

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

MOCION QUE PRESENTAN A LA ASAMBLEA NACIONAL DE COOPERATIVAS

=====

Pretendemos, escuetamente, fijar la atención de la Asamblea sobre el gran interés tanto económico como social que suponen en el ámbito nacional las Cooperativas de Viviendas, que al promover la construcción en régimen cooperativo contribuyen de modo notable a paliar la escasez de viviendas, enraizando en la propiedad a diversos estamentos sociales.

La empresa o sociedad cooperativa es la única que, por imperativo de la Ley, excluye el lucro de sus actividades y constituye, el propio tiempo, un magnífico exponente de economía privada. Reúne el doble aspecto de empresa social y económica, lo que por sí solo parece suficiente para que goce de toda la simpatía y protección del Estado.

Los datos estadísticos facilitados en esta Asamblea Nacional de Cooperativas demuestran la importancia que en los últimos tiempos han adquirido las Cooperativas de Viviendas, porque un gran número de españoles han considerado como el procedimiento más eficaz para lograr un hogar el integrarse en Cooperativas que con un costo más reducido y sin lucro alguno les permita alcanzar la vivienda precisa de acuerdo con sus necesidades familiares y profesionales. Recordamos que, actualmente existen 658 Cooperativas de Viviendas, con 37.622 asociados y 188.000 beneficiarios, con un patrimonio aproximado de CUATRO MIL MILLONES DE PESETAS (4.000.000.000) y no de 309.000.000 como equivocadamente aparece en algunas publicaciones editadas con motivo de esta Asamblea. Y ello a pesar de Cooperativas, pues muchas iniciaron sus obras confiadas en la legislación vigente entonces en materia de viviendas, legislación cuyos beneficios solo han obtenido parcialmente, por lo que en el normal desarrollo de sus actividades han propezado con infinidad de problemas de tipo económico, amén de los jurídicos, fiscales, técnicos, etc. al ser consideradas actualmente como meros promotores y tratadas en peores condiciones que éstos.

En materia legislativa las Cooperativas de Viviendas padecen en total desamparo, tanto en las disposiciones promulgadas por el Ministerio de la Vivienda, como en la propia Ley y Reglamento de Cooperación.

La transcendencia que el Gobierno viene concediendo a la edificación de nuevas viviendas, nos hace contemplar con esperanza la posibilidad y conveniencia de que se dedique especial importancia a nuestras Cooperativas, importancia que esperamos ver plasmada en la nueva Ley de Cooperación y disposiciones oficiales que se publiquen sobre viviendas, que entendemos deben conceder una mayor atención a promover y regular su construcción en régimen cooperativo.

Aprovechando la coyuntura que nos brinda el que en esta Asamblea se trata en la primera Ponencia de las bases del futuro ordenamiento jurídico de la Cooperación, así como que aparezca próxima la promulgación del Plan Nacional de la Vivienda, las Uniones Territoriales de Cooperativas de Viviendas de Madrid y Valencia se han permitido presentar a la Mesa de la Asamblea esta Moción en la que se recoge parte de la problemática que en el momento actual tiene planteada:

1º.-CONSTITUCION DE UNIONES DE COOPERATIVAS

Las mayores dificultades que se ofrecen a la tarea cooperativa en la edificación de viviendas para sus asociados, son de tipo económico. Reunir el importe de la aportación personal, es, en muchos casos / una penosa labor de ahorro. La obtención de créditos no resulta fácil, / debido, en parte a la actuación aislada de las distintas Cooperativas. / Son sobradamente conocidas y padecidas las dificultades que encuentra / una cooperativa de viviendas para conseguir créditos a corto y medio plazo, que llenen el vacío producido entre el momento en que se inician las obras y el en que se empiezan a percibir las primeras ayudas estatales o paraestatales. Por eso abogamos por una Unión, llámese territorial, provincial o regional; cooperativa de segundo o ulterior grado, o federación de cooperativas. Queremos seguir operando en conjunto, si bien en / plano superior al en que nos movemos dentro de cada cooperativa. Confiamos en lograr así la fuerza y solvencia de que aisladamente podemos carecer.

Queremos que la preparación y experiencia de los mejores, - / sea de utilidad a toda la gran familia cooperativa y por eso pretendemos la creación de unos servicios técnicos de la construcción, asesoría jurídica, económica, fiscal y contable, cuya prestación a las cooperativas - encuadradas, las libere del sin fin de gestiones y tanteos que han de - / realizar a lo largo de su etapa, y de las decepciones y quebrantos económicos que pueden sufrir como consecuencia de una deficiente orientación.

Las Uniones de Cooperativas, con esta u otra denominación y / el Organismo Nacional que las integre han de estar representadas en los Organismos Oficiales, Provinciales y Nacionales, respectivamente, que participan en resolución y asuntos relacionados con la vivienda,

Para que el Ministerio de la Vivienda puede ejercer una eficiente labor de tutela e incluso de vigilancia cerca de las Cooperativas de Viviendas, entendemos que ha de crear un departamento especial de - / "Promoción de Viviendas en Régimen Cooperativo".

Si se consiguiera esta vinculación tanto en el ámbito Provincial como en el Nacional entre las Cooperativas de Viviendas y el Ministerio de la Vivienda, directamente o a través de la Organización Sindical, la promoción de viviendas en régimen cooperativo tendría asegurada / la protección especial que el Estado está obligado a conceder a estas Entidades Cooperativas, mediante venta y precios normales de terrenos urbanizados, simplificación del trámite burocrático, concesión de créditos a través de una gestión sencilla, inclusión en los planes oficiales y unidad legislativa para la construcción de viviendas en régimen cooperativo ya que hasta la fecha ninguno de estos aspectos se dan en la realidad, / ni existe trato de favor para las cooperativas en las leyes vigentes en / materia de viviendas.

Al objeto de evitar que en ningún caso las Cooperativas de / Viviendas puedan ejercer funciones o procedimientos reservados a las sociedades inmobiliarias y para asegurar la ausencia de lucro, puede concederse a las Uniones las atribuciones necesarias para que realicen una labor de selección de las nuevas cooperativas de viviendas a constituir y / una misión de vigilancia durante el desarrollo de la construcción y financiación de la misma.

El criterio de que la existencia de las Cooperativas de Viviendas queda limitado al periodo de construcción, es equivocado; pues / después de cubrir la etapa de constitución, proyección e iniciación y la de construcción y financiación, estas Entidades deben seguir existiendo / para atender a la conservación y administración de las fincas edificadas

Creemos que ésta es también una función cooperativa que además queda simplificada al contar en todo momento con el asesoramiento de los / servicios jurídicos, técnicos y fiscales de la Unión o Uniones.

Se debe autorizar a tales Uniones para que la existencia técnica, jurídica y económica que prestan a las Cooperativas se re- / glamente en sus normas de régimen interior.

2º.- PROTECCION OFICIAL.-

Solicitamos una mayor ayuda estatal a través del Ministerio de la Vivienda, mediante las disposiciones legales que sean necesarias y muy especialmente que se recoja de una forma categórica y / clara la existencia y fines de nuestras Cooperativas en el Plan Nacional de Viviendas que se está elaborando.

Asimismo, recabamos de la Organización Sindical que nos / apoye en nuestras peticiones al Gobierno, y, de la Obra Sindical, - / que preste una mayor colaboración a las Cooperativas de Viviendas.

3º.- ESPIRITU Y FORMACION COOPERATIVA.-

Las Cooperativas de Viviendas deben estar representadas / en los Organos de Formación Cooperativa por considerarla como eje - / fundamental de toda nuestra actuación. Pero entendemos que debe re- / calcarse el que no basta con la formación de los dirigentes de las - / Entidades Cooperativas, sino que a través de los sistemas que se con- / sideran más adecuados, se ha de tratar de conseguir un mayor espíri- / tu cooperativo entre todos los socios encuadrados en estas Entidades, espíritu que se traduzca en una mayor compenetración y celo en los - / fines cooperativos que se persigan.

4º.- ASPECTO ECONOMICO.-

Señalamos como solución de nuestros problemas económicos, ya expuestos al principio de este corto trabajo, la creación de un ser- / vicio de crédito intercooperativo. Y la concesión de autorización ex- / presa para que se nos otorguen los beneficios de las disposiciones - / que más favorables nos resultan.

Mientras, solicitamos del mando Nacional estudio y aprue- / be los procedimientos que las Uniones le propondrán para la resolu- / ción de los problemas financieros.

Considerando las responsabilidades económicas de los so- / cios de las cooperativas formadas por productores, empleados y funcio- / narios, así como las consecuencias que puedan tener las adversidades / de la vida en quienes no disponen de más medios que sus rentas de tra- / bajo, proponemos la constitución de una mutualidad, de afiliación - / obligatoria para dicha clase de cooperadores y voluntaria para los // demás, que cubra los riesgos de defunción, invalidez para el trabajo y desempleo forzoso no motivado ni provocado por el individuo, cuya / mutualidad asumiría las obligaciones de los mutualistas pendientes / de cumplimiento, caso de producirse el hecho desgraciado.

La mutualidad debe extenderse al ámbito nacional para - / que se diluya el riesgo, al propio tiempo que resulte más económico / el régimen de administración.

Respecto a la colaboración y ayuda que el Estado puede / facilitar ya, sin alterar sus normas ni planes financieros, entende- / mos que deberá recoger las siguientes mínimas.

CONCLUSIONES

I.- Las Cooperativas de Viviendas se consideran el instrumento más idóneo para colaborar con el Estado en la resolución del problema de la vivienda, Por ello, recaban para sí un puesto de honor, en primera línea, en la batalla emprendida por el Movimiento Nacional, para facilitar a todas las familias españolas un hogar digno, sano y confortable. Para que no exista ni un hogar sin lumbre, habremos de edificar antes tal hogar.

II.- Las Cooperativas de Viviendas, podrán acogerse a cualquiera de las disposiciones que se han promulgado o se promulguen para proteger la construcción de viviendas.

III.- Debe aplicarse preferentemente a las Cooperativas de Viviendas, la Ley de 15 de julio de 1954 sobre viviendas de Renta Limitada, así como los Decretos Leyes de 14 de mayo de 1954 y 3 de abril de 1956, sobre viviendas de tipo social; y hacer extensivo a las mismas el Decreto 1.126/59 de 18 de junio de 1959.

Se estimará acreditado el plan de financiación de las Cooperativas, con la titularidad registral de los terrenos y la adjudicación de las viviendas, no empezándose a contar el plazo de ejecución de las obras hasta que las Cooperativas consigan los auxilios económicos de las respectivas calificaciones.

IV.- El Reglamento de 24 de junio de 1955 para la aplicación de la Ley antes dicha, debe incluirse en su artículo 35 apartado a) a las Cooperativas de Viviendas; y mantener la resolución que las exime de celebrar concursos subasta.

V.- Las Cooperativas de Viviendas deben tener preferencia absoluta en la concesión de préstamos complementarios, sin que en ningún caso las aportaciones personales rehasen los porcentajes previstos, en la repetida Ley de Renta Limitada.

VI.- Las Cooperativas de Viviendas deben gozar de primacía absoluta en la tramitación de expedientes en Centros estatales, paraestatales, provinciales y municipales.

VII.- Debe facilitarse a las Cooperativas de Viviendas la adquisición de solares a precios de índice, expropiados al amparo de la invocada Ley de 15 de julio de 1954 u otras disposiciones, y, en general, otorgarles trato no menos favorable que a los Patronatos de Casas.

VIII.- El Ministerio de la Vivienda, dentro de su propia organización, creará un departamento o sección especial para la "Promoción de Viviendas en Régimen Cooperativo".

IX.- En la confección y ejecución de los planes de la vivienda que se elaboren, bien de tipo nacional, regional o provincial, deberán participar las Cooperativas de Viviendas, a través de sus Uniones o Federaciones.

X.- Para que esta colaboración alcance su mayor eficacia, las Cooperativas de Viviendas estarán representadas en los órganos urbanísticos (Comisaría de Urbanismo u Organismos análogos, Consejos de la Vivienda, etc.). La representación se designará por la propia Unión, Federación o Cooperativa, dentro del plano a que corresponda; nacional, regional o provincial.

XI.- La entidad que encuadre a las Cooperativas de Viviendas -Unión o Federación- organizará servicios técnicos, jurídicos, financieros, contables y fiscales, a disposición de las mismas, acordando sus propias normas de funcionamiento interno.

La Unión o Federación organizará un registro de aspirantes, expectantes para adscribirse voluntariamente como socios a Cooperativas de Viviendas que puedan formarse.

XII.- Las Mutualidades y Montepíos Laborales o de Previsión, concederán a sus mutualistas que construyan viviendas en régimen cooperativo, la cantidad precisa para constituir la aportación personal. Estos créditos tendrán carácter preferente.

XIII.- Asimismo, las Cajas de Ahorros, vendrán obligadas a facilitar préstamos para la construcción de viviendas en régimen cooperativo.

XIV.- Solicitamos la constitución de una mutualidad de / ámbito nacional, que cubra los riesgos de defunción, invalidez para / el trabajo y desempleo de los socios cooperadores, siendo obligato- / ria la afiliación de productores, empleados y funcionarios que obten- / gan préstamo inicial; y voluntaria para los restantes.

XV.- Aquellas Cooperativas de viviendas que no reunan / los requisitos exigidos para ser consideradas como Cooperativas fis- / calmente protegidas, deberán disfrutar como mínimo de iguales bene- / ficios legales y exenciones y bonificaciones fiscales que los parti- / culares, empresas constructoras o sociedades inmobiliarias.