diferida de la propiedad (en el caso de viviendas protegidas, una vez transcurridos al menos diez años desde la calificación definitiva de la vivienda y siempre y cuando el socio haya permanecido como arrendatario un período mínimo de siete años). Una parte de la renta tendrá la consideración de pago a cuenta del precio de compra, viniendo, así a resolver el déficit de financiación en la compra al que se ha aludido con anterioridad.

A diferencia de las promociones en régimen de alquiler, que en ocasiones podrán destinarse a inquilinos que tengan la condición de terceros no socios, la fórmula combinada de arrendamiento con opción de compra (acceso diferido a la propiedad) sólo puede tener lugar entre socios, es decir, constituyendo una relación de naturaleza cooperativa. Así, el socio que ingrese en la cooperativa resultará adjudicatario de una vivienda a cuyo uso tendrá derecho, a cambio del pago de la renta; sólo mientras mantenga su condición de socio podrá desarrollar la actividad cooperativa, es decir, habitar en la vivienda de la que es arrendatario. Igualmente, el socio deberá disfrutar de la condición de tal en el momento en que corresponda ejercitar, si así lo decide, el derecho de opción de compra, para devenir, de este modo, su propietario, una vez transcurrido el plazo mínimo de arrendamiento previsto por la legislación aplicable o por el contrato suscrito entre la cooperativa y el socio.

De los recientes cambios sufridos en los mercados inmobiliario y financiero derivan nuevas problemáticas para el acceso de los ciudadanos a una vivienda de calidad en condiciones económicas asequibles. La sociedad cooperativa constituye una fórmula idónea y flexible para dar respuesta a las nuevas demandas de la sociedad, toda vez que el propietario de la empresa cooperativa es, precisamente, el destinatario de los bienes o de los servicios por ésta producidos.

Estos son los nuevos retos a los que LLAR JOVE, SCCL pretende dar soluciones, facilitando el acceso de a la vivienda a sus socios, ya sea mediante la promoción en régimen de propiedad, ya en régimen de arrendamiento, ya mediante fórmulas mixtas que combinen el derecho de uso y la propiedad.

Residencial Santa Clara de Málaga

Aurora Moreno
 Presidenta del Residencial cooperativo

Un grupo de personas constituido mayoritariamente por funcionarios y profesionales liberales con edades comprendidas entre 50 y 60 años, preocupados por la problemática de la tercera edad, a la vista de dolorosas experiencias personales que muchos de nosotros hemos sufrido con familiares nuestros, llegamos a la conclusión de que era preciso organizarnos para prever el futuro de la tercera edad.

La idea de hacer algo distinto a los antiguamente denominados asilos fue calando profundamente en un pequeño círculo de amigos y decidimos poner manos a la obra para “autogestionarnos nuestro futuro”.

Un residencial en régimen de cooperativa sería la mejor solución, para tomar en común nuestras propias decisiones, escogiendo el lugar donde pasar los últimos años de nuestra existencia y compaginando la convivencia en grupo con la intimidad personal.

Pensábamos que el Estado no iba a poder subvenir a la creación de centros suficientes para la atención de las personas mayores al llegar a su senectud.

En los años 70 iniciamos la andadura y vimos que el proyecto que pretendíamos podía aportar algunas soluciones al problema que presentaba para nuestro país el ser la segunda nación del mundo que presentaba una mayor longevidad.

Ya en la celebración del “Año de las Naciones Unidas de las Personas Mayores”, bajo el lema “una sociedad para todas las edades”, señalaba 18 principios en los que destacaba que debían traducirse “en la exigencia de iniciativas por parte de las personas mayores y la creación de un medio propicio establecido por parte del resto de la sociedad”.

Considerando que el asociacionismo podría solucionar, en parte, la problemática del mayor y que para

nosotros constituía una manera más fácil de conseguir los objetivos propuestos, decidimos que:

- Constituiríamos una Cooperativa, sin ánimo de lucro.
- Buscaríamos una finca rústica para edificar el residencial.
- Elaboraríamos un calendario de pagos.
- ¿Por qué una Cooperativa? Porque podríamos armonizar los elementos de solidaridad, democracia y participación, exigiéndonos eficacia en la gestión del proyecto a realizar.

El cooperativismo

El cooperativismo es un ejemplo de iniciativa privada que realiza la justicia distributiva como fin último, en el marco de la libertad económica y la autogestión empresarial, en el que los protagonistas principales son los asociados y no el capital con fines de lucro.

Las cooperativas como tipología de sociedad mercantil han sido utilizadas desde principios de los años 80, como fórmula para crear y gestionar residencias de mayores. La importancia y viabilidad de utilizar la fórmula cooperativa en la gestión de servicios a mayores tanto por parte de la Administración Pública como por parte de la iniciativa privada es el camino de presente y futuro, con los matices y parámetro adecuados a los fines que se pretenden.

En este sentido, el desarrollo cooperativo debe tender hacia su autosostenimiento y su independencia respecto de la esfera estatal, pero el Estado debe contribuir a impulsar, -y en todo caso a no poner trabas- a ese desarrollo para que la autonomía e iniciativa de las cooperativas puedan coadyuvar al logro del objetivo último de la acción de cualquier Gobierno que es el desarrollo económico y social de sus comunidades,

máxime cuando en las cooperativas no existe capital e inversión que rente a los asociados, sino contribución desinteresada al patrimonio por medio de aportes sociales individuales que no se acrecientan con los excedentes, pues sólo se pueden mantener en su valor real.

Por aquí va el futuro, un futuro de solidaridad donde hombres y mujeres se asocian, forman una cooperativa y pueden llegar a través de este instrumento asociativo, sin fines de lucro, a satisfacer necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales de un segmento de la sociedad que no tendrá acceso a las residencias públicas y, en muchos casos, tampoco a las privadas por su elevado coste.

En el año 1991 se fundó, sin ánimo de lucro “Los Milagros”, Sociedad Cooperativa Andaluza y el XXXI Congreso de la Alianza Cooperativa Internacional celebrado en Manchester en 1995, nos reafirmó en el habernos constituidos como Cooperativa al ser definida ésta como “una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales, por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada.”

Buscaríamos una finca rústica para edificar el residencial.

Durante algunos meses anduvimos buscando un terreno rústico, cerca de nuestro entorno, con la idea de solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Málaga los permisos necesarios para poder edificar el Complejo Residencial que pensábamos.

El 15 de agosto de 1991 un periódico local anunciaba la venta de una finca en la denominada Carretera de los Montes de Málaga. Poseía todas las características con las que soñábamos: cercana a nuestro barrio, porque nos propiciaba el contacto con familiares y amigos, con una extensión de 50.000 metros cuadrados, rodeada de árboles autóctonos (olivos, eucaliptus, pinos, algarrobos, etc...), en zona privilegiada, con alrededores pintorescos y hermosas vistas al mar.

El proyecto debía contener los elementos que constituyesen una continuidad de nuestro propio hogar y acordamos que en la edificación se contemplaran 76 apartamentos formados por una entrada, pequeña cocina, salón, dormitorio, baño y amplia terraza; con una superficie de aproximadamente 68 metros cuadrados.

Las unidades de asistencia y relación estarían estructuradas de forma independiente, pero conectadas (Dirección, Administración, Unidad Noche, Habitaciones de enfermos, Rehabilitación, Terapia Ocupacional, Peluquería, Capilla, etc...)

Además debía de contemplar la importancia primordial que deben de tener los espacios exteriores para jardines y zonas de recreo en un medio natural y sano.

Elaboraríamos un calendario de pagos. Al principio se acordó aportar una pequeña cuota que se fue ampliando conforme los gastos lo requerían, más tarde se completó el plan de financiación y como no estaban incluidos las cantidades necesarias para el mobiliario y equipamiento, se solicitó una subsidiación de intereses del I.F.A. (Instituto de Fomento Andaluz) y una subvención a fondo perdido a la Consejería de Trabajo e Industria (Dirección General de Cooperativas). Ambas peticiones fueron atendidas y al solucionarse los trámites burocráticos fueron ingresadas las cantidades en la cuenta de la Cooperativa.

Tramitación de permisos y licencias

Concedida la licencia de obras, mediante la declaración de interés social por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el día 22 de noviembre de 1997. En un sencillo pero emotivo acto, se bendice y coloca “La primera piedra” del Residencial “Santa Clara”.

Esto, que de manera resumida se plasma en unas líneas, ha significado una ardua y difícil tarea que no desmotivó al pequeñísimo grupo que inició lo que se consideraba como “una aventura”.

Por todo ello, al haber empezado en la edad óptima (55 años), a pensar en gestionar el futuro es tan inusual que se ha considerado “idea insólita y digna de ser imitada” por la Administración Autonómica.

Redacción y aprobación de los Estatutos

La creación de una obra tan singular exigió ir superando etapas a veces difíciles y laboriosas, la mayor de ellas, la aprobación de los Estatutos que habían de ajustarse a los preceptos establecidos por la Ley 2/85 de 2 de mayo del Parlamento de Andalucía sobre Regulación de las Sociedades Cooperativas Andaluzas.

En fecha 19 de marzo de 1999 fue aprobada por el Parlamento de Andalucía la nueva Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas, en la que se contempla en su artículo 128 la “COOPERATIVA DE INTERÉS SOCIAL”. Fue para nosotros una enorme satisfacción al constatar que nuestra iniciativa había merecido ser recogida en el corpus legislativo.

Impacto que causó a nivel nacional e internacional esta idea hecha proyecto

Propagada por un espacio radiofónico de nivel nacional, se interesaron todos los medios de comunicación y como consecuencia de ello vinieron a Málaga colectivos de personas de varias provincias para tratar de realizar algo similar en sus respectivas localidades. Se recibieron llamadas del extranjero, en mayor número de Italia, al publicarse en una revista la exposición detallada de cómo se inició la cooperativa.

Filosofía e ideales básicos que presiden el proyecto fundacional de Santa Clara.

- Sana convivencia en una atmósfera de confraternidad entre cuantos formamos “ El Residencial Santa Clara” y vivimos bajo el mismo techo.
- Apoyo real mutuo y desinteresado de cada uno con todos los demás (especialmente en momentos difíciles) para con los más necesitados, desvalidos y enfermos.
- Compartir con cuantos nos rodean lo mejor de nosotros mismos.
- Exclusión de ánimo de especulación y de lucro a la hora de tomar la decisión de adquirir un apartamento en el Residencial.

El 6 de noviembre de 2001 se nos comunicó por el Director General de Economía Social de la Junta de Andalucía, D. Fernando Toscano Sánchez, que habíamos sido galardonados con el “Premio Arco Iris de

Cooperativismo 2000”, en la modalidad de “A LA MEJOR INICIATIVA COOPERATIVA” .

Como podrán apreciar, 7 años para conseguir finalizar este proyecto es mucho tiempo. Pienso que debió ser considerado por los poderes públicos como algo importante y apoyarlo dando plena autonomía a los distintos colectivos interesados en llevarlo a efecto.

No se nos puede considerar un geriátrico, somos personas válidas y aptas para realizar las actividades básicas de la vida diaria, pero que pensamos en prestar nuestra ayuda para no ser una carga a las familias y a la sociedad, como inicialmente he manifestado, autogestionándonos nuestro futuro a la vez que creando puestos de trabajo, de manera indirecta en la construcción y directa en la atención y ayuda de las personas que actualmente vivimos en el “Residencial Santa Clara”.

PRESTACIONES QUE OFRECE EL RESIDENCIAL SANTA CLARA

- 1.- Apartamentos en uso y disfrute, viviendo con comodidad e independencia como en tu propia casa.
- 2.- Servicios de autobús urbano desde el centro de la ciudad, microbús de 12 plazas propiedad de la cooperativa y el servicio de taxis públicos.
- 3.- Servicio de comedor, lavandería y plancha.
- 4.- Servicios de limpieza y mantenimiento de los apartamentos y de todas las demás zonas del edificio.
- 5.- Servicios de limpieza y mantenimiento de la finca.
- 6.- Servicios de jardinería.
- 7.- Servicios médicos y de enfermería.
- 8.- Servicios de fisioterapia en el gimnasio y en la piscina, peluquería y podología.
- 9.- Servicios de terapia ocupacional.
- 10.- Calefacción central, teléfono individual, central telefónica e internet.

La Administración Pública y el cooperativismo de viviendas

Alfonso Vázquez Fraile

Presidente de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España

En los cincuenta años, que se cumplen estos días, de existencia del Órgano Nacional Federativo del Cooperativismo de Viviendas, primero como Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas y después como Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, de las que he sido Fundador y Presidente de ambas, no se ha soportado situación más conflictiva y difícil que en los momentos presentes. Por ello el tema asignado es provocador, ya que las Administraciones Públicas mantienen, salvo contadas excepciones, una apatía generalizada con el cooperativismo de viviendas.

Pudieran encontrarse en las excepciones, la Dirección General de Trabajo, Cooperativismo y Economía Social de la Comunidad Valenciana, y por eso estamos aquí, y la Dirección General de Fomento de la Economía Social del Ministerio de Trabajo.

Pero de forma acostumbrada los Organismos Oficiales con competencias en materia de Vivienda, Cooperativismo y Economía Social, no se preocupan de ejercer las misiones que tienen encomendadas; incumplen sistemáticamente lo legislado cuyos aspectos positivos ha costado tanto lograr, retrasan las convocatorias de los Órganos Consultivos existentes; las diferencias y polémicas de las Corporaciones Locales con las Comunidades Autónomas y con la Administración Central del Estado, generan graves perjuicios a las cooperativas de viviendas de base fundamentalmente en sus desarrollos urbanísticos y a sus Órganos Federativos en todas sus actuaciones, demoran las directrices o normativas de los Órganos Superiores, por ejemplo en materia de precios oficiales creando un verdadero desastre y un desigual comportamiento según las normativas de las distintas Comunidades Autónomas, y otros aspectos previstos en el Plan Estatal de la Vivienda, promulgando disposiciones de obligado incumplimiento en los desarrollos urbanísticos que con su lentitud provocan inquietud entre los socios cooperativistas adjudicatarios de

viviendas, desprestigiando el sistema, son consecuencia de la falta de coordinación entre las Administraciones y las empresas suministradoras, casi todas dependientes de las Instituciones Oficiales (electricidad, agua, viales, ferrocarriles, etc.) Todo ello y más, generan un auténtico caos, que retrasan la promoción de las viviendas y su encarecimiento originando el desprestigio de las cooperativas ante la opinión pública y los medios de comunicación.

Para resolver los múltiples fallos que pesan sobre la política de suelo y vivienda solicité hace cerca de treinta años la promulgación de un Pacto de Estado, de acuerdo con el art. 150.3 de la Constitución Española de 1978, con la participación de los Ministerios implicados, todas las Comunidades Autónomas, la Federación Española de Municipios y Provincias, y los agentes sociales afectados: Promotores Inmobiliarios, Públicos y Cooperativos, Colegios Profesionales del Sector, Sindicatos, etc., pero han pasado varios Gobiernos, sin resultado alguno al respecto, a pesar de la insistencia por parte de unos y otros.

Los proyectos de disposiciones sobre la materia, se someten en algunos casos por la Administración Central y Comunidades Autónomas a informe de las Federaciones y Uniones de Cooperativas de Viviendas, por imperativo legal de acuerdo con el art. 105 de la Constitución y art. 25 de la Ley del Gobierno, pero sin el menor interés, casi siempre, de admitir las observaciones que se formulan razonadamente, trato que no es igual con las sociedades inmobiliarias y constructoras capitalistas, a través de sus Asociaciones sectoriales, auténticos grupos de presión, que actúan en la práctica como poderes fácticos junto con el sector bancario, de enorme influencia oficial.

El diálogo necesario entre las Administraciones Públicas y los representantes cooperativos es prácticamente imposible en la mayoría de los casos. Concedores de que vamos a plantear cuestiones pro-

blemáticas y reconocedores de que lo están haciendo muy mal, se resisten, incluso, a consultar, convocar y reunir los Comités y Consejos deliberantes legalmente establecidos para tratar los asuntos necesarios para el funcionamiento del cooperativismo de viviendas, como ya he narrado.

Y lo que es más grave, alguno de los acuerdos adoptados en dichas reuniones oficiales, cuando se logran celebrar, no se realizan si los ejecutores comprometidos son los Órganos Oficiales.

Así las Leyes que regulan el Cooperativismo, demoran su reforma "sine die" someténdolas a dictámenes teóricos, consultas improcedentes, e intervenciones innecesarias, de los que no conocen ni entienden el cooperativismo de viviendas.

Una corriente mercantilista invade el mundo cooperativo y de la Economía Social, no solo en España, sino en toda Europa, a la que se someten gran parte de los Poderes Públicos, y los Partidos Políticos. Es la consecuencia de una Unión Europea en la que prima, como siempre, lo económico sobre lo social, como bien conocen y padecen nuestros representantes en el Parlamento Europeo y en el Consejo Económico y Social de la U.E.

Las actuaciones de control son mínimas y desgastadas por parte de las Inspecciones existentes, por lo que con frecuencia, las irregularidades detectadas por las Federaciones Regionales hay que solventarlas por la vía judicial con un alto coste y retrasos considerables.

La grave situación expuesta, simplificada y aminorada, requiere una inmediata reacción del cooperativismo de viviendas a través de sus Órganos Federativos; aprovechando la celebración estos días, de las Asambleas Generales Anuales, difundiendo las vicisitudes que soportamos a través de los medios de comunicación para intentar sensibilizar a las Administraciones Públicas responsables e informar a la opinión pública de que los fallos que se producen no son imputables al sistema cooperativo, sino a las circunstancias descritas.

Naturalmente que la crisis económica, política y ética existente en España, denunciada en nuestros

medios de comunicación y en todos los Foros donde ha sido posible, influyen negativamente en las cooperativas de viviendas, pero en menor grado que en las sociedades mercantiles, porque no han especulado en los años de bonanza económica, no han invertido inadecuadamente; al no poder adquirir terrenos a precios que impedirían promover viviendas protegidas, han ahorrado forzosamente en cuentas congeladas para comprar terrenos que ahora les permite conseguir a precios asequibles y realizar las viviendas y anexos programados por sus socios, en régimen de propiedad, arrendamiento, cesión de uso, etc; siempre y cuando se cumpla lo previsto en el Plan Estatal de la Vivienda para 2009-2012 y en Planes Autonómicos de la Vivienda, si la voluntad política de los responsables consiguen formalizar los convenios previstos con las entidades financieras a favor de las viviendas protegidas, sin distraerse en financiar a las inmobiliarias capitalistas que por una voraz ambición han construido cientos de miles de viviendas que permanecen vacías porque su precio no es asequible al 60% de la demanda insatisfecha integrada por jóvenes parejas, familias sin un hogar adecuado, migrantes, personas afectadas por circunstancia de su ciclo vital (viudos, separados, tercera edad) etc; que son los que atienden los Promotores Públicos y Cooperativos.

Hoy mismo la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España celebrará su Asamblea General Anual en esta ciudad y tratará en profundidad lo aquí expuesto porque el cooperativismo de viviendas posee la experiencia amarga en anteriores crisis y la fortaleza necesaria para remontar las actuales vicisitudes, como en otras ocasiones en los últimos cincuenta años de su existencia, y proyectarse sobre el futuro para que la promoción de viviendas en régimen cooperativo sea un sistema eficaz al Servicio de nuestros ciudadanos y ejemplo para otros movimientos nacionales y extranjeros.

Igualmente las Federaciones y Uniones de Cooperativas de Viviendas de ámbito territorial, adoptaron los acuerdos necesarios para requerir, recurrir, exigir y denunciar las deficiencias en el comportamiento y trato de numerosos Gobiernos Autonómicos, que incumplies sistemáticamente lo previsto en la legislación estatal e incluso en la propia respecto al funcionamiento y desarrollo del cooperativismo en general y del de viviendas en particular.

Fuenlabrada, una apuesta por la vivienda para los jóvenes

José Luis García Sánchez
Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda de Fuenlabrada

En primer lugar quiero disculpar la ausencia del Concejal de Urbanismo de Fuenlabrada, Javier Ayala, que tenía previsto acudir a este encuentro en representación de la FEMP, pero tenía compromisos adquiridos con anterioridad a esta precipitada convocatoria, en todo caso ha considerado que un representante de este Ayuntamiento pudiese exponer la trayectoria de un Ayuntamiento que se ha destacado en la promoción de vivienda protegida principalmente a través de cooperativas de viviendas.

El municipio al que yo represento es un modelo singular de promoción de vivienda protegida a nivel nacional, se han efectuado múltiples actuaciones en vivienda protegida, la mayoría de estas promociones se han efectuado a través de cooperativas de viviendas.

Este Ayuntamiento es un referente en la promoción de vivienda protegida para los ciudadanos de esta gran ciudad que ha pretendido desarrollar un urbanismo que facilite la materialización del derecho constitucional de acceso a una vivienda como una auténtica realidad.

Fuenlabrada una ciudad de jóvenes y pensada para los jóvenes, éstos han sido y son la prioridad para el equipo de gobierno, que en las distintas elecciones municipales hemos visto renovada la confianza por la voluntad clara de facilitar la vivienda o el empleo a los jóvenes fuenlabreños.

De ahí que en el diseño de ciudad se ha procurado, en todos los sectores pendientes de desarrollar del vigente Plan General de Urbanismo, que sea el propio Ayuntamiento el que tenga la capacidad de promover el desarrollo del suelo mediante la aplicación del sistema de gestión de expropiación convenida, que permite impulsar el desarrollo y la urbanización del suelo por parte de la administración municipal para que toda la edificabilidad de vivienda protegida resulta beneficiario el propio Ayuntamiento, recibiendo los propietarios la vivienda libre.

Este sistema de gestión permite que el propio Ayuntamiento sea el responsable de llevar a cabo la gestión de suelos residenciales, que en una época de desaceleración económica, difícilmente serían desarrollados. Pero, esto no es un capricho municipal, sino que está enmarcado en la prioridad de este Ayuntamiento por la promoción de la vivienda protegida, debido a que cada sector a desarrollar el 60% del suelo es para vivienda protegida que gestiona el propio Ayuntamiento.

En esta ciudad, en los dos últimos Planes Generales de Urbanismo, para los sectores con desarrollos importantes el único sistema de gestión es el de EXPROPIACIÓN CONVENIDA, a excepción de unas pequeñas unidades de ejecución con el sistema de compensación.

Pero, es más, el Ayuntamiento elabora el Planeamiento Urbanístico, se somete en su caso a la aprobación pertinente. Pero, después de la aprobación definitiva, se elaboran simultáneamente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Expropiación, contratando el propio Ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización, y asumiendo la dirección técnica de dichas obras de urbanización y vigilando estrechamente que esas obras de urbanización, tengan la calidad de la que queremos dotar al municipio.

Además, con este impulso municipal y la total implicación del equipo de gobierno y sus equipos técnicos, conseguimos en un plazo prudencial su aprobación, a pesar de las dificultades que encuentran las Administraciones locales para la aprobación del planeamiento urbanístico dados los cambios legislativos que se están produciendo, aunque algunos muy recientes no muy meditados y que son fruto de la improvisación limitando el número de alturas de todos los municipios de Madrid. (La pollina, 3188 viviendas, de las 1888 son protegidas, que llevamos cinco años para la probación del PAU.)

En dicho sectores que se desarrolla con el nuevo Plan General de Urbanismo, se dedica 60 % para la vivienda protegida y 40 % del sector para vivienda libre, asignándose el Ayuntamiento la vivienda protegida y los promotores privados se quedan con la vivienda libre. Obviamente las cuotas de urbanización se abonan en proporción a las cuotas de propiedad de cada parte.

A pesar de los esfuerzos que estamos llevando a cabo tenemos cerca de 14000 viviendas pendientes de aprobación, de las que más de 8500 viviendas serán protegidas para los ciudadanos de Fuenlabrada. Seguimos a la espera de que la Administración Regional facilite con su aprobación los distintos desarrollos urbanísticos y trabajando para que estas viviendas protegidas se puedan desarrollar y ejecutar dentro de Plan de Vivienda de Fuenlabrada.

He explicado muy brevemente el proceso de gestión del suelo residencial de Fuenlabrada, pero falta y es lo que a ustedes más les puede interesar, quien promueve las viviendas, que podría ser el propio Ayuntamiento a través del Instituto Municipal de la Vivienda o sacar a concurso las parcelas para que sean otros promotores los que la pudiesen llevar a cabo. Y en ese sentido quiero ponerles de manifiesto que este Ayuntamiento, cuando promovió el Barrio de Loranca, el 80% de las viviendas, de un total de 7800, fue a través de cooperativas de viviendas. Gracias a ese movimiento cooperativo se consiguieron ejecutar dichas viviendas, sin cooperativas no se habría desarrollado ese barrio, que en los años 70 sufrió un proceso especulativo de gran dimensión.

Pero, es más con el nuevo Plan General de Urbanismo, las parcelas que tenían prevista la construcción de vivienda protegida se han desarrollado mediante cooperativas. Este Ayuntamiento promueve el planeamiento, lo urbaniza y lo saca a concurso para que los promotores, en su mayoría cooperativas de vivienda, puedan llevar a cabo la construcción de las mismas. En el último barrio, que se ha sacado a concurso, de un total de 780 viviendas, 540 están siendo promovidas por las cooperativas.

Explicado brevemente este sistema de gestión del suelo, resulta necesario poner de manifiesto que a partir del año 2006, el Ayuntamiento cambia la trayectoria de quien pone al adjudicatario de vivienda y decide crear el Instituto Municipal de la Vivienda para efectuar todo el proceso de adjudicación de viviendas,

mediante la celebración de sorteo público ante notario que guiados por los principios básicos de igualdad de oportunidades y de transparencia puedan participar todos los fuenlabreños, que obviamente cumplan los requisitos que marca la ley, y tengan los mismos derechos para acceder a una vivienda.

Para ello, el Ayuntamiento, también, tiene disponible el Registro Abierto de Vivienda protegida que facilita que cualquier demandante de vivienda protegida pueda inscribirse para los próximos sorteos que se van a efectuar de vivienda, promovida desde instancias municipales.

Aunque en la actualidad se está debatiendo si la opción del sorteo resulta el método más adecuado para la adjudicación de la vivienda protegida, os puedo asegurar que resulta el más objetivo, más transparente y que evita cualquier duda de todo el proceso, siempre complejo para adjudicar las viviendas, aunque existirán algunos casos con muy serias dificultades económicas que por este sistema nunca puedan adquirir a una vivienda protegida. De ahí que sea necesario acceder a otros programas diferentes que les puedan facilitar el acceso a la vivienda.

Por otro lado, hay que destacar que este Ayuntamiento ha promovido un gran volumen de viviendas con protección, en la mayoría de las promociones en régimen de compra que en varios casos se ha planteado por la unidad familiar como una inversión familiar para los más jóvenes de la propia familia, primando el derecho a la inversión con el derecho a la vivienda.

Por ello, resulta necesario cambiar el criterio de las Administraciones a promover viviendas en régimen de alquiler en lugar de compra que faciliten claramente el acceso a una vivienda, por encima de ese derecho a la inversión en una vivienda, que en un plazo relativamente pequeño, puede efectuarse la transmisión ininter vivos (10 años), aunque el Ayuntamiento goce del derecho de tanteo y de retracto sobre esa transmisión efectuada en un plazo superior hasta los 20 años, pero que no es fácil el ejercicio de ese derecho por parte de las Administraciones.

Y como muestra de esa voluntad de poner en el mercado una serie de viviendas en régimen de alquiler. El Ayuntamiento de Fuenlabrada va a promover viviendas de un solo dormitorio, con un tamaño de 35 a 40 metros, destinado fundamentalmente para jóve-

nes, pero con un carácter transitorio y con una renta mensual máxima de 340 euros al contar con plazas de garaje y trastero y 240 euros mensuales para aquellas viviendas que no cuenten con plaza de garaje. Para la construcción de estas viviendas vamos a utilizar suelo dotacional que permitirá la construcción de este equipamiento para que los jóvenes puedan contar con una vivienda de alquiler durante un periodo transitorio (cinco años) a un precio muy asequible.

Vamos a construir en una primera fase un total de 250 viviendas junto a equipamientos para el movimiento asociativo fuenlabreño. Sinceramente una apuesta novedosa que nos sirve como experiencia piloto, siendo conscientes de las dificultades que conlleva su gestión pero que puede resultar muy atractivo para los jóvenes por la renta mensual, lo que les permitirá plantearse un futuro más prometedor y tranquilo, en una vivienda con las mayores exigencias de calidad y con un mantenimiento profesional que evite el deterioro de las mismas.

Asimismo, en las próximas promociones de viviendas el Ayuntamiento está estudiando la necesidad de que un conjunto de las mismas puedan ser en régimen de alquiler con opción a compra, aunque con la última subida de los módulos pueden resultar muy inaccesibles para los futuros adjudicatarios, fundamentalmente jóvenes y ante la falta de financiación por parte de las entidades bancarias, vemos con muchas dificultades su ejecución.

Y ya finalizo, queriendo destacar la voluntad del Ayuntamiento de apostar claramente por nuestros jóvenes y acogiéndonos a iniciativas que faciliten claramente el acceso a la vivienda de todos aquellos demandantes que quieren independizarse del hogar familiar y tener un proyecto de vida propio, transmitiéndoles la preocupación para el sector cooperativo de viviendas que deberán procurar algún acuerdo con los Ayuntamientos, a través de la FEMP, para que se tenga en cuenta la importancia que han tenido y tienen en la promoción de viviendas, las cooperativas de viviendas., pero que en la actualidad carecéis de cualquier vinculación con los Ayuntamientos.

Los jóvenes y el acceso a la vivienda

Javier Sáez Cifre

Jefe de Programas de Empleo y Vivienda. Instituto Valenciano de la Juventud (IVAJ)

En primer lugar quiero dar la gracias a la Universitat de València y a la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, así como a la organización de esta jornada sobre “Nuevas perspectivas para el cooperativismo de viviendas”, por permitirme participar en esta Mesa Redonda.

Antes de abordar la problemática de la juventud desde el punto de vista del acceso a la vivienda y por consiguiente permitir un acercamiento al tema desde el cooperativismo de vivienda, quisiera hacer una reflexión previa acerca de la emancipación de los jóvenes y de cómo ésta se produce en nuestros días.

En términos generales, podemos hablar de emancipación como el proceso para alcanzar la autonomía personal y la inserción social por parte de los jóvenes.

Sociológicamente se considera que una persona deja la etapa de la juventud cuando crea un núcleo familiar diferente al inicial o cuando tiene autonomía y solvencia económica.

La Administración Pública debe ser un elemento facilitador de este proceso, por cuanto el derecho y deber de trabajar, viene contemplado Art.35 de la Constitución y el derecho a la vivienda digna, se refleja asimismo en el Art.47.

Pero a pesar de la garantía constitucional, emanciparse es un proceso hoy en día difícil y complejo. En los últimos años se ha retrasado cada vez más la edad media de emancipación de los jóvenes españoles y cada vez es más difícil que pueda producirse de manera individual. En todo caso, dada su dificultad, tiende a producirse en pareja.

Perspectiva histórica: qué ha pasado con la emancipación en los últimos años

De 1990 a 2005

Según en CIS, la principal preocupación de los jóvenes españoles en los 90 era el empleo. En los tres últimos años fue sustituido por la vivienda.

De 1990 a 2005 el desempleo juvenil bajó en torno a diez puntos porcentuales.

¿Qué pasaba entonces con la vivienda? Se fue produciendo una bajada paulatina de los tipos de interés. Veníamos de una situación de intereses altos, con unos periodos de amortización bajos. No se concedían préstamos a más de 12-15 años. Lo que ocurrió es que a la bajada de los tipos de interés se unió el incremento de los periodos de amortización y en consecuencia subieron los precios de la vivienda.

Los consumidores, por falta de cultura financiera, no calculaban lo que tenían que pagar por un piso, sino lo que podían llegar a pagar al mes. El comprador iba a seguir pagando más o menos lo mismo que antes de que subieran los precios y bajarán los tipos, solo que durante mucho más tiempo. Eso supuso una fuerte reactivación para la economía, pero a costa de un sobre endeudamiento sin precedentes.

Esto ocurrió con los tipos de interés más bajos de la historia, en el año 2003. El problema es ¿Qué ocurriría, decían entonces los agoreros, si suben los tipos de interés? Bien, han subido. Y esta es la situación con la que nos encontramos en la actualidad.

Años 2008-2009

Aumenta considerablemente el desempleo como preocupación para los jóvenes. Entre esas preocupaciones está la de en un 73% de los casos, favorecer en acceso a la vivienda y para un 61% solicitar medidas que contribuyan a la contratación.

El coste del acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven ha descendido por primera vez desde finales de 2001, en una reducción cercana al 2%.

En solo un trimestre la cifra de personas jóvenes en paro ha aumentado un 20,8%, y ya supone el 18,2% de toda la población joven activa y el 27,6% de los jóvenes menores de 25 años.

La situación de la emancipación en la Comunitat Valenciana

Según datos del Observatorio Joven de la Vivienda en España, en la Comunitat Valenciana hay actualmente 557.572 jóvenes que tienen de 16 a 24 años, siendo un 28,9% de la población total. El número de jóvenes extranjeros en la Comunitat Valenciana es de 253.751, que representan el 18% del total. Pues bien, la mitad de los jóvenes entre 25 y 34 años vive con sus padres. Los jóvenes emancipados de entre 30 y 34 años llegan a ser un 30,2%.

Y ello contando con que la población joven emancipada en la Comunitat Valenciana es de las más altas de España. La tasa media de emancipación es del 46,3%. (entendiendo como tasa de emancipación el porcentaje de personas que viven fuera del hogar de origen respecto del total de personas de su misma edad.)

La edad de emancipación de mayor frecuencia es 28 años.

Según una encuesta, realizada por el portal de Internet LoQuo, la mejor opción ante la crisis para el 89% de los valencianos de entre 25 y 30 años es vivir en la casa de sus padres. Sólo el 9% de los valencianos piensa que el alquiler es la mejor opción para abandonar el hogar paterno.

Por otra parte, respecto de la situación laboral, se desprenden los siguientes datos: En la actualidad, la tasa de paro se sitúa en torno al 18,9%, cuando hace un año, la tasa de paro era del 10,8% (ha subido un 75,41%). Los jóvenes asalariados con contrato indefinido alcanzan el 34,4% siendo el salario medio neto de una persona joven de 13.155,24 €.

Las mujeres en el ámbito laboral presentan superiores tasas de paro que los hombres jóvenes. En el terreno económico reciben ingresos salariales inferiores, entre un 14% y 17% menos que los hombres.

Y con respecto a la situación del precio de la vivienda, indicar que actualmente el precio medio vivienda libre es de 162.930 €, y que el precio máximo tolerable para un hogar joven (entendiendo a éste como a una pareja) es de 101.905,74 €, mientras que el precio máximo tolerable para una persona joven sería de: 63.419,74 €

En cuanto al alquiler, señalar que la renta media del alquiler vivienda libre se sitúa en los 631,71 €/mes, mientras que la renta máxima tolerable para un hogar joven es de 526,85 € y la renta máxima tolerable para una persona joven es de 327,88 €.

Según el Boletín del cuarto trimestre de 2008 del Observatorio Joven de Vivienda, del Consejo de la Juventud de España, el 49,6% del salario mensual de un joven deberá destinarlo al pago de la vivienda. Lo que supone que el 80% tenga prácticamente imposible acceder a una vivienda en propiedad y que el 79% de los jóvenes no piensa comprarse una vivienda, aunque hayan bajado los precios.

Un 62% de los valencianos considera que los precios continúan siendo inalcanzables y tres de cada cuatro jóvenes de la Comunitat Valenciana creen que las ayudas de la Administración son insuficientes y poco efectivas.

¿Cuál es el papel del IVAJ?

La ley 4/1989, de 26 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre el Instituto Valenciano de la Juventud, señala en su artículo 3, entre las funciones del IVAJ, las siguientes:

- Favorecer la autonomía personal, inserción social de la juventud, incidiendo especialmente en el ámbito laboral, de la sanidad y la vivienda.
- Contribuir con todas las Administraciones y Entidades Públicas y Privadas al desarrollo de las políticas Integrales de la Juventud.
- El IVAJ establecerá las directrices generales de la política juvenil a desarrollar por la Generalitat, coordinando todas las actuaciones de las diferentes consellerias, tanto en aquellos temas referidos en exclusiva a la juventud, como en los que puedan tener una repercusión sobre ésta.

Desde su creación, la función del Instituto Valenciano de la Juventud, ha sido realizar y coordinar la política juvenil de la Comunidad Valenciana.

* **Realizar** en tanto que ejecutar programas que incidan directamente en mejorar las condiciones de vida de los jóvenes valencianos.

* **Impulsar** la realización de acciones y programas, que dependiendo de otros organismos de la Administración, tengan una incidencia directa en los jóvenes de la Comunidad Valenciana.

Obviamente, todas las competencias del IVAJ, se dirigen a los jóvenes, pero no todas las acciones que inciden de manera directa o indirecta en los jóvenes valencianos, son competencia del IVAJ. Y hoy en día, cualquier política de juventud debe contemplar necesariamente la intervención en temas como el empleo, y la vivienda, como ejes prioritarios para mejorar las condiciones de vida de los jóvenes.

La cooperación interadministrativa e interdepartamental, es una herramienta básica a la hora de abordar políticas de emancipación juvenil. Solo asegurando la transversalidad, pueden optimizarse los niveles de eficacia y eficiencia en las acciones que se impulsen.

Empleo y vivienda debe permitir obtener unas cotas de autonomía, para lograr acceder a los niveles de consumo y servicio que la sociedad ofrece al joven, siendo este el vehículo fundamental que les permite la plena integración en la sociedad.

¿Qué posición estratégica adopta el IVAJ para que los jóvenes puedan alcanzar la emancipación?

Una estrategia basada en 4 puntos

1. Recopilar, sintetizar y canalizar las iniciativas que ya existen, presentándolas de una manera coordinada.

2. Ofrecer información dinámica, no burocratizada, accesible, y una orientación personalizada.

Deben impulsarse programas basados en la orientación, asesoramiento, formación y acompañamiento a jóvenes que desean culminar su proceso de emancipación, intentando atenuar las dificultades que se presenten, a través del desarrollo de competencias sociales, habilidades y actitudes que puedan facilitar la consecución de su autonomía personal y social.

La información juvenil debe tener un papel eminentemente pedagógico. No se trata de expender datos. Es más importante el manejo de la información que el acceso a la información. Es de vital importancia enseñar estrategias de búsqueda y selección de la información. A discriminar, a interpretar la información y a convertirla en conocimiento. Y ello solo es posible desde la cercanía, desde la empatía.

Uno de esos rasgos comunes que caracteriza a la juventud es que a lo largo del proceso vital de una persona, es precisamente en la juventud cuando se tiene que tomar un gran número de decisiones. Decisiones que, por su trascendencia afectarán en gran medida al desarrollo de la historia personal de cada uno. Y para tomar decisiones de forma adecuada, un factor crítico, sin duda, es el manejo de la información. La información es un elemento clave tanto en el proceso de inserción social como en el proceso de toma de decisiones.

3. Tomar iniciativas innovadoras y de vanguardia.

Por su idiosincrasia, considerar el IVAJ como laboratorio de ideas, para generar nuevas ideas y planes. En 1991 se pone en marcha el Programa de creación de Empresas Jóvenes, siendo en aquel momento un servicio exclusivo en materia de asesoramiento empresarial. En el 2001 se crea la Bolsa de Vivienda Joven del IVAJ. En ambos casos, son iniciativas pioneras.

4. Impulsar la adopción de medidas de carácter interdepartamental e interadministrativo.

La herramienta básica es la elaboración de planes de juventud.

¿Qué es lo que hace el IVAJ? ¿cuáles son sus actuaciones en materia de vivienda?

El objetivo es facilitar el proceso de emancipación de los jóvenes, hacia una vivienda independiente de la familiar, bien propia, bien en alquiler.

Dos son las actuaciones que el IVAJ dispone en materia de vivienda:

- a) La Bolsa de Vivienda en alquiler.
- b) Convocatoria de ayudas al alquiler.

a) La Bolsa de Vivienda en alquiler pretende:

1. Ofrecer a los jóvenes residentes en la Comunidad Valenciana una mediación adecuada y eficaz entre los ofertantes genéricos de vivienda y los jóvenes que busquen alojamiento.

2. Incidir en el mercado inmobiliario colaborando con los objetivos públicos sobre protección integral de la juventud.

3. Dotar de la información y asesoramiento adecuados a los jóvenes, en materia de alquiler y compra-venta de vivienda.

Lo difícil en una Bolsa de Vivienda es la “materia prima”, es decir, tener pisos. Lo que se busca es la confianza de los propietarios. Para que dejen sus pisos en alquiler, se les ofrece unos seguros. Y sobre todo, una tarea de intermediación.

Lo que nos hace tener pisos es ganarnos la confianza de los propietarios, que llegue a percibir que su piso está seguro en nuestras manos. Y cuando esto ocurre, como siempre, el agradecimiento se convierte en prescripción. Pero éste es un proceso largo.

En España no hay una cultura de alquiler. Si un propietario pone un piso en el mercado, busca la máxima seguridad respecto de los inquilinos. Solo si no la encuentra por sus propios medios, es cuando se plantea poder acudir a una Bolsa, a un servicio de intermediación como los nuestros. Y cuando esto ocurre, después suelen ser fieles.

A lo largo de 2008 se atendió a 7.680 jóvenes y a 2.262 propietarios. Se alquilaron 94 pisos dando alojamiento a 147 jóvenes. El 79% de los pisos alquilados fueron amueblados, con tres dormitorios, el 40% y con una renta media de 477,73€. Sin embargo, se solicitan pisos más pequeños porque se entiende que son más baratos. Pero hay pocas viviendas pequeñas y además los pisos más pequeños suelen ser de nueva construcción, y por tanto generalmente más caros.

b) La convocatoria de ayudas al alquiler:

Es una convocatoria anual para jóvenes y parejas residentes en la Comunitat. La ayuda consiste hasta el 50% del alquiler del año anterior y hasta los 2.400€ anuales para jóvenes y 4.800€ para parejas.

Se piden unos ingresos mínimos. Ingresos anuales propios:

a) Jóvenes a título individual, tanto si ocupan la vivienda solos como si la comparten con otras personas, que durante el ejercicio 2008 hayan obtenido unos ingresos anuales propios de, como mínimo 1.900 euros al año, sin superar, en todo caso, la cantidad máxima de 15.000 euros anuales. En el supuesto de que el solicitante tenga a su cargo uno o más menores, la cantidad máxima será de 16.500 euros anuales.

b) Parejas de jóvenes que durante el ejercicio 2008 hayan obtenido unos ingresos anuales conjuntos propios de, como mínimo 3.800 euros, sin superar, en todo caso, la cantidad máxima de 30.000 euros al año. En el supuesto de que la pareja o alguno de los miembros de la misma tenga a su cargo uno o más menores, la cantidad máxima será de 33.000 euros anuales.

Con una dotación anual de 500.000€, el año pasado tuvo 823 beneficiarios.

Las Administraciones Públicas como socios capitalistas en cooperativas de viviendas destinadas a alquiler

Carlos Vargas Vasserot

Profesor Titular de Derecho Mercantil de la Universidad de Almería

Las jornadas sobre *nuevas perspectivas para el cooperativismo de viviendas*, celebradas el 19 de junio de 2009 en Valencia, organizadas por IUDESCOOP y FECOVI, nos dio la oportunidad a los presentes de conocer de primera mano varias iniciativas de cooperativas de viviendas de nuestro país, con un perfil muy diferente pero una cosa en común: imaginación de sus promotores. Y esto nos debe hacer pensar de cómo son y cómo pueden ser las cosas. La mayoría de los juristas pecamos de positivistas, y no porque veamos siempre el lado más optimista a las cosas (*la botella medio llena*) sino porque vivimos nuestra profesión muy apegados a lo que dice, o debería decir, la ley (*esto es, si la etiqueta de la botella cumple con la normativa de la publicidad de bebidas alcohólicas*). Por eso, foros como éste, en que como ponentes se mezclan expertos juristas con valientes emprendedores, nos sirven de excusa para pensar, reflexionar e imaginar. Por ello, a pesar de dudar de mi originalidad, siguiendo uno de los objetivos de las jornadas, me he animado a exponer una alternativa a los esquemas tradicionales de cómo se usan las cooperativas de viviendas en nuestro país.

Supuestos de hecho:

1. Muchas Administraciones públicas (ayuntamientos y Comunidades Autónomas fundamentalmente) tienen terrenos edificables o inmuebles en mal estado de conservación.

2. Hasta ahora el mecanismo habitual utilizado por las Administraciones públicas para facilitar la adquisición de viviendas a los ciudadanos era a través de la construcción de viviendas de protección oficial (VPO), que se ofertan a un precio tasado sensiblemente inferior al precio del mercado de las viviendas libres.

3. La vivienda así adquirida queda sujeta a una serie de restricciones durante el tiempo que dure la clasificación de la vivienda como VPO, como es la prohibición de venta a un tercero. Transcurrido ese plazo, el

precio de venta de la vivienda también es limitado, restricción ésta que se elude muchas veces con la no declaración de parte del precio de venta de la vivienda.

4. Como, salvo en contadas ocasiones, no se prescinde de la figura del constructor/promotor, el precio final de la vivienda, aun limitado legalmente, sigue siendo alto para muchas familias.

5. Como normalmente el número de solicitantes de viviendas es muy superior al de planeadas en cada promoción, se suele acudir a un sorteo entre los interesados. El sorteo entre quienes cumplen los requisitos mínimos es, para muchos, el medio más equitativo de conseguir una vivienda con ayuda pública. Pero el premio de la vivienda y la forma de adjudicación no cumple con los principios de igualdad, equidad y solidaridad, que deben primar cuando se reparte un bien escaso en un Estado Social de Derecho. No obstante, cabe señalar que entre los requisitos para poder participar prima la renta de los adquirentes en el momento de la solicitud, renta que puede variar sensiblemente en los años posteriores, máxime cuando este tipo de viviendas se destinan en ocasiones a jóvenes, cuya vida profesional acaba de comenzar.

6. Aunque el precio final es inferior al del mercado, la crisis financiera y de crédito que vivimos significa en ocasiones que los adjudicatarios de viviendas no puedan acceder a ella por no tener posibilidades reales de conseguir un préstamo hipotecario para pagar el precio final de la vivienda.

7. De todos es conocido que muchas de estas viviendas son propiedad de personas con más que suficientes recursos económicos, que, en su momento, tuvieron la suerte de que le tocara la lotería de la VPO. De otro lado, el mecanismo de adquirir una vivienda para toda la vida no es acorde con los nuevos tiempos que vivimos, con mayores posibilidades que antes de movilidad laboral o familiar.

Supuestos de Derecho:

1. Nuestra Constitución establece el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y el deber de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho (art. 47).

2. Algunas leyes cooperativas permiten con carácter general que las personas jurídicas sean socias de pleno derecho de cooperativas de viviendas (LCPV, LCCV), mientras otras reconocen esta posibilidad sólo a entes públicos y otras entidades sin ánimo de lucro (art. 134.2 LCAnd). En cambio, la Ley estatal de cooperativas sólo reconoce esta posibilidad en ciertos supuestos de necesidad de alojamiento para sus empleados (art. 89.1 LCoop, art. 107.2 LCCat).

3. Las leyes cooperativas permiten la existencia de socios colaboradores (asociados, los denomina la LCCV y la LCAnd), que son aquellas personas físicas o jurídicas, que, sin poder desarrollar o participar en la actividad cooperativizada propia del objeto social de la cooperativa, pueden contribuir a su consecución (art. 14.1 LCoop, art.19.2 LCPV, etc.), por ejemplo, con la aportaciones al capital social. Estos socios tienen limitados sus derechos políticos (30% para la LCoop, 25% para la LCCV, o 20% para la LCAnd).

4. Junto a las típicas aportaciones dinerarias, si los estatutos lo prevén, las aportaciones al capital social pueden consistir en bienes y derechos susceptibles de valoración económica (art. 45.4 LCoop). Recordemos también que las aportaciones de bienes se pueden hacer a título de propiedad o en cualquier otro título, por lo que se admite como aportación al capital social la cesión temporal de un inmueble. Y si bien existe una limitación genérica al porcentaje de capital social que puede aportar cada socio (1/3 del total), ésta se exceptúa cuando se trate de entidades sin ánimo de lucro (art. 45.6 LCoop).

5. Algunas leyes cooperativas, como la estatal o la del País Vasco, permiten incluso la constitución de cooperativas mixtas, cuyo derecho de voto se puede determinar de modo exclusivo o preferente en función del capital social aportado (art. 107 LCoop, art. 136 LCPV).

6. Todas las leyes cooperativas españolas reconocen la posibilidad de que las viviendas queden en pro-

iedad de la cooperativa de viviendas y ceda su uso o disfrute a los socios (art. 89.3 LCoop), por ejemplo mediante un contrato de arrendamiento o de cesión temporal de uso.

7. Las leyes cooperativas califican como cooperativas de iniciativa social a aquellas cooperativas que sin ánimo de lucro tengan, entre otras finalidades, la satisfacción de necesidades no atendidas por el mercado (art. 106 LCoop).

Conclusión:

Después de intentar combinar todas estas variables de muy diversas maneras no he sabido diseñar una alternativa viable a la política de VPO. La solución en la que había pensado, y a la que por cierto no paro de sacar defectos, era la posibilidad de que las administraciones públicas promoviesen la constitución de cooperativas de viviendas en régimen de alquiler, y que participasen en ellas como socios capitalistas.

En dichas cooperativas de viviendas habría dos tipos de socios. De un lado, socios colaboradores aportantes sólo de capital social (léase la correspondiente empresa pública u organismo público que aporta el terreno donde se va a construir la vivienda o un edificio a rehabilitar al capital social de la cooperativa; y quizá algunas entidad financiera sensibilizada con la banca ética o la responsabilidad social de sus empresas). De otro, los socios cooperadores (personas físicas, con determinadas condiciones de renta o de necesidades sociales, que necesiten acceder con sus familias a una vivienda como residencia habitual).

Los socios cooperadores tendrían que hacer determinadas aportaciones dinerarias al capital social y sucesivos desembolsos hasta finalizar la construcción. En ese momento se cedería el uso y disfrute de su vivienda, teniendo que seguir pagando todos los meses una renta o cuota, hasta que se alcance el precio fijado para cada vivienda, momento en el cual puede decidir, como si de un leasing se tratase, si se quiere quedar con la vivienda en propiedad, pagando una determinada cantidad, o si quiere seguir disfrutándola temporalmente pagando un alquiler. Estos socios tendrían derecho a darse de baja en cualquier momento de la cooperativa, recibiendo en tal caso la cantidad que corresponda al capital y desembolsos realizados, lo que dota de gran flexibilidad a la inversión. Mediante un ade-

cuado régimen estatutario se pueden establecer las condiciones subjetivas que tienen que mantener los socios para disfrutar de la vivienda, por ejemplo, determinado nivel de renta o patrimonio, y el régimen de disciplina social con las causas de expulsión de la cooperativa.

Las administraciones públicas, como socios promotores de las cooperativas de viviendas, facilitarían el acceso a una vivienda digna a sectores necesitados de la población, con lo que cumplen con la función social que le impone la Constitución. Además podría controlar desde un inicio el proceso de construcción de la edificación, con viviendas de calidad, con proyectos

arquitectónicos adaptados y respetuosos con el medio ambiente, y en algunos casos conseguirían la rehabilitación y uso de edificios en ruinas o abandonados. Por parte de los socios, la pertenencia a la cooperativa permitiría una participación más directa de los socios en la administración y autogestión de sus viviendas, con un tipo de organización social cuyos miembros deben respetar los principios y valores cooperativos, ayuda mutua, responsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad, y, en concreto, los valores éticos de honestidad, transparencia, responsabilidad social y preocupación por los demás.

Pero es sólo una idea,...

PORTAL WEB DEL OBSERVATORIO IBEROAMERICANO DEL EMPLEO Y LA ECONOMÍA SOCIAL Y COOPERATIVA

www.oibescoop.org

Con informaciones sobre la economía social y cooperativa en 22 países de Iberoamérica, en materia de:

- Noticias de actualidad
- Legislación
- Políticas públicas
- Organismos de integración y representación
- Estudios e investigaciones
- Buenas prácticas



*El OIBESCOOP es un proyecto del Instituto Universitario de Economía Social y Cooperativa (IUDESCOOP) de la Universitat de València, en el que colaboran FUNDIBES, CIRIEC-España y la Universidad de Santiago de Chile.