

***ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD
DEL COOPERATIVISMO JUVENIL DE
GESTIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA EN
ESPAÑA***



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

- Política de vivienda en España en los últimos años.
- La cultura de compra frente al alquiler en España.
- Problemática específica de la juventud.
- Respuesta social a la problemática de acceso a la vivienda para la juventud.

2. EL COOPERATIVISMO DE GESTIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER

3. EXPERIENCIAS ESPAÑOLAS DE COOPERATIVISMO DE GESTIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA

- La Comunidad Autónoma de Madrid.
- La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias: La cooperativa “L´Abellugu”.

4. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD JURÍDICA DE ESTE MODELO DE GESTIÓN

- ¿Qué es una cooperativa?
- ¿Qué es una cooperativa de vivienda?
- Constitución de una cooperativa.
- Cooperativismo de gestión.
- Anexo I: Estatutos.
- Anexo II: Convenio de Gestión.

Bibliografía

1. INTRODUCCIÓN.

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios [...]”

Declaración Universal de los Derechos Humanos, art. 25.1.

“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 [...]”

Constitución Española, art. 47

En ocasiones la costumbre, la desinformación o la inconsciencia nos hace olvidarnos de algunos de los derechos fundamentales de las personas. En pleno siglo XXI, el **derecho a la vivienda** se incumple gravemente, no sólo en aquellos países no desarrollados, sino en las propias ciudades del mundo occidental en que vivimos. Unos años después de la celebración del 50º aniversario de la **Declaración de los Derechos Humanos** y después de los actos del 25º aniversario de nuestra **Constitución**, no podemos perder de vista que no se está respetando un derecho fundamental como es el de la vivienda.

LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN ESPAÑA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

No sería adecuado “empezar la casa por el tejado” y por eso para entender mejor los problemas de la “cubierta”, necesitamos conocer qué cimientos tiene la política de vivienda española.

El cambio trascendental en la **política de vivienda en España** se da a mediados de los ochenta, en paralelo a la entrada en la CE. En ese momento, se define la vivienda como un sector prioritario para la inversión, tanto privada como extranjera.

Las razones de este cambio se encuentran en la situación que se inicia en la década de los años 80. El incremento sustancial del paro, la aparición de la precariedad en el empleo, el freno del crecimiento poblacional metropolitano, etc. Hace que el sector inmobiliario y de la construcción entre en una profunda crisis. En un intento para superarla, se adoptan ciertas medidas de corte neoliberal que supone una **menor intervención estatal en el área de vivienda** y posibilita la **expansión del mercado libre**, creando las condiciones para hacer más atractivas las condiciones de inversiones del capital privado.

Así, a mediados de los ochenta, se incrementa sustancialmente la masa de capitales especulativos en el sector inmobiliario. El propio ingreso en la Comunidad Económica Europea y la adhesión a la OTAN, constituyen elementos políticos que aportan a la inversión extranjera la seguridad de que España había entrado por fin en las estructuras económicas, políticas y militares del mundo occidental.

En este contexto, se produce el cambio de la política oficial de vivienda. En **1987**, se promulga un decreto que establece un nuevo régimen de protección de vivienda, donde **se elimina la Vivienda de Promoción Pública (VPP)**, al tiempo que se establece un marco jurídico enormemente favorable para la inversión privada, ampliándose los beneficios fiscales relacionados con la adquisición de vivienda. Esto supone que la compra de una vivienda se transforma, para aquellos sectores sociales ya propietarios y con elevadas rentas, en una inversión sumamente provechosa, pues a la revalorización lógica del mercado, se suma la rentabilidad fiscal que generan con esta nueva legislación. Es decir, el **producto vivienda** que debería satisfacer una necesidad básica de la población, además de ser un derecho reconocido por la Constitución y la

Declaración Universal de los Derechos Humanos, **se convierte en una mercancía** que se construye para ser vendida y en materialización del capital, tanto para la actividad económica como para la economía doméstica que ve en la compra de vivienda una forma de inversión.

En esta situación de libre mercado, asistimos a un paulatino, pero constante, repliegue de la acción pública en materia de vivienda, lo que provoca una práctica desaparición de la promoción de vivienda pública o protegida, dejando que sea la iniciativa privada y la vivienda libre quien ocupe el mercado, aprovechando el nuevo contexto y permitiendo obtener importantes plusvalías a promotores y constructores. De esta forma, aquellos sectores con rentas más bajas quedan excluidas "de facto", ya que sus recursos no le permiten plantearse la adquisición de una vivienda y los tipos de interés complican el endeudamiento financiero. Como consecuencia, serán las familias de rentas más altas los destinatarios de las viviendas de promoción libre.

Como respuesta a esta situación, comienzan a surgir las **cooperativas de vivienda relacionadas con organizaciones sindicales y vecinales**, que tratan de hacer llegar a aquellos sectores menos solventes de la demanda, pero con empleo fijo y cierto poder adquisitivo, una oferta de vivienda acorde con sus posibilidades económicas.

Por otra parte, también fruto de la presión social y política comienzan a producirse algunas variaciones en la política de vivienda, de tal forma que la protección oficial se amplía a la vivienda usada o ya terminada, con el fin de poner en circulación el elevado stock existente a principios de los 90. Además, alcanzará a sectores sociales de altas rentas, siete veces el salario mínimo interprofesional, para las Viviendas de Precio Tasado (VPT).

Los grupos sociales más beneficiados con estas políticas han sido los propietarios de suelo o de más de una vivienda, el sector de la construcción y los operadores inmobiliarios, así como el capital español y foráneo, que han concebido la vivienda como un **mercado de enorme rentabilidad económica a corto y medio plazo**.

En cuanto al régimen **de alquiler**, el **Decreto Boyer (Real Decreto-Ley 2/1985)** no sólo no logra ampliar la oferta sino que altera absolutamente la estabilidad de los y las inquilinos e inquilinas, al eliminar la famosa prórroga de los contratos, posibilitando

además un **alza espectacular de los precios de los alquileres**. El porcentaje de vivienda en alquiler caerá, situándose en tona a un 15% de parque total a inicios de los 90 (INE, Censo de Población y Viviendas de 1991).

Según el estudio de la Fundación la Caixa “ La política de vivienda en una perspectiva europea comparada”, estas cifras contrastan con la realidad de otros países de la Europa comunitaria, donde existe un importante parque de vivienda pública y en alquiler que supone aproximadamente un 50% del total , gran parte, de carácter social. Si realizamos una rápida visión al panorama europeo, llegaríamos a la conclusión de que **el Estado español es el que tiene la proporción más baja de toda la UE de vivienda pública y en alquiler**, en particular social (sólo el 2 del total de viviendas en alquiler). Y, además, es el que dedica un **gasto estatal más bajo en materia de vivienda, un 1% del PIB** frente al 2.5% de media comunitaria, **primando además la ayuda fiscal frente a la financiera**, al contrario que en el resto de nuestros vecinos europeos. Por otra parte, la situación española contrasta doblemente, pues es el país de la UE con un parque de vivienda más joven, con un **porcentaje más alto de viviendas vacías (14.8%) y secundarias (17%) según los datos del censo del año 91**, y aquel en que el sector de la construcción adquiere una importancia más alta dentro de las cifras del PIB.

En referencia a la evolución del precio de la vivienda libre en España, en el Informe 3/2002 del CES se dice que **desde 1995 se asiste a una nueva alza progresiva de los precios medios de la vivienda libre en España, creciendo casi un 70% entre 1997 y 2001**. Esto provoca que amplísimos sectores sociales no puedan resolver sus necesidades de alojamiento a través del mercado, de tal forma que se **generan desigualdades entre quienes no tienen vivienda en propiedad y quienes si la tienen**. En concreto, los y las jóvenes tienen una alta dificultad de acceso a la vivienda en propiedad (debido, fundamentalmente, a su situación laboral: altos índices de desempleo, incipiente precariedad y excesiva flexibilidad en las relaciones laborales, bajos salarios, etc) que deben destinar un alto porcentaje de su renta disponible a financiar la compra, mermando así su capacidad de ahorro y de gasto (entendemos que no resulta deseable, ni conveniente, dedicar más de un tercio de la renta familiar a la vivienda). Es más, la progresiva dificultad para hacer frente a los créditos hipotecarios contraídos por parte de importantes colectivos en proceso de precarización, a pesar de la bajada de los tipos de interés, está derivando en un creciente número de desahucios. En este sentido, creemos conveniente recordar una de las reflexiones realizadas desde

el Observatorio Joven de Vivienda (OBJOVI) del Consejo de la Juventud de España (CJE) sobre las consecuencias imprevisibles que pudiera ocasionar cualquier variación de los tipos de interés en una situación de elevado endeudamiento como la actual.

En el mismo sentido, la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** no hace sino **precarizar la situación de los inquilinos** y favorecer a los propietarios, alterando gravemente las condiciones de las viviendas de alquiler antiguo, en los cascos históricos, donde residen sectores de edad avanzada y, en general, ingresos muy reducidos.

Mientras tanto, paradójicamente, **se acentúa el abandono y la destrucción de una parte importante del patrimonio histórico de los centros urbanos y del patrimonio rural**, pues su rehabilitación o mantenimiento no ofrece posibilidades de lucro o acumulación de capital, siendo la construcción de nueva vivienda una actividad capaz de generar mayores y más rápidas tasas de beneficios.

En resumen, podríamos alcanzar las siguientes conclusiones:

- *La masiva construcción no evita que haya muchas personas que no pueden acceder a una vivienda.*
- *La relación de rentas familiares y precios de las viviendas es inadecuado.*
- *El parque de viviendas parece que asegura que hay suficientes, lo que pasa es que hay un mal reparto.*
- *La oferta de vivienda de alquiler es escasa.*

LA CULTURA DE LA COMPRA FRENTE AL ALQUILER EN ESPAÑA

Pocos cuestionan que el alquiler ha sido una opción que las políticas públicas de vivienda en este país han abandonado desde la década de los sesenta. El estudio de la profesora Teresa Jurado Guerrero (Revista de Investigaciones Sociológicas número 103 de julio-septiembre de 2003. Página 134, CUADRO 1 “Indicadores de los mercados de vivienda en España y Francia”) ofrece una interesante comparación de las ayudas a la compra y al alquiler en España y Francia. Estos datos permiten afirmar que las ayudas directas a las personas (la estrategia que se desarrolló en Francia) combinados por una apuesta decidida por el fomento del alquiler como mecanismo para acceder a una vivienda digna y de calidad constituyen políticas más beneficiosas socialmente que las ayudas fiscales de la forma que se han empleado en nuestro país. Es un argumento interesante: la opción de compra es mas interesante también porque la ayuda directa y al alquiler en España comparándola con Francia (por ejemplo) es ridícula.

En 1981-82 España tenía un 73 % de hogares con **vivienda en propiedad** frente al 41% de Francia. Esta tendencia sigue aumentando en 1999, España pasa a tener 86% frente Francia que es del 54%. Mientras que el índice de **alquileres privados** (1985=100) en España en 1990 (era 143) en 2001 (era 276); en Francia en 1990 (era 130) en 2001 (era 168). Datos tomados del estudio de la profesora Jurado.

Debido a la inexistente apuesta pública por el alquiler en nuestro país, la mayoría de los ciudadanos y ciudadanas no conciben esta opción como una alternativa viable, al entender el alquiler como una forma de “tirar el dinero” en los casos más extremos. Diversos datos arrojan luz a una realidad existente en España, en donde **se prima la compra de la vivienda frente al alquiler**: de la partida destinada en los Presupuestos Generales del Estado (PGE) a vivienda, **sólo el 5% se destina al alquiler**. Frente a la obstinada realidad, sin embargo, parece que **existen motivos claros que justifican la existencia de un mercado adecuado de vivienda de alquiler**:

- La primera razón sería contar con una oferta adecuada de vivienda en alquiler, para asegurar una elemental igualdad de oportunidades y de libre elección. Es decir, por la posibilidad de **disponer con una oferta de alojamiento más variada** que la modalidad exclusiva de compra.

- Por otra parte existen razones de índole macroeconómica. **El alquiler no consume ahorros ni inversión privada, que pueda destinarse a otros fines productivos y sociales.** El gasto privado en vivienda es muy elevado y con una rentabilidad económica y social bastante dudosa.

- Se debe responder a las demandas socioeconómicas como la necesidad de **movilidad laboral**. Sin un mercado de vivienda de alquiler asequible, las llamadas a la movilidad geográfica laboral son inútiles.

- La modalidad de vivienda en alquiler supone un nivel de **endeudamiento mucho menor** para las personas. Esto significa que la población podría hacer frente a las obligaciones de pago y la morosidad actualmente existente se reduciría drásticamente, con lo que supone de mejoría del sistema financiero y con las consiguientes repercusiones sobre la economía y el empleo.

- Por último, existen factores sociales y demográficos que justifican la existencia de una mayor diversidad de alternativas de alojamiento. Ya que **la demanda es cada vez más diversa**, en parte como consecuencia de los distintos tipos de familias y la disminución de sus tamaños, la oferta debería adecuarse a la demanda.

Efectivamente, se puede constatar en los últimos años la consolidación de un proceso progresivo que se puede denominar como **nuevas formas familiares**. Dos fenómenos se están produciendo en las últimas décadas: **crece más el número de hogares** que la población al par que se consolida la **disminución del tamaño medio de las familias** (a pesar de todo España sigue teniendo una media superior a la del Norte y Centro de Europa, un 3'2 frente a un 2'5). Estos dos fenómenos son consecuencia de la mayor diversidad en las formas de los hogares, heterogeneidad que obedece a las siguientes tendencias:

1. **Crecimiento de los hogares sin núcleo**, especialmente de los unipersonales, habitados por ancianas/os, jóvenes y adultas/os solteras/os, así como los constituidos por personas separadas y divorciadas.

2. **Fuerte incremento de los hogares monoparentales**. Tradicionalmente de viudas con cargas familiares, aunque actualmente se deba a separadas y divorciadas.

3. **Los hogares extensos y los múltiples tienden a disminuir**,

especialmente por la preferencia de permanecer en su alojamiento las/os ancianas/os.

4. **Crecen los hogares de parejas en cohabitación y, sobre todo, los integrados por matrimonios sin hijas/os.**

Todo ello tiene su origen en las nuevas pautas demográficas, los nuevos valores y comportamientos socioculturales que nos llevarían una excesiva explicación, pero que son conocidas por todos y todas.

Estas nuevas pautas demográficas generan unas necesidades residenciales de los hogares diferentes, que han planteado una crisis de accesibilidad:

- **Hogares unipersonales de ancianas/os.** Se trata de un colectivo poblacional cada vez más importante y constituye una actuación estratégica en sociedades envejecidas como la nuestra. Estas personas están abocadas en su fase de disolución del hogar a vivir en soledad, sobre todo por parte de las mujeres debido a su mayor esperanza de vida. El problema de la vivienda para un anciana/o representa más que para un/a joven o un/a adulto/a, ya que la usa con más intensidad y además precisa de unas condiciones de habitabilidad. Sin embargo, la población envejecida tiene una alta correspondencia con vivienda antigua, lo que muchas veces lejos de prestarle la protección que el anciano o anciana necesita acentúa su fragilidad.

- **Hogares de nido vacío.** Las viejas parejas que perduran tras la ida de sus hijas/os entran en un ciclo que viene a prolongarse cada vez más. Su residencia suele ser en propiedad definitiva, pero se ubican en un alojamiento standard concebido para un núcleo familiar con hijas/os y por tanto excesivamente grande, lo que produce gastos innecesarios y una carga significativa para las economías más débiles.

- **Hogares monoparentales.** Los hogares por divorcio crecen de forma continuada. La edad media suele estar en torno a los 35 años para los hombres y los 33 para las mujeres, ciclo vital en el que se están haciendo esfuerzos para acceder a la propiedad de vivienda, por lo que la separación viene a significar una regresión en la adecuación residencial. Por lo general, siempre tendrá más

dificultades quien se queda con las/os hijas/os, que habitualmente es la mujer. El o la cónyuge que deja la vivienda debe buscar una nueva. La ruptura del núcleo familiar desemboca en una situación de enorme vulnerabilidad que puede implicar una pérdida de calidad. Los hogares monoparentales encabezados por mujeres son generalmente los que presentan mayores rasgos de carencia, siendo obligadas en numerosas ocasiones a abandonar el hogar, bien porque no son titulares de la vivienda y carecen de empleo estable.

- **Hogares múltiples.** Aunque la tendencia es a disminuir, algunas parejas se ven obligadas a convivir con sus progenitores debido al panorama laboral que anteriormente mencionábamos. Ante la dificultad de los y las jóvenes para tener un trabajo estable que le permita emanciparse, la familia ha reaccionado con mecanismos de protección económica, por lo que la edad en la que se abandona el hogar familiar y se alcanza la independencia de la estructura familiar cada vez se retrasa más.

- **Hogares nucleares con hijas/os jóvenes dependientes.** Los y las jóvenes permanecen en el hogar *a la espera*. Es decir, se produce un bloqueo sobre el plan social de emancipación, los y las jóvenes españoles consideran, como promedio, que se emanciparán a los 26 años. De ahí, que los hogares españoles presenten un tamaño medio superior al de otros países europeos.

- **Hogares de nido sin usar.** Las nuevas parejas que conforman un nuevo hogar presentan una dualidad en su comportamiento residencial. Por un lado, aquellos que acceden a la vivienda en propiedad en zonas periféricas atraídos por unos precios más asequibles para su endeble nivel de renta. Por otro, jóvenes parejas, que son las menos, que siguen pautas residenciales similares a las/os jóvenes independientes solitarias/os. Buena parte de ellas/os son cohabitantes. Todos ellos tienen en común el retraso en la tenencia del primer hijo/o, que en muchas casas genera la necesidad de cambiarse de alojamiento.

- **Hogares no nucleares formados por jóvenes.** Podemos hablar de la emancipación premarital de las/os jóvenes como un valor sociocultural plenamente aceptado, aunque no tanto el hábito debido a problemas socioeconómicos que luego trataremos.

En resumidas cuentas, **la heterogeneidad de las formas de habitar y convivir** manifiesta unas necesidades residenciales diferenciadas, que **no obtienen una satisfacción adecuada en el mercado de la vivienda**. Esta desadecuación estructural la podemos calificar como una **crisis de accesibilidad residencial** que se hace más aguda ante la escasez de la vivienda en alquiler.

Ante esta situación, parece **necesaria la intervención pública** para reconducir la resolución de las necesidades acumuladas y de sentar las bases de un nuevo modelo más adaptado a la estructura de los hogares. **Parece que el régimen de tenencia en alquiler se presenta como el más adecuado por su flexibilidad y menor coste para las condiciones y necesidades residenciales que manifiestan las nuevas formas familiares.**

PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DE LA JUVENTUD

Llegados a este punto parece claro ya que **uno de los colectivos con mayores problemas para acceder a una vivienda es el juvenil**. Efectivamente, en este sector se detectan una serie de problemas específicos que están interconectados: formación, empleo, alojamiento y la necesidad de establecer formas de vida alternativas.

Basándonos en los datos del Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI) del tercer trimestre de 2003, podemos decir que en el tramo que va desde los 18 a los 24 años sólo el 6,7 % de los y las jóvenes están emancipados económicamente de su familia de origen. Este porcentaje llega hasta el 34,8 % en el tramo de 25 a 29 años. Si avanzamos en edad, el porcentaje crece. Entre los 30 y los 34 años, el 69,3 % de las y los jóvenes están emancipados. Por tanto, en este estudio se rebela que en el total de la juventud, con un tramo de edad comprendido entre los 18 y los 34 años, sólo el 36 % de los y las jóvenes están emancipados, de los que un 22,5 % son mayores de 30 años, con lo que se ve una **concordancia entre las dificultades de emancipación económica con el progresivo retraso de la edad en la que se sale del hogar familiar**

Según los informes “Juventud en España 2000” y “Vivienda y juventud en el año 2000”, ambos del INJUVE **la juventud española considera que como promedio, se emancipará a los 26 años**. Algo más de la mitad (53%) de los y las jóvenes que residen

en sus hogares de origen no han pensado en emanciparse, aunque esta proporción disminuye, reduciéndose al 28.6% entre los y las jóvenes que tienen entre 25 y 29 años. Si consideramos tanto a la juventud emancipada como a la no emancipada, destacar que inicialmente el 23.4% de los jóvenes entre 15 y 29 años reconoce explícitamente como alternativa deseable la convivencia en el domicilio familiar. Mientras que la mayoría de los y las jóvenes manifestaba su deseo de vivir en una vivienda independiente (63%). Entre los y las estudiantes es mucho menos frecuente el planteamiento de emancipación a c/p (29%) que entre los y las que se dedican exclusivamente a trabajar (59%).

España es uno de los países de la Unión Europea donde más tarde se independizan los y las jóvenes. Pese al crecimiento económico general de los últimos años, la tasa de desempleo juvenil es bastante elevada, con el añadido de la fuerte temporalidad de los contratos laborales así como el retraso en la incorporación en el mercado laboral debido al alargamiento del periodo de formación de la juventud obligada en parte por la situación antes mencionada junto con la mejora de la relaciones con los padres que hace más cómodo vivir en el hogar familiar

Teniendo en cuenta la situación general: escasez de vivienda protegida, elevado precio de la vivienda libre y de los alquileres unido a la situación actual de la juventud con relación al empleo, las personas que quiera acceder a una vivienda deben tener una situación laboral lo bastante estable y con una remuneración suficiente para poder hacer frente al pago de la misma. No olvidemos que el precio de los alquileres en España han aumentado más de 30 puntos en relación con el IPC entre los años 1994 y 2001, según el informe del CES 3/2002, y que en el año 2001 el precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre en propiedad se acercaba a la barrera de los 1.100 € frente a los 700 € del año 94, según el mismo informe. Según el Observatorio Joven de Vivienda en España del tercer trimestre de 2003 el pago de la vivienda supone el 56.5 % de los ingresos del o la joven, y un 34.1 % en caso de un hogar joven. También es importante incidir en que casi la mitad de los y las jóvenes a la hora de emanciparse, han necesitado de la ayuda económica de sus padres, un 47% según el informe "Vivienda y juventud en el año 2000" del INJUVE.

El Consejo Económico y Social, en el informe "La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España", pone de relieve que la escasez de la oferta de

vivienda en alquiler para jóvenes, junto a la importante demanda hacia la propiedad, hacen que el factor determinante para el acceso a una vivienda sea el precio de compra. En cuanto al régimen tenencia, casi un 83% de las viviendas familiares en el año 2000 eran propiedad de residentes, frente al 10.5% en alquiler, siendo el resto correspondientes a cesiones gratuitas. La opción de compra se ha visto reforzada por la política de vivienda que ha impulsado la propiedad tanto de forma directa, con los sucesivos planes de vivienda como de forma indirecta a través de importantes desgravaciones fiscales. Esto provoca en los jóvenes que tienen que asumir un enorme esfuerzo económico con el consiguiente retraso en la emancipación, ya que el primer obstáculo que se les presenta es el ahorro. **El joven piensa, y con razón, que realizando un "pequeño esfuerzo adicional" puede hacerse con una vivienda en propiedad, ante la escasez de viviendas en alquiler y su elevado precio.**

Por otra parte, dentro de este segmento de la población, se detecta un problema aún más específico entre **los y las estudiantes** que se han de desplazar de sus hogares hasta la ciudad en la que se encuentra la Universidad. Las dificultades para acceder a una vivienda digna son manifiestas: **elevados alquileres, viviendas de bajísima calidad**, en las cuales se invierte poco o nada por parte de los propietarios y **con una dinámica de alquiler temporal por cursos** y, en la mayoría de las ocasiones, **sin contrato que facilita enormemente la especulación y el abuso**. El número de plazas ofertadas en Residencias y Colegios Mayores no permite cubrir esta necesidad. Según cálculos de la propia Universidad de Oviedo, estos equipamientos sólo cubren el 0'5% de la necesidad de alojamiento.

En este aspecto, y como se afirmaba en otro punto de este informe, es necesario una apuesta pública por el alquiler que permita ofrecer soluciones a este tipo de demandas. Una de las dificultades en este ámbito es la **reticencia a poner en el mercado vivienda para alquiler por el temor a los daños y destrozos**, lo que se solucionaría con **mecanismos de protección y seguro mediante conciertos desde la Administración y los propietarios que accedieran a poner en alquiler sus viviendas.**

Conclusiones

A riesgo de ser repetitivos, parece claro que en España se vive una **crisis de acceso a la vivienda**, especialmente grave en el caso de la juventud. Las circunstancias socioeconómicas y la realidad de un mercado libre de vivienda, con una mínima intervención pública, hace que muchas personas de ingresos medios o bajos tengan serias dificultades para ver cumplido uno de sus derechos fundamentales.

Por otra parte, las respuestas que se han potenciado históricamente al problema de la vivienda se han orientado hacia la vivienda familiar, considerándose muy poco el problema del individuo como tal y en concreto del alojamiento juvenil. En los últimos años, se han construido viviendas grandes dentro de un esquema clásico, sin tener en cuenta las necesidades existentes generadas por las nuevas formas familiares, lo que ha generado un desajuste entre la oferta y la demanda.

La respuesta al problema de acceso a la vivienda de la juventud debe contemplar diferentes variables. No sólo consiste en crear un parque de viviendas, sino que éste ha de reunir una serie de características específicas que, además de adecuarse a las personas que las van a habitar, permitan un equilibrio con el lugar donde se encuentren ubicadas.

RESPUESTA SOCIAL A LA PROBLEMÁTICA DE ACCESO A LA VIVIENDA PARA LA JUVENTUD

Una vez realizado este repaso a la evolución del mercado de la vivienda y las políticas públicas realizadas en los últimos años, conviene profundizar en el análisis de las posibles alternativas. Para ello, creemos interesante retomar las **experiencias de intervención social** que se han llevado a cabo para intentar paliar las dificultades de acceso a la vivienda. La más conocida de todas ha sido la **actividad cooperativista** emprendida por sindicatos y asociaciones vecinales, principalmente en régimen de compra, que ha sacado al mercado VPO y que intentaba cubrir las carencias existentes. Sin embargo, estas viviendas seguirán estando al alcance de aquellas personas que, aunque tengan reducidos recursos económicos, sí tienen un sueldo fijo que les permite hacer frente al pago de la vivienda.

Entre las **experiencias que han intentado dar respuesta a los problemas de acceso para jóvenes** han destacado varias que sobresalen por su originalidad y eficacia:

***Autoconstrucción de vivienda para jóvenes**

Consiste en la creación de una Escuela-Taller de construcción, cuyas/os alumnas/os, a la par que aprenden un oficio, construyen sus viviendas, constituyéndose para ello en socias/os de una Cooperativa. El objetivo es enseñar las profesiones de albañilería en general, oficial/a de oficios varios y mantenedor/a de edificios, creando grupos de jóvenes profesionales que puedan seguir trabajando de forma conjunta. Se intenta responder, por otra parte, a una necesidad social importante como es la carencia de viviendas adecuadas y asequibles para jóvenes.

La experiencia se llevó a cabo en **Aranjuez (Madrid)**, bajo el nombre de proyecto **Domus Aurea**, y en ella **45 jóvenes constituidos en cooperativa participaron como alumnas/os de una escuela-taller para la construcción de sus propias casas**, que se finalizaron en 1993.

***Profil**

El proyecto es idea de un grupo de padres y madres de hijas/os de edades entre 20 y 25 años, vecinos de **Leganés**. Estas familias, con empleos consolidados y pisos propios, se plantearon ayudar a resolver el problema de la emancipación de sus hijas/os. Para ello promovieron una **promoción de 96 viviendas de VPO en régimen especial, para lo que constituyeron una cooperativa de padres y/o madres para alquilarles a sus hijas/os menores de treinta años**. De esta forma resolvían el problema de acceso a la vivienda y también obtenían un pequeño beneficio económico. En esta iniciativa se otorgaba un valor muy importante a las relaciones vecinales en el territorio, apostando por mecanismos que fomentaran la participación activa de los vecinos, etc.

Las ventajas del proyecto son para todos los agentes implicados: los y las jóvenes consiguen emanciparse alojándose en una vivienda de alquiler de precio asequible; los padres y madres, además del beneficio social que repercute en sus hijos e hijas, consiguen un beneficio económico; y, para el Ayuntamiento que dispone de un parque de viviendas en alquiler baratas sin un esfuerzo de gestión añadido.

Los padres y madres promotores han tenido un papel protagonista en todo el desarrollo del proyecto; ejerciendo funciones de colaboración y gestión con la gestora, arquitectos, entidad financiera y constructora.

***Vivienda compartida**

Es un **programa de vivienda compartida entre personas mayores y estudiantes con dos objetivos**: mejorar las condiciones de vida de las personas mayores que viven solas y solas y facilitar alojamiento económico a jóvenes con pocos recursos.

El proyecto lo desarrolla en Madrid la ONG Solidarios, en colaboración con la Universidad Complutense, Caja Madrid y el Ayuntamiento de dicha ciudad.

La persona mayor ofrece su casa para que viva con ella una persona joven. Esta

se beneficia al no tener que pagar alquiler y el mayor vive acompañado y con la seguridad de estar atendido ante cualquier problema. A él pueden acceder personas mayores, con o sin familia, que viven solos y solas en su casa en alguno de los barrios de Madrid y jóvenes estudiantes, con escasos recursos para vivir. Se valorará de estos/as últimos/as que hayan sido voluntarios/as sociales con anterioridad y que su familia esté de acuerdo con su participación en el programa. El programa de convivencia no pretende convertirse en una oficina de búsqueda de pensión barata para estudiantes o en una agencia de empleo de asistentes domésticos para personas mayores. Pretende que se haga efectiva una auténtica convivencia entre personas adultas y maduras. Y aunque dentro de un marco general de normas a seguir, lo importante es que los y las protagonistas se pongan de acuerdo en los detalles.

***Bolsa de vivienda en alquiler**

Desarrollado en la Comunidad de Madrid, se puso en marcha esta Bolsa de Alojamiento en Alquiler con el fin de intermediar entre los y las jóvenes y el mercado libre en alquiler, estimulando al mismo tiempo el uso de vivienda compartida. La suscripción de sendas pólizas de seguro garantizando el pago de las rentas y el contenido y continente de las viviendas ha animado a muchos propietarios a incluir sus pisos vacíos en la Bolsa, aceptando reducciones de la renta entre un 15 y un 20% respecto de los precios de mercado.

El programa está subvencionado por la Dirección General de la Juventud de la Comunidad Autónoma de Madrid y el INJUVE, gestionado por PROVIVIENDA, una Asociación sin ánimo de lucro que se constituye en 1990 con el objetivo de fomentar y promover programas de alojamiento de carácter social para colectivos con problemas de acceso a la vivienda. De esta forma la Asociación se convierte en una especie de Inmobiliaria Social.-

***Programas de viviendas para estudiantes desplazados/as y otros colectivos**

Estos programas son impulsados por el Instituto de la Juventud y están orientados para incidir fundamentalmente sobre las situaciones de estudiantes

desplazados/as, aunque también admite actuaciones con el colectivo de mujeres jóvenes solas con cargas familiares o con el de la tercera edad en períodos vacacionales.

Estos programas pretenden la creación de un patrimonio de viviendas de titularidad municipal en núcleos urbanos donde se desarrollan actividades universitarias y donde la juventud, la mayoría desplazados de su lugar de origen, han de recorrer muchos kilómetros hasta el lugar donde cursan sus estudios. La explotación de las viviendas se establece en todos los casos en régimen de alquiler y mientras dura el curso escolar.

Por otra parte, se faculta a las diferentes Administraciones que participan en estos convenios que puedan ceder estas viviendas a beneficiarios/as de programas de turismo para la Tercera Edad del INSERSO o de los diferentes institutos sociales de las CC.AA. durante los meses de temporada alta.

Estas experiencias están en marcha ya en municipios como **Granada, Getafe (Madrid), Salamanca, Málaga, Cáceres, Barcelona, Valencia, Badajoz, Valladolid y Murcia.**

***Cooperativismo de gestión de vivienda pública en régimen de alquiler**

Este último modelo ha sido desarrollado en la Comunidad Autónoma de Madrid. Sus características, antecedentes, ejemplos y resultados están desarrollados en el apartado siguiente.

2. EL COOPERATIVISMO DE GESTIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Esta fórmula de cooperativismo, importada de la Europa nórdica y **desarrollada con éxito en la Comunidad de Madrid desde hace más diez años**, consiste básicamente en reservar un cupo de viviendas públicas para jóvenes sin cargas familiares que se asocien bajo la fórmula de la cooperativa. Mediante esta fórmula jurídica se pretende organizar un sector de población en torno a la necesidad común de acceder a una vivienda digna en unas condiciones más ventajosas que el mercado libre. Para ello, se desarrolla un proyecto colectivo y sin ánimo de lucro. Los destinatarios y destinatarias de este tipo de iniciativas es la generalidad de los y las **jóvenes que no sufre graves situaciones de marginación** o exclusión social y sin haber conformado aún una familia, siguen dependiendo de la economía paterna o materna y nunca pueden acceder a una vivienda de promoción pública, **aunque son insolventes para acudir al mercado libre de vivienda en cualquiera de sus formas**: alquiler, compra e incluso el tradicional cooperativismo de vivienda.

Dentro de este marco general, el cooperativismo de gestión es una alternativa que se estructura alrededor de una **visión comunitaria de la sociedad**. Ni sistema privado ni público sirven para concebir una fórmula mixta que se puede definir en torno a tres grandes criterios:

- **Gestión cooperativa de viviendas.**
- **El alojamiento como marco para "hacer barrio"**
- **Vivienda y tejido social.**

Los problemas que deben superar un proyecto de estas características son: la adquisición de suelo, afrontar la promoción de las viviendas y, por último, conseguir la financiación adecuada. La única posibilidad para afrontar estos inconvenientes con éxito ha sido concentrar los esfuerzos, optimizar recursos, fortalecer el movimiento cooperativista y facilitar la creación de grandes organizaciones cooperativas. Se trata de macropromociones que diluyen la participación ciudadana directa que es precisamente aquello que se intenta promover con la idea misma del cooperativismo.

En estas cooperativas, los y las socias se comportan como clientes sin capacidad de intervención real. El interés se centra exclusivamente en la vivienda y la conciencia de cooperativismo termina con la entrega de las llaves. El resultado son entidades que denominan "Cooperativas" y que generan, paradójicamente, una creciente individualización: la no participación ni autogestión del proceso por los y las interesadas facilitan la desconexión social.

La propiedad a través de Cooperativas, puede ser, es cierto una fórmula válida para sectores más amplios de la población pero, en general, supone un excesivo esfuerzo económico para buena parte de los/as cooperativistas y deja fuera a grandes capas sociales, en especial a jóvenes con bajos o inestables recursos económicos.

Parece por tanto que **el alquiler** deber ser una **cultura a fomentar** en nuestro país. Éste régimen permite un cómodo acceso a la vivienda que conlleve un coste asumible por el inquilino o inquilina al tiempo que una aceptable estabilidad convivencial. Sin embargo, la realidad del mercado libre de la vivienda que hemos visto en páginas anteriores no favorece el alquiler como fórmula más adecuada. **Es necesario fomentar la vivienda pública en alquiler junto con la implicación ciudadana en su gestión integral.** El **Cooperativismo de Gestión**, mucho más que la solución de un problema determinado de vivienda, supone, tal y como recomiendan las cumbres internacionales de Río -Agenda 21- y Estambul, o el Club de Roma, la incorporación de la iniciativa ciudadana a la **gestión directa de la solución de nuestros problemas sociales más graves.**

Con las Cooperativas de Gestión de Vivienda Pública en Alquiler se sigue un **sistema específico de adjudicación de bloques de apartamentos a Cooperativas Juveniles.** Mediante la formalización de **convenios de gestión con las Administraciones competentes, las cooperativas se responsabilizan totalmente de las viviendas y se comprometen a pagar un canon mensual a las mismas. Manteniendo la propiedad y, por tanto, el total y absoluto control público, la administración se ve liberada de una gestión generalmente problemática y se asegura siempre el cobro íntegro del alquiler de las viviendas.** Las cooperativas se encargan de velar por el correcto funcionamiento de la Promoción. **Se encarga de recaudar los alquileres y abonárselos íntegramente al Organismo correspondiente, así como de hacerse cargo de los impagos de sus socio/as, cubrir las bajas de los socios, facilitando la movilidad y la**

transitoriedad, manteniendo al día las listas de espera. También **gestionan la realización de pequeñas obras de mejoras y reparaciones, contratan personal para mantenimiento y limpieza**, y servicios de mantenimiento necesarios. La Cooperativa garantiza todo lo anteriormente expuesto con los fondos sociales o con garantías similares aportadas por todos/as los/as socios/as. Por otra parte, **la explotación económica de los bajos, cedida por la Administración** en virtud del equilibrio financiero que preside su relación con la Cooperativa, **permite financiar la gestión propiamente dicha.**

Pero además, las cooperativas intentan ser un **elemento dinamizador de su entorno con el compromiso de desarrollar un proyecto de intervención social, cultural y medioambiental** en las zonas donde se ubiquen con el objetivo de fomentar la participación de los/as vecinos/as-cooperativistas en el barrio donde se ubique. La **idea es recuperar la “cultura de barrio”**. El hecho de que los colectivos ya están estructurados antes de acceder al alojamiento y la existencia de unas relaciones de vecindad y/o amistad previas así como una confianza mutua sobre valores de cooperación, son los que hacen pensar en un buen funcionamiento futuro de la comunidad. Por otra parte, la utilización de los espacios comunes por estas comunidades garantiza una vitalidad que ha de repercutir tanto internamente como en el entorno local. Se trata de desarrollar un proyecto sociocultural con la perspectiva integral de la gestión: vivienda, proyecto de economía social y actividades culturales.

De esta forma se cumplen tres objetivos claros de este proyecto:

- **Evitar gastos públicos en la Administración de las viviendas y demás elementos del inmueble.**
- **Buscar una fórmula eficaz para mantener el patrimonio público de viviendas basado en la participación de la juventud.**
- **Buscar una fórmula solidaria de solucionar el reto de la emancipación de la juventud.**

3. EXPERIENCIAS ESPAÑOLAS DE COOPERATIVISMO DE GESTIÓN EN RÉGIMEN DE ALQUILER

La Comunidad Autónoma de Madrid.

El cooperativismo de gestión de vivienda pública en régimen de alquiler viene avalado en España por las experiencias desarrolladas en los últimos años. Pionera en este sentido ha sido la Comunidad Autónoma de Madrid. **Hace más de diez años, la Cooperativa de Jóvenes de Orcasistas** solicitó al Gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) viviendas públicas para satisfacer la demanda del colectivo de jóvenes del barrio de Orcasur. La reivindicación se enmarcaba en una tradición heredada de sus padres y madres, en virtud de la cual había conseguido la remodelación de sus antiguos barrios, a través del movimiento vecinal de los años 70. En un principio su demanda era de vivienda para jóvenes, financiada con dinero público y en régimen de propiedad. El Director Gerente del IVIMA propuso un nuevo modelo de promoción: el IVIMA aportaba un suelo público de su propiedad, la Cooperativa, constituida en Promotor Público, solicitaba un préstamo hipotecario, con garantía del suelo aportado por el IVIMA y, por último, éste complementaba el 20% del déficit, entre el préstamo hipotecario y el coste real de la operación. A cambio, la Cooperativa aceptaba que el suelo y viviendas fueran propiedad pública y en régimen de alquiler, por tanto, la devolución del préstamo hipotecario solicitado por la Cooperativa se entendía como el precio de las rentas del alquiler. El IVIMA, por el contrario, no percibía renta alguna al capital desembolsado hasta transcurrido el período de amortización del préstamo, pero le permitía construir viviendas públicas en suelo público, con un coste inferior en un 80% al resto de otras promociones públicas.

El primero de los problemas vino por parte de Caja Postal, que negó el crédito hipotecario porque no existían garantías suficientes para la devolución del préstamo. La comisión de trabajo que se había constituido previamente propuso la incorporación de otras administraciones a la promoción para aliviar la situación financiera. Por otra parte, la Cooperativa se comprometió a la compra sobre plano de las plazas de garaje, a la realización de las gestiones para la venta de locales y oficinas, etc. Realizados los esfuerzos económicos y garantizada la financiación a través de los presupuestos públicos, se procedió al concurso y adjudicación de la obra. Las viviendas fueron entregadas en 1995.

El menor coste de ejecución, el mayor control durante el proceso de construcción y la seguridad del mantenimiento y conservación del patrimonio público fueron tres características de este modelo que alentaron la aparición de varias cooperativas más.

Ya en esta década, aparecieron diferentes Cooperativas en el madrileño barrio de Vallecas. En un principio, el proyecto original estaba destinado a la población joven de los barrios de Palomeras no afectados por procesos de remodelación, es decir, principalmente las Colonias de los Barrios de San Agustín, Alto del Arenal y Palomeras Sureste Colonia, construidas a mediados y a finales de los años sesenta. Estas viviendas tenían entre 45 y 52 metros cuadrados útiles con tres habitaciones, de cuatro alturas. Se registraba un alto índice de viviendas habitadas por familias numerosas (cuatro o más hijas/os en el año 89, y un índice medio de unidades familiares por vivienda muy superior al resto de Madrid).

Entre la población juvenil, se registraba una media de paro superior en un 2% a la media de Madrid, y un porcentaje de contratos eventuales que afectaba prácticamente un 80% del colectivo. Por el contrario, buena parte del colectivo original procede de los distintos movimientos sociales del distrito del Puente de Vallecas: asociaciones vecinales y juveniles. Por ejemplo, en el caso de **la Cooperativa COJUVIPAL.- Los Pinos de San Agustín**, tiene su origen en los programas de Radio Paloma, emisora de radio libre puesta en marcha por la Asociación de Vecinos de los Pinos de San Agustín.

El resultado fueron **364 viviendas en régimen de alquiler**, adjudicadas a las cooperativas, que las distribuyen con criterios previamente fijados. La Administración se encarga de la construcción física y de la supervisión del proceso de Adjudicación formal de las viviendas. La Cooperativa, por su parte, lo hace de la selección y propuesta de socios/as, de garantizar el pago de la totalidad de los arrendamientos, del mantenimiento de todos los inmuebles, del control de impagos y de velar por el buen clima de convivencia y buena utilización de los espacios comunes. Por otra parte, se han desarrollado dentro del proyecto sociocultural actividades en colaboración con diferentes asociaciones de la zona, como el Carnaval de Vallecas, las Jornadas Musicales, la organización de la Hoguera de San Juan, así como una Oficina de asesoramiento,

documentación y actividades juveniles.

A estas les han seguido, siguiendo el mismo modelo, las cooperativas y sus respectivas promociones de **Villaverde, Leganés, Coslada, Carabanchel, Manoteras, Arganzuela y San Fermín**. Todas ellas han formado la **FORJA (Unión de Cooperativas Juveniles de Gestión de Viviendas en Alquiler)**, que desde el año 1994 se encargó de coordinar las distintas cooperativas de vivienda joven de la Comunidad de Madrid. A los objetivos generales que inspiraban este tipo de cooperativas se unían otros más específicos de La Forja:

- Unificar criterios por los que se rijan las cooperativas que forman y lleguen a formar LA FORJA.
- Coordinar las actuaciones de las distintas cooperativas.

Los resultados avalan el buen funcionamiento de estas cooperativas, lo que demuestra que es una buena solución para el parque de viviendas de titularidad pública, cuyo mayor problema es precisamente la gestión y el mantenimiento de los edificios:

El nivel de impagos registrado en las colonias en funcionamiento ha sido de un 1'75% (que es asumido por la propia cooperativa).

- En cuanto a la **creación de empleo**, en la Colonia de San José y en la promoción de Orcasur hasta el momento se han creado 9 puestos de trabajo y previsiblemente el número vaya aumentando, cuando el grueso de los locales comerciales se pongan en funcionamiento. Estos puestos de trabajo están directamente ligados a la actividad de las cooperativas:

- Tres personas para tareas administrativas y de gestión
- Una persona dedicada a tareas de mantenimiento y pequeñas reparaciones.
- Cinco personas dedicadas a tareas de limpieza.

- Por otro lado, se han conseguido solucionar el 75% de los casos de hacinamiento que se han producido.

Actualmente, la Unión de Cooperativas La Forja ha desaparecido debido al bajo o nulo interés por parte de la actual Administración autonómica madrileña de este modelo de gestión de vivienda pública. Esto ha producido que los jóvenes que se habían constituido en cooperativas hayan dejado las cooperativas, dado que se iban haciendo “mayores” y necesitaban independizarse del núcleo familiar de algún modo, buscando otras salidas al problema del acceso a una vivienda.

Otro aspecto importante que se ha tenido en cuenta en algunos ejemplos concretos ha sido la realización según criterios de **bioconstrucción** que supongan una mejora en la calidad de vida en el interior y exterior de las viviendas, evitando o minimizando al máximo los posibles factores de riesgo para la salud de los moradores con actuaciones concretas. La bioconstrucción persigue en la medida de lo posible **minimizar el impacto medioambiental que genera la edificación**, ayudando a crear un desarrollo sostenible que no agote el planeta.

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias: La cooperativa “L’Abellugu”

En el año 96, contando con la experiencia de la Cooperativa La Forja y conscientes de la crisis de acceso a la vivienda que sufría y sufre hoy en día la juventud, una serie de jóvenes provenientes de distintas asociaciones y movimientos juveniles asturianos promovieron e impulsaron, apoyados por los Consejos de Mocedad d’Asturies y Xixón, una cooperativa de gestión de vivienda pública en alquiler ya que consideraban que de todos los proyectos que se estaban desarrollando en el resto del Estado español en materia de vivienda juvenil éste era el más adecuado y que dio lugar a la constitución en el año 98 de la **“Cooperativa de Vivienda Joven en Alquiler L’Abellugu, S. Coop”**. El término asturiano “abellugu” designa el lugar que sirve para guarecerse de la lluvia y precisamente el objetivo de la cooperativa era y es poder facilitar un lugar para que la juventud asturiana viva dignamente.

L’Abellugu trabajó conjuntamente con la Administración regional -Dirección Regional de juventud y Dirección Regional de Vivienda- y el Ayuntamiento de Gijón -Concejalía de Juventud y Empresa Municipal de Vivienda- en el estudio de viabilidad jurídica y económica de la posible implantación de un proyecto de similares características a los realizados en la Comunidad de Madrid. Para ello realizó un

intenso trabajo en materia de vivienda con la Administración y colectivos sociales.

Durante los meses de diciembre del 98 y marzo del 99 l'Abellugu gestionó **dos estudios dentro de los planes estacionales de empleo del Ayuntamiento de Gijón**, con un presupuesto total de 35 millones de pesetas y con el que crearon 58 puestos de trabajo para jóvenes, en su mayoría demandantes de primer empleo y con un 66% de mujeres dentro de la plantilla contratados durante esos meses para la realización de dicho estudio.

El primero de los estudios es el **análisis de la viabilidad del Cooperativismo de Gestión de la Vivienda Pública en la ciudad de Gijón**. Se dividió en tres Programas: **Jurídico-Institucional, Investigación de las Necesidades Socioeconómicas de la zona y Técnico**, que nos proporcionaron datos concretos para valorar la posible ejecución de esta nueva forma de gestión de vivienda en nuestra ciudad. Para ello se fijó como centro físico de referencia para la realización de esta hipotética experiencia los barrios de la Calzada y el Natahoyo.

Los resultados de este primer Estudio fueron múltiples y heterogéneos, y se agruparon en dos grandes bloques:

- Por una parte está lo que podríamos denominar **resultados directamente aplicables** que son necesarios para articular el posible desarrollo de la experiencia cooperativista y que son independientes del lugar de ubicación física de la Cooperativa. Estos resultados derivan del Programa Jurídico-Institucional y aclararán cualquier duda sobre la viabilidad legal de la iniciativa cooperativista, sirviendo para que el Ayuntamiento y la Junta General del Principado pudieran preparar tanto el marco legal general como el Convenio de Gestión necesario.
- En segundo lugar, se encuentran los **resultados aplicables en función de la ubicación física final de la cooperativa**. Podemos decir que los resultados del resto de programas pueden servir de referencia para la puesta en práctica de este modelo de gestión de vivienda pública.

Los objetivos generales de este primer estudio tenían una doble vertiente:

1. Estudiar la viabilidad de la implantación de este modelo cooperativo en el concejo de Gijón.
2. Servir como foro de formación profesional a las personas contratadas, dando prioridad al acceso a un primer empleo a jóvenes de Gijón.

El Programa Jurídico-Institucional actuó asimismo en dos ámbitos:

1. Aspecto Jurídico.

- Con el fin de establecer el marco jurídico que se necesitaría en nuestra comunidad autónoma para el desarrollo de la experiencia de cooperativismo juvenil de gestión de vivienda.
- Elaboración de un proyecto de posible Proposición de Ley en este sentido para presentar a los Grupos Parlamentarios de la Junta General del Principado de Asturias, al Gobierno Regional y a la Federación Asturiana de Concejos.

2. Aspecto institucional.

- Realización de una exhaustiva labor divulgativa del proyecto y sus características al mayor número de organizaciones e instituciones posible: Ayuntamientos, Grupos Municipales, Junta General del Principado, Grupos Parlamentarios, Gobierno del Principado de Asturias, Universidad de Oviedo,... Así como la coordinación de entrevistas y encuentros con otro tipo de iniciativas similares existentes en el Estado Español.
- Elaboración de propuestas para la Agenda XXI Local y la carta de Aalborg que pudieran ser desarrolladas en la zona en la que se ubicaría la cooperativa para ser presentadas al Ayuntamiento de Gijón.
- Creación de una base de datos y una fuente bibliográfica en materia de vivienda y de desarrollo sostenible para los Consejos de Juventud del Principado de Asturias y de Gijón.

El Programa de Investigación de las necesidades socioeconómicas de la zona pretendía ser una aproximación a las necesidades socioculturales de la zona en la que supuestamente se ubicaría el edificio, así como una propuesta de explotación

económica del inmueble que optimizase las posibles actividades comerciales llevadas a cabo por la Cooperativa en función de las características del marco económico del barrio y de los hábitos de consumo de su población. Éste se dividió en dos proyectos:

- El **proyecto de intervención sociocultural**. Basado en una visión integral de la Comunidad y de las personas que la formaban en aquel momento, pretendía realizar un programa que tuviese como finalidad el desarrollo cultural y social de la zona en la que se hubiese ubicado el edificio, y que contaría con la participación activa de los vecinos y vecinas del barrio.
- El **proyecto de explotación económica del inmueble**. Su finalidad era optimizar la explotación comercial de los bajos, garajes y otros elementos, teniendo en cuenta que la Administración cedería dicha explotación a la Cooperativa, la cual será la principal vía de financiación prevista para afrontar los gastos derivados de la gestión integral del edificio: personal, asesoría, local, material de oficina, gastos bancarios, etc.

De esta forma se conseguiría evitar gastos públicos en la Administración de las viviendas y demás elementos del inmueble y buscar una fórmula eficaz para mantener el patrimonio público de viviendas basado en la participación de los usuarios.

El tercer programa fue el **diseño y presupuestación del edificio apartamental para la gestión cooperativa**. Su objetivo era la elaboración de un preproyecto de construcción de un edificio apartamental y guardería de vehículos, sobre la base de un diseño innovador y adecuado al uso previsto, realizado según criterios de bioconstrucción. Esta participación en el tipo de edificio que se planteaba venía justificada porque **la tipología y forma del mismo es un elemento fundamental en su uso posterior**, que debe estar basado en la participación, los **espacios comunes**, la **rotatividad**, y el acceso al mayor número posible de jóvenes.

El **segundo de los Estudios que se realizó tenía como objetivo el análisis de la situación de la vivienda en el concejo de Gijón**. Se hizo en colaboración con la Escuela Universitaria de Empresariales de Gijón, bajo la dirección técnica de la Empresa Municipal de Vivienda. Constaba de dos partes:

- El **estudio sobre las necesidades de vivienda de la juventud del municipio de**

Gijón para conocer la realidad del problema de acceso de los y las jóvenes a la vivienda y así tener los instrumentos adecuados para buscar las posibles soluciones.

- **El estudio sobre la problemática de la vivienda vacía en el municipio** que intentó obtener un listado actualizado de viviendas vacías y conocer de sus propietarios las razones por las que permanecían en este estado, así como las motivaciones para sacarla al mercado para su venta o alquiler, etc.

Después de la realización de estos dos estudios, que creíamos que eran un requisito previo que el Ayuntamiento de Gijón ponía a la Cooperativa para luego llevar a la práctica en Gijón como experiencia piloto para poder luego desarrollarla en el resto de la Comunidad Autónoma, la Cooperativa se encontró con que después de demostrar que jurídicamente era viable, no hubo suficiente voluntad política para llevarla a la práctica.

Actualmente se está intentado volver a impulsar este modelo de gestión de vivienda pública, dado que parece ser que se está produciendo un cambio en la política de vivienda de esta Comunidad Autónoma.

4. ESTUDIO DE VIABILIDAD JURÍDICA DE ESTE MODELO DE GESTIÓN

¿QUÉ ES UNA COOPERATIVA?

Una cooperativa es una asociación de personas con el objeto de resolver en común una necesidad económica, y para ello, se organizan en empresa, con una estructura y funcionamiento democrático.

En términos de la Ley 27/1999 de 16 de julio, de Cooperativas, es una sociedad constituida por **personas que se asocian**, en régimen de **libre adhesión y baja voluntaria**, para la realización de **actividades empresariales**, encaminadas a **satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales**, con **estructura y funcionamiento democrático**, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional.

En la misma línea la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, señala que la Cooperativa es una **asociación autónoma de personas**, tanto físicas como jurídicas, que se han unido de forma **voluntaria** para **satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales** en común, mediante una empresa de **propiedad conjunta** y de **gestión democrática**.

Como NOTAS CARACTERÍSTICAS del cooperativismo señalar:

1.- **ACTIVIDAD ECONÓMICA.** En esta dirección, la Exposición de Motivos de la Ley 27/1999, de 16 de julio, señala que *“la competitividad se ha convertido en un valor consustancial a su naturaleza cooperativa, pues en vano podría mantener sus valores sociales si fallasen la eficacia y rentabilidad propias de su carácter empresarial”*.

2.- La actividad económica va dirigida principalmente, que no exclusivamente, a la **SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES O INTERESES ECONÓMICOS COMUNES DE LOS SOCIO AGRUPADOS VOLUNTARIAMENTE** en la cooperativa. Ello determinará su carácter participativo.

Son las anteriores notas las que determinan que la cooperativa deba entenderse

como una empresa, como una sociedad propiamente dicha, por lo que tendrá notas comunes a la organización de las sociedades típicas del mercado como son las de Responsabilidad Limitada o las Sociedades Anónimas. Si bien otras, que son las que las caracterizan frente a las demás, como el hecho de que la participación en los beneficios (o retorno cooperativo) se realice en función no de la aportación del socio al haber social, sino en virtud del trabajo cooperativo efectivamente realizado, que determinan un régimen jurídico propio que aparece en la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (o en las diversas leyes de ámbito autonómico).

3.- Junto a su carácter empresarial, tiene un marcado **CARÁCTER SOCIAL** y un **funcionamiento y estructura democrática**. En esta dirección, la Exposición de Motivos de la Ley 27/1999, de 16 de julio, se ratifica en estos valores sociales al señalar que *“los valores éticos que dan vida a los principios cooperativos formulados por la Alianza Cooperativa Internacional, especialmente en los que encarnan la solidaridad, la democracia, igualdad y vocación social, tienen cabida en la nueva Ley”*.

¿QUÉ ES UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA?

En esencia, es una sociedad cooperativa que tiene por objeto procurar a sus socios, y a las personas que con ellos convivan, alojamiento y/o locales, edificaciones e instalaciones complementarias, así como la rehabilitación de los anteriores (viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias).

Regulación de las cooperativas

En el marco de la Constitución Española, y en virtud de su mandato contenido en el artículo 129.2, donde ordena a los poderes públicos el fomento, mediante una legislación adecuada, de las sociedades cooperativas, se han promulgado diversas leyes, destacando:

De ÁMBITO ESTATAL, la ley vigente es la **Ley 27/1999, de 16 de julio (B.O.E. 17/07/1999) de Cooperativas**, cuyo ámbito de aplicación es el siguiente:

- a) Las cooperativas que desarrollan su actividad cooperativizada en el

territorio de varias Comunidades Autónomas, excepto si en una de ellas desarrolla con carácter principal la actividad.

b) A las sociedades que desarrollen su actividad cooperativizada en Comunidades Autónomas que no dispongan de ley propia.

c) Las sociedades cooperativas que realicen principalmente su actividad cooperativizada en las ciudades de Ceuta y Melilla.

En el ámbito de las cooperativas existen las siguientes DISPOSICIONES AUTONÓMICAS:

a) **ANDALUCIA.** Ley 3/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1999, de 31 de marzo, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

b) **ARAGÓN.** Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas.

c) **BALEARES.** Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de Baleares.

d) **CASTILLA-LA MANCHA.** Ley 20/2002, de 14 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

e) **CASTILLA Y LEÓN.** Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas.

f) **CATALUÑA.** Ley 18/2002, de 5 de julio, de Cooperativas.

g) **COMUNIDAD VALENCIANA.** Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

h) **EXTREMADURA.** Ley 2/1998, de 26 de marzo, de Cooperativas.

i) **GALICIA.** Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas.

j) **LA RIOJA.** Ley 4/2001, de 19 de julio, de Cooperativas.

k) **MADRID.** Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas.

l) **NAVARRA.** Ley Foral nº 12, de 2 de julio de 1996, de Cooperativas.

m) **PAIS VASCO.** Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas, modificada por Ley 1/2000, de 29 de junio.

La Sociedad que se propone, se encuadra dentro de las cooperativas de vivienda.

Cuestión que se ratifica en el propio objeto social de la sociedad, tal y como se refleja en la propuesta de Estatutos.

Por ello, nuestra sociedad se regirá por las disposiciones específicas de la Ley aplicable¹ relativas a cooperativas de vivienda (ej.: sección 3ª del capítulo X de la Ley 27/1999, de 16 de julio o artículos 114 y ss. de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid). En segundo lugar, por las disposiciones generales de la misma Ley, y por último, por los Estatutos que la sociedad ha de aprobar.

¹ Para determinar la Ley aplicable estaremos a lo referido en este apartado "Regulación de las cooperativas"

CONSTITUCIÓN DE UNA COOPERATIVA

1.- CERTIFICACIÓN NEGATIVA DEL NOMBRE

Es la certificación que acredita que el nombre elegido para la sociedad no se corresponde con el de otra cooperativa existente.

Se deberá presentar una instancia ante el Registro de Sociedades Cooperativas de la Dirección General de Fomento de la Economía Social, con un propuesta máxima de 3 nombres.

2.- CALIFICACIÓN PREVIA DE LOS ESTATUTOS

Cuando se escribire la constitución de la sociedad deberá aportarse unos Estatutos por los que se registrará la sociedad. A fin de tener conformidad sobre la legalidad de los mismos y evitar futuros problemas, los promotores de la cooperativa podrán solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas la calificación previa del proyecto de estatutos.

3.- ESCRITURA PÚBLICA

La escritura pública de constitución de la sociedad será otorgada por todos los promotores y en ella se expresará:

- a) La identidad de los otorgantes.
- b) Manifestación de los otorgantes de que reúnen los requisitos necesarios para ser socios.
- c) La voluntad de constituir una sociedad cooperativa y clase de que se trate.
- d) Acreditación por los otorgantes de haber suscrito la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio y de haberla desembolsado, al menos, en la proporción exigida estatutariamente.
- e) Si las hubiere, valor asignado a las aportaciones no dinerarias, haciendo constar sus datos registrales si existieren, con detalle de las realizadas por los distintos promotores.
- f) Acreditación de los otorgantes de que el importe total de las aportaciones desembolsadas no es inferior al del capital social mínimo establecido estatutariamente.
- g) Identificación de las personas que, una vez inscrita la sociedad, han de

ocupar los distintos cargos del primer Consejo Rector, el de interventor o interventores y declaración de que no están incurso en causa de incapacidad o prohibición alguna para desempeñarlos conforme a la legalidad vigente.

h) Declaración de que no existe otra entidad con idéntica denominación, a cuyo efecto se presentará al notario la oportuna certificación acreditativa expedida por el Registro de Sociedad Cooperativas.

i) Los Estatutos.

4.- IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

C.I.F.

Es el impuesto que grava la constitución de la sociedad (1% del capital social). Hay 30 días hábiles a partir del otorgamiento de la escritura para la liquidación del impuesto.

El CIF sirve para identificar a la Cooperativa a efectos fiscales. Se otorgará un CIF provisional para que la Sociedad pueda comenzar su actividad. Deberá solicitarse el CIF provisional en el plazo de 30 días desde el otorgamiento de la escritura y en un plazo máximo de 6 meses deberá sustituirse por el definitivo.

5.- REGISTRO DE COOPERATIVAS

En tanto no se produzca la inscripción registral, la proyectada sociedad debe añadir a su denominación las palabras "en constitución". Con la inscripción adquirirá personalidad jurídica.

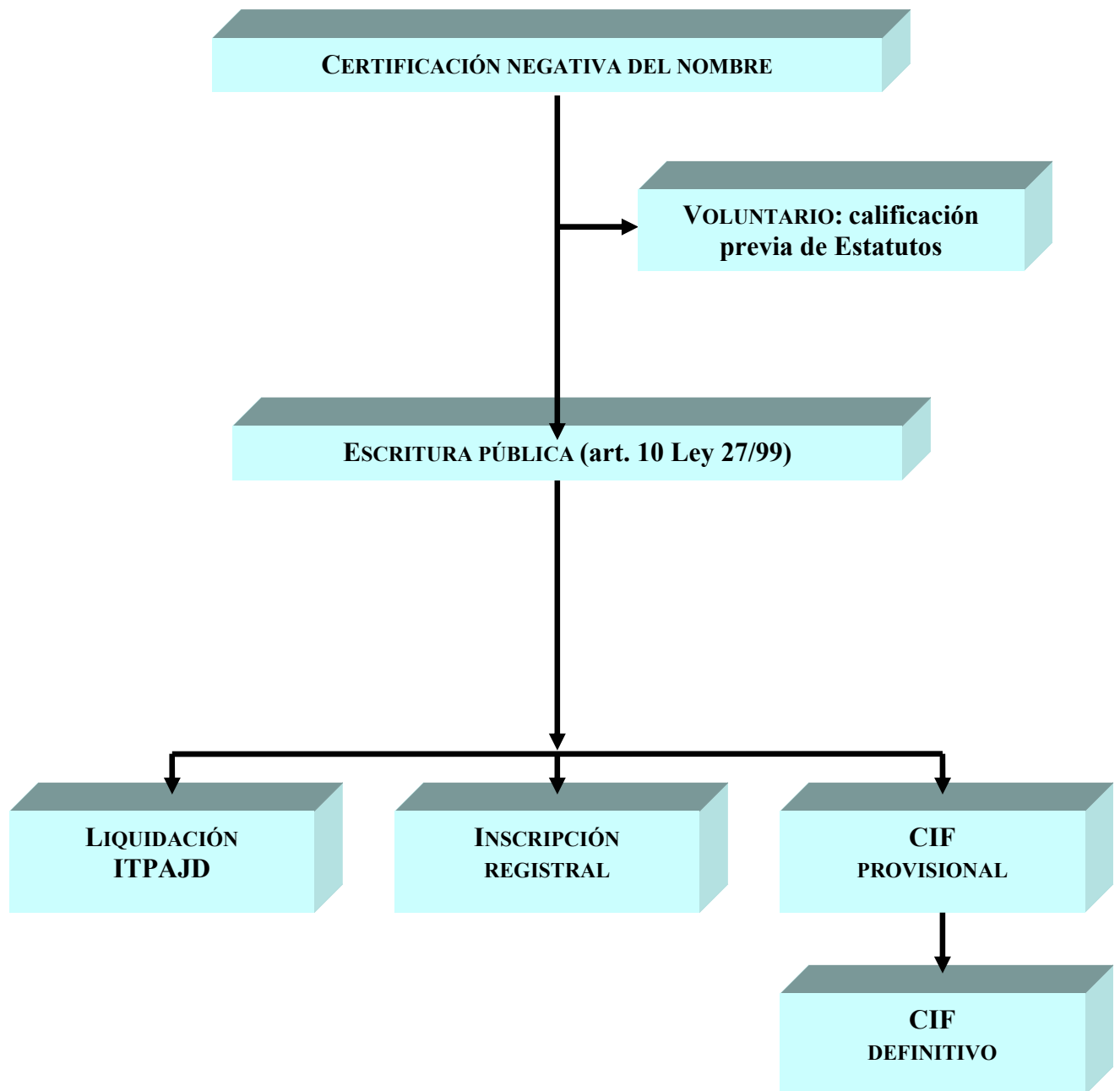
En el plazo de un mes desde el otorgamiento de la escritura pública, las personas que hayan sido designadas a tal efecto en la misma, deberán inscribir la sociedad en el Registro de Cooperativas. Si transcurren seis meses, deben acompañar la ratificación en documento público de la escritura de constitución, cuya fecha no podrá ser anterior a un mes de dicha solicitud.

Transcurridos doce meses desde el otorgamiento de la Escritura de constitución sin haber procedido a su inscripción, el Registro podrá denegarla con carácter

definitivo.

En la siguiente dirección del Ministerio de Trabajo www.mtas.es/Empleo/economia-soc/DirecInteres/cooperativas.htm se encuentran las direcciones de los Registros de Sociedades Cooperativas de las diferentes Comunidades Autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla.

CONSTITUCIÓN



IMPORTANTE: CONSTITUCIÓN Y PUESTA EN MARCHA

No debes olvidar que estos trámites son los que establece la Ley de Cooperativas 27/1999 y que en tu Comunidad Autónoma, aunque esencialmente similares, puede tener alguna peculiaridad que deberías estudiar.

Deberías remitirte a los servicios de promoción económica o de asesoramiento a emprendedores de tu ciudad o de tu Comunidad Autónoma, al objeto de estudiar las posibles singularidades a las que te puedas ver sujeto y las direcciones concretas a las que tengas que acudir.

En la puesta en marcha de la Cooperativa no debes olvidar que, aunque desde el 1 de enero del 2003, si tienes un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 euros, estarás exento del IAE (tributo local que grava el ejercicio de actividades empresariales, profesionales o artísticas), PERO el alta es obligatoria.

Debes recordar que los trabajadores de una Cooperativa pueden optar entre el Régimen General de la Seguridad Social o el régimen de autónomos pero, todos los trabajadores deberán optar por el mismo régimen.

COOPERATIVISMO DE GESTIÓN

El objeto principal de la Cooperativa, es resultar adjudicataria de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, para ser habitadas por los cooperativistas, y proceder a su posterior gestión, manteniendo la Administración su propiedad. Se observan, principalmente, dos actividades a desarrollar por la Cooperativa: 1º) Procurar a sus socios viviendas y/o locales de protección oficial y 2º) la conservación y administración de dichos elementos.

El carácter "protegido" de las viviendas y locales aumenta la complejidad de la actividad a desarrollar. Dicha complejidad viene dada por el hecho de que, como es sabido, las V.P.O. tienen un régimen jurídico especial que las diferencia de las restantes existentes en el mercado inmobiliario. Las viviendas "no protegidas" pueden ser adquiridas, o bien acceder a su alquiler, libremente, mediante los correspondientes acuerdos de voluntades del comprador y del vendedor o arrendador y arrendatario en su caso.

Las V.P.O. están sometidas a un conjunto de normas que regulan tanto la adjudicación de las mismas, como los precios máximos de enajenación y/o alquiler, con la pretensión de no ver desvirtuado el objeto último de las mismas, facilitar el acceso a la vivienda a las familias cuyos ingresos les impiden acudir al libre mercado de vivienda. Con ello, se pretende dar cumplimiento al artículo 47 de la Constitución Española de 1978 que implica la intervención de los poderes públicos para permitir el acceso de todos a una vivienda digna. Todo ello, supone una mayor dificultad de la actividad de la cooperativa, no solo será necesaria una acertada gestión económica, sino resultar adjudicatarios en régimen de alquiler de viviendas de protección oficial.

En lo referente a la gestión y administración de las viviendas, la sociedad pretende convertirse en gestora de bienes ajenos responsabilizándose del cobro de los alquileres de las viviendas adjudicadas a los cooperativistas. Respecto de los locales, se desarrollarían en los mismos diversas actividades: actividades de carácter económico por parte de los propios cooperativistas, actividades de fomento del cooperativismo y del asociacionismo juvenil, y otras puramente económicas de sociedades ajenas al cooperativismo.

Las ventajas de la Administración a través de esta figura de gestión indirecta del servicio público de gestión de las V.P.O. es evidente, ya que la cooperativa respondería de los impagos de los alquileres y llevaría a cabo las obras de mantenimiento necesarias en los inmuebles. Ello supone para la Administración titular del inmueble, no solo un abaratamiento de los costes, sino también un aseguramiento en la prestación, junto a un elemento clave, que es una mayor participación ciudadana en la vida política, económica, cultural y social. Esta nota de intervención social es fundamental en el proyecto presentado, dando cumplimiento a uno de los grandes objetivos en un Estado social y democrático, que pretende que la actividad de los ciudadanos en los asuntos públicos no se limite exclusivamente a elegir a sus representantes en las distintas instancias de carácter político, sino lograr su participación en las actividades que exceden de su ámbito privado, siendo el mejor cauce del que goza la Administración para obtener una gestión más justa y cercana a las necesidades de la sociedad en cada momento.

El titular del inmueble será la Administración, ya que, la gestión indirecta de un servicio público no implica el que la titularidad se ceda a favor de quien realiza la gestión, sino que supone exclusivamente la colaboración privada en la ejecución del servicio, esto es, se cede la gestión pero no la titularidad. Para lograr este objetivo deberán llevarse a cabo una serie de actuaciones que pueden resumirse en dos: modificaciones legislativas y la celebración de un contrato entre la Administración Pública y la cooperativa, previa Orden de Homologación.

1º) **Modificaciones legislativas.** Habrá que estudiar si la normativa de la Comunidad Autónoma donde vayamos a realizar el proyecto, permite la adjudicación de V.P.O. no de manera individualizada, como es lo habitual, sino colectivamente a través de cooperativas de gestión de vivienda en alquiler.

Es importante apuntar (sin que ello deba plantear paralizar iniciativas), que las condiciones recogidas en nuestra propuesta de estatutos, puede colisionar con la ley de arrendamientos.

Este proyecto innovador tiene un marcado carácter social, por ende, desapareciendo la necesidad real de vivienda en las condiciones aquí establecidas, daría lugar a la resolución del contrato de alquiler. Así, existen supuestos de incumplimiento de las condiciones para ser socio adjudicatario o de expulsión, que llevarían al abandono de la vivienda por el inquilino; y ello, puede chocar con la

garantía de los 5 años de permanencia en la vivienda, si el arrendatario lo desea.

Este apunte, solo tiene un objetivo, buscar algún resquicio legal, buscar otras fórmulas de cesión de las viviendas o plantear modificaciones legales, para que en los casos en los que el carácter social es el que dirige la adjudicación, desaparecido éste, se resuelva la relación contractual.

2º) Celebración de un **contrato entre la Administración Pública y la Cooperativa**, al objeto de que ésta resulte adjudicataria del bloque de viviendas y/o locales. En aras a mantener los criterios de equidad en la posterior adjudicación individual, la cooperativa deberá haber concurrido a concurso público, previa homologación.

Para conocer más el alcance del papel de la Administración y de la Cooperativa y el procedimiento de adjudicación, ver el anexo II “ Convenio de Gestión” .

ESTATUTOS (Ver anexo I)

Las diferentes Leyes de cooperativas refieren cual de ha de ser el contenido mínimo de los Estatutos. Así el artículo 11 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas señala como contenido mínimo de los Estatutos:

- a) La denominación de la sociedad.
- b) Objeto social.
- c) El domicilio.
- d) El ámbito territorial de actuación.
- e) La duración de la sociedad.
- f) El capital social mínimo.
- g) La aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, forma y plazos de desembolso y los criterios para fijar la aportación obligatoria que habrán de efectuar los nuevos socios que se incorporen a la cooperativa.
- h) La forma de acreditar las aportaciones al capital social.
- i) Devengo o no de intereses por las aportaciones obligatorias al capital social.
- j) Las clases de socios, requisitos para su admisión y baja voluntaria u obligatoria y régimen aplicable.
- k) Derechos y deberes de los socios.
- l) Derecho de reembolso de las aportaciones de los socios, así como el régimen de transmisión de las mismas.
- m) Normas de disciplina social, tipificación de las faltas y sanciones, procedimiento sancionador, y pérdida de la condición de socio.
- n) Composición del Consejo Rector, número de consejeros y período de duración en el respectivo cargo. Asimismo, determinación del número y período de actuación de los interventores y, en su caso, de los miembros del Comité de Recursos.

Se incluirán también las exigencias impuestas por esta Ley para la clase de cooperativas de que se trate.

Cada Ley de Cooperativas de carácter autonómico señala, cual ha de ser el contenido mínimo de los estatutos para cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada dentro de su ámbito territorial (ej. Artículo 11 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid).

IMPORTANTE: los estatutos que se ofrecen son solo una orientación para facilitar su elaboración a cualquier promotor de una cooperativa de gestión de viviendas en alquiler. Se han redactado conforme a la Ley 27/1999, de 16 de julio por tener un ámbito de aplicación mayor.

No obstante, deberá tenerse únicamente como orientación y ser redactado conforme a la singularidad de la Cooperativa que se pretenda constituir y a la Ley aplicable conforme a los criterios descritos en el apartado "Regulación de las cooperativas".

CONVENIO DE GESTIÓN (Ver anexo II)

INTRODUCCIÓN: PODERES PÚBLICOS Y VIVIENDA

El artículo 47 de la Constitución Española dispone literalmente que: “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”.

Como se deduce del propio texto, el mandato constitucional está imponiendo un modelo en materia de vivienda que requiere la intervención de las Administraciones Públicas, con la pretensión de lograr el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos, pero no plasma los medios que se deban desplegar para cumplir dicho precepto.

Cabe destacar que el citado artículo 47 CE se encuentra en el Capítulo III del Título I de la Constitución, lo que supone que “el reconocimiento, respeto y protección de los principios que en el mismo se recogen, informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los Poderes públicos”, tal y como se desprende del artículo 53 apartado 3º de la Constitución Española, que continúa diciendo que: “sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen”. No obstante, el Tribunal Constitucional, mediante Sentencia 19/1982, de 5 de Mayo, ha sentado la doctrina que, dichos principios, no son normas sin contenido y que, por consiguiente, hay que tenerlos presentes en la interpretación tanto de las restantes normas constitucionales como de las leyes. Estos principios son ideas de tendencia, criterios interpretativos, que podrían eventualmente conducir a la inconstitucionalidad de una Ley contraria a ellos, pero que a su vez, permiten desarrollos legislativos diversos que se engloben en políticas y propuestas diferentes.

El Estado primero, y posteriormente las Comunidades Autónomas, han llevado a cabo el desarrollo normativo que posibilita la intervención de las Administraciones en materia de vivienda, para paliar los defectos estructurales de que adolece.

En este sentido, el mercado inmobiliario no debe olvidar que la vivienda debe ser entendida como un bien esencial para la vida, como una necesidad vital, y no como un artículo de lujo que sea accesible a unos pocos con medios económicos. Es por ello, que

las Administraciones han de poner en juego mecanismos de corrección que hagan posible el acceso a la vivienda, a las clases medias-bajas y bajas, con el objetivo de abaratar el precio de las viviendas o de las rentas de las mismas, lo que se lleva a cabo no solo aumentando la oferta, sino ofreciendo condiciones más ventajosas que las que se derivan del mercado.

COMPETENCIAS EN VIVIENDA. PLAN DE VIVIENDA 2002-2005

En el ámbito de las competencias en materia de vivienda, el Tribunal Constitucional delimitó claramente los límites de la regulación estatal en los que discrepaban Comunidades Autónomas y Estado. A estos efectos, y en aras a su brevedad y claridad, así como para informar brevemente del Plan de Vivienda 2002-2005, se recoge *literalmente* lo dispuesto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

“La intervención del Estado en el subsector de la vivienda se fundamenta en competencias propias relativas a las bases de planificación económica. En este sentido, la sentencia 152/1988, de 20 de julio, del Tribunal Constitucional, reconocía la capacidad del Estado para actuar en el citado subsector a través de planes plurianuales de vivienda, dada la naturaleza y repercusiones económicas del subsector, aún cuando sin olvidar el aspecto profundamente social del mismo, por cuanto afecta a una de las facetas más íntimas y básicas del ser humano. Por ello, los planes estatales de vivienda han solido proponerse objetivos de carácter económico, por una parte, tales como contribuir a lograr o mantener niveles adecuados de actividad y empleo en el subsector, o corregir determinadas ineficiencias o fallos de los mercados de la vivienda; y de carácter social, por otra, brindando su apoyo selectivo a aquellos grupos sociales con mayores dificultades para acceder a viviendas dignas. (...)

En estas condiciones parece evidente, y aún necesario, poner en marcha un nuevo Plan de Vivienda para el periodo 2002-2005, que no sólo pretenda alcanzar efectos de carácter económico (especialmente, el fomento del empleo, corrigiendo fallos de mercado, como lo es la escasez de viviendas ofrecidas en alquiler), sino que contribuya al logro de los objetivos de una serie de políticas estatales de carácter social: la política de cohesión social, facilitando el acceso a viviendas dignas, en alquiler o en propiedad, a los grupos de población con ingresos reducidos, en sintonía con el Plan Nacional de

Acción para la Inclusión Social; políticas de protección a la familia, en el marco del Plan Integral de Apoyo a la Familia 2001-2004, a la tercera edad y a los minusválidos; política de fomento de la natalidad, en relación con la cual la vivienda accesible juega un papel instrumental importante, al menos como condición necesaria, aunque no suficiente.

No obstante, dada la asignación de competencias entre los diferentes niveles de Administraciones Públicas, el Estado carece de la posibilidad de llevar a cabo el cumplimiento de sus planes de vivienda de forma autónoma. En efecto, son las Comunidades Autónomas las que ostentan, en principio, las competencias en materia de vivienda y disponen de los instrumentos para, sea actuando directamente, sea mediante su contacto inmediato con los ciudadanos, llevar a efecto las políticas de vivienda. Otro tanto cabe decir por lo que se refiere a uno de los elementos esenciales para el desarrollo de cualquier política de vivienda, es decir, la política de suelo. En este campo, las competencias fundamentales corresponden a las Comunidades Autónomas y, en ciertos aspectos, a las Corporaciones Locales, mientras que el Estado se encuentra desprovisto casi por completo de competencias, es decir, de capacidad jurídica para intervenir en este aspecto y, de hecho, ya las ha ejercido mediante diversas iniciativas legales.

Esta compleja situación jurídica constituye, por tanto, el marco de acción en el que el Estado puede intervenir a través de sus planes de vivienda, como, de hecho, ha venido haciéndolo desde hace ya largos años.

El Plan de Vivienda 2002-2005 representa, por tanto, una iniciativa formulada desde el Estado a las Comunidades Autónomas y, en su medida, y a través de éstas, a las Corporaciones Locales, para colaborar en una tarea que, como se ha puesto de manifiesto, resulta necesaria y que el Estado, por sí solo, no puede culminar. De ahí, que la materialización del Plan no se limite al presente Real Decreto, sino que requiera la plasmación de convenios con las Comunidades Autónomas a los que aquél se refiere, junto con otros convenios, de carácter instrumental, con las entidades de crédito, todo ello en el marco, y con los límites, de los recursos financieros de origen presupuestario ofrecidos por el Estado”.

El sistema de intervención de las Administraciones Públicas en materia de vivienda se resume, aunque excesivamente, diciendo que los poderes públicos llevan a cabo la construcción de viviendas, bien directamente o fomentando su realización por empresas privadas, ofreciéndolas al mercado en unas condiciones predeterminadas favorables, especialmente en lo referente a los precios. El paso siguiente consiste en la

adjudicación de dichas viviendas, esto es, en determinar a quien ha de corresponder el disfrute de las mismas, ya sea en régimen de propiedad o a través de la figura del arrendamiento.

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS V.P.O. EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Cuando se adjudican viviendas de protección oficial, la actividad administrativa no se agotará en la misma adjudicación, ya que la Administración deberá llevar a cabo la gestión del inmueble. Esto implicará la realización de las obras de conservación y mejora que fueran necesarias, asumir el cobro de las rentas y en su caso los impagos, así como cualquier otro gasto que corresponda al propietario y que no sea repercutible a los inquilinos. Esta es la función que proponemos sea asumida por la Cooperativa.

Existen numerosos supuestos en los que el titular del servicio público no lleva a cabo la gestión del mismo por sí, si no que la encomienda a un tercero por entender que de ese modo se obtiene una mayor rentabilidad, o bien por carecer de los medios necesarios para llevarlos a cabo. No obstante, en el caso que nos ocupa, son otros los motivos que conducen a la Administración a desprenderse de la gestión del servicio de un modo directo. Mediante el contrato de gestión interesada no se produce un intercambio de prestaciones patrimoniales entre las partes propiamente dicho, si no que se obtiene por parte del ente público una mayor implicación de los ciudadanos en los asuntos públicos, mientras que, a su vez, los particulares obtienen una mayor proximidad ante cuestiones que tan directamente les afectan (como es el caso de la vivienda).

El proyecto cooperativista consistiría en convertirse en gestores de viviendas de protección pública por bloques, al efecto de obtener una rentabilidad económica con la que poder reducir el valor las rentas a abonar por el alquiler de las viviendas. De este modo, la Cooperativa resultaría adjudicataria de un edificio de V.P.O., previo concurso con otras cooperativas en el caso de que concurrieran, o bien mediante adjudicación directa, lo que supondría una doble consecuencia. Por un lado, la adjudicación del inmueble supondría reconocer a la Cooperativa la facultad de proponer a la Administración quienes, de entre sus socios, han de resultar adjudicatarios individuales de las viviendas en alquiler, si bien dentro del absoluto respeto a los criterios que se hubieran fijado con carácter previo en una **Orden de Homologación de Cooperativas**. Con el objeto de comprobar los criterios de adjudicación individual, se procederá por parte de la Administración, mediante una Orden de Homologación, a homologar

a las Cooperativas de jóvenes que pretendan concursar para ser adjudicatarios del bloque de V.P.O., acreditando que los requisitos que establecen los Estatutos cumplen con los pretendidos por la Administración.

En otro sentido, la adjudicación supone la celebración simultánea de un **Convenio entre la Cooperativa y el órgano propietario del inmueble**, por el que se le encomienda la gestión del mismo a la Cooperativa. Las líneas maestras del convenio de gestión consistirán en la asunción por parte de la Cooperativa de la administración del bloque de viviendas.

La cooperativa procederá al cobro de las rentas de los inquilinos, a sufragar los gastos derivados del mantenimiento del inmueble y otras funciones tales, como la concesión o denegación de prórrogas, si bien exclusivamente con carácter de propuesta, ya que la resolución definitiva corresponde a la Administración. Igualmente, la Cooperativa se compromete a abonar la totalidad de las rentas derivadas del alquiler, tanto de las viviendas como de los locales, lo que supone que deberá afrontar con sus propios medios los impagos que se hubieran producido, ya que la Administración -y en eso consiste precisamente su interés- mediante el convenio, asegura mensualmente el ingreso de la totalidad de las rentas por parte no de los inquilinos, si no de la Cooperativa, independientemente de que se hayan o no producido los pagos, por lo que traslada la carga de los incumplimientos al gestor del servicio.

Cabe preguntarse ahora cual es el interés que mueve a la Cooperativa a asumir los gastos derivados de la gestión del inmueble. En primer lugar, a través de la adjudicación del inmueble, sus socios disfrutarán temporalmente de viviendas en alquiler, viendo de esta manera solucionado el problema del alojamiento. No obstante, a esta nota debe añadirse otra de carácter puramente económico, ya que las rentas a abonar resultarán más bajas que las que corresponderían en el libre mercado. Dicha minoración en las rentas, no obstante, debe recordarse que no supone ningún gasto adicional para la Administración, ya que no serán asumidas por la misma en concepto de subvenciones u otras figuras análogas, si no que se obtendrá a través de la explotación comercial de los bajos del inmueble por parte de la Cooperativa. Para ello, la Administración actuante se compromete a ceder los locales a favor de la cooperativa, al efecto de que proceda a su subarriendo para la obtención de unos ingresos económicos con los que hacer frente a los gastos de conservación, y en su caso, afrontar una parte de las rentas de los inquilinos para que estas no excedan de las cantidades que se hubieran pactado colectivamente, y que se entiende son las máximas asumibles por los

jóvenes con ingresos medios-bajos.

A la idea anterior, debe añadirse el hecho de que la Administración no renuncia a obtener un beneficio económico del inmueble de su propiedad, lo que resultará del pago, por parte de la Cooperativa, de un canon prefijado en el convenio. Este canon será consecuencia de la cesión de los locales comerciales para su posterior explotación, y variará en función de la actividad que en los mismos se desarrolle, según sea de contenido social o puramente económicas y de carácter lucrativo.

A través de este contrato, el titular del inmueble siempre será la Administración, y mediante el convenio con las Cooperativas, el órgano titular del inmueble verá cumplida la función social que persigue con el mismo, sin apenas asumir coste alguno después de su construcción. En este mismo sentido, debe tenerse en cuenta, que ya sea el promotor la Comunidad Autónoma, o bien concertada con el Ayuntamiento, podrán acudir para la promoción de este tipo de viviendas a la cofinanciación estatal del inmueble, lo que supondría un recorte en el presupuesto, tal y como recoge el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

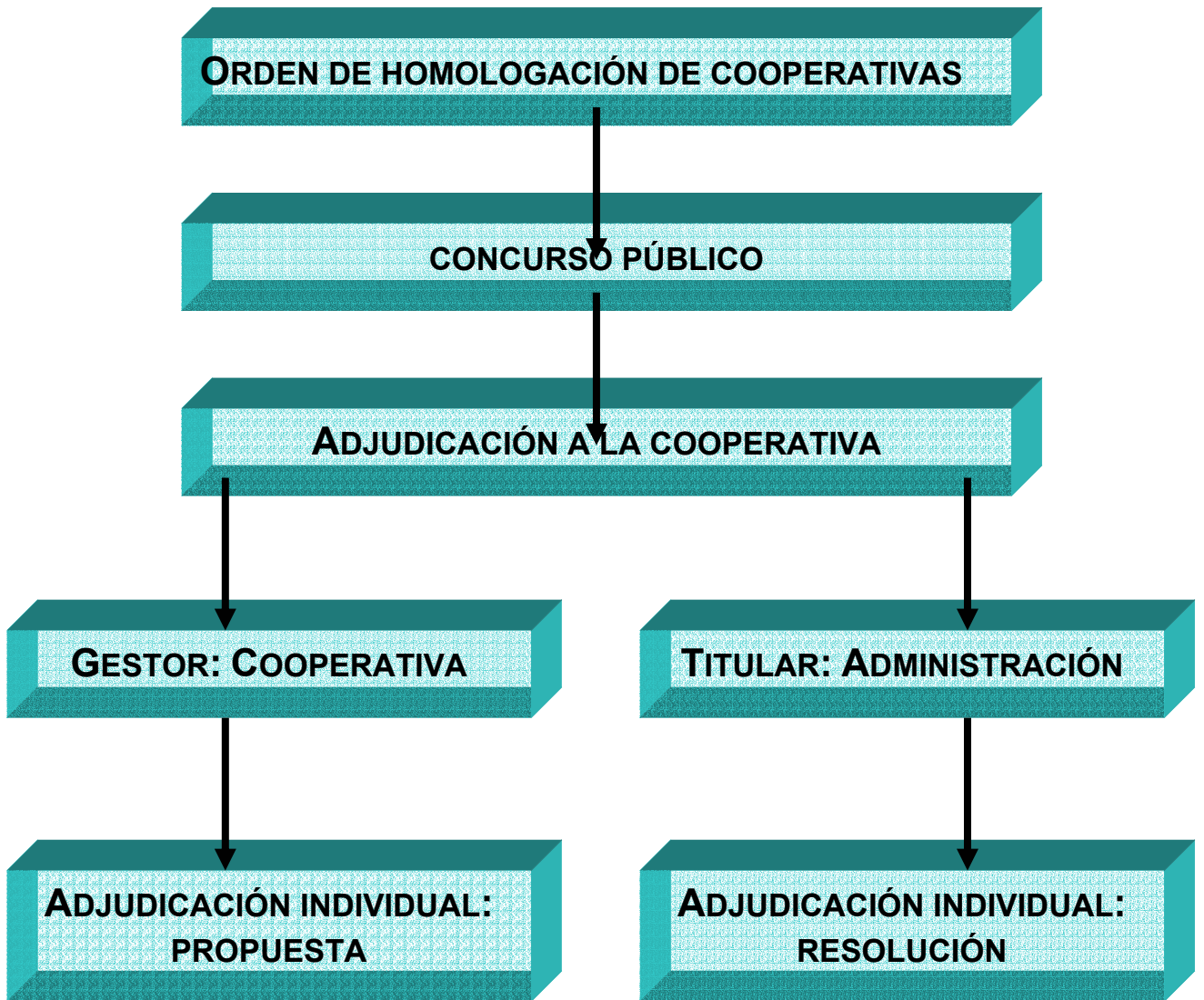
En este sentido, el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, prevé entre otros, dos supuestos de financiación cualificada: a) alojamientos declarados protegidos y destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva que tengan características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes (artículo 1.2); b) viviendas que constituyan experiencias piloto en orden al fomento de la vivienda sostenible, es decir, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente (1.3).

Ambos extremos son de aplicación absoluta a la actividad de la Cooperativa, ya que sus propuestas recogen actuaciones relativas a la protección del medio ambiente, (tales como programas de reciclaje, o la utilización de la energía solar) y en el diseño de los inmuebles se tendrá en cuenta el perfil de los ocupantes, proyectando espacios comunes para el desarrollo del asociacionismo o del propio ocio, servicios comunitarios (ej: lavandería o comedor) y determinará la superficie y distribución de los apartamentos.

Estas son pues las características de la gestión privada de viviendas de protección oficial, desde la perspectiva cooperativista, y que, como se observa, plantea

beneficios para ambas partes logrando paliar, dentro de su minúsculo ámbito, uno de los problemas de más difícil solución para los jóvenes, como es el de vivienda.

ADJUDICACIÓN: PROCEDIMIENTO



ANEXOS

ANEXO I: ESTATUTOS

INTRODUCCIÓN

Las diferentes Leyes de cooperativas refieren cual de ha de ser el contenido mínimo de los Estatutos. Así el artículo 11 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas señala como contenido mínimo de los Estatutos:

- a) La denominación de la sociedad.
- b) Objeto social.
- c) El domicilio.
- d) El ámbito territorial de actuación.
- e) La duración de la sociedad.
- f) El capital social mínimo.
- g) La aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, forma y plazos de desembolso y los criterios para fijar la aportación obligatoria que habrán de efectuar los nuevos socios que se incorporen a la cooperativa.
- h) La forma de acreditar las aportaciones al capital social.
- i) Devengo o no de intereses por las aportaciones obligatorias al capital social.
- j) Las clases de socios, requisitos para su admisión y baja voluntaria u obligatoria y régimen aplicable.
- k) Derechos y deberes de los socios.
- l) Derecho de reembolso de las aportaciones de los socios, así como el régimen de transmisión de las mismas.
- m) Normas de disciplina social, tipificación de las faltas y sanciones, procedimiento sancionador, y pérdida de la condición de socio.
- n) Composición del Consejo Rector, número de consejeros y período de duración en el respectivo cargo. Asimismo, determinación del número y período de actuación de los interventores y, en su caso, de los miembros del Comité de Recursos.

Se incluirán también las exigencias impuestas por esta Ley para la clase de cooperativas de que se trate.

Cada Ley de Cooperativas de carácter autonómico señala, cual ha de ser el contenido mínimo de los estatutos para cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada dentro de su ámbito territorial (ej. Artículo 11 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid).

IMPORTANTE: los estatutos que se ofrecen son solo una orientación para facilitar su elaboración a cualquier promotor de una cooperativa de gestión de viviendas en alquiler. Se han redactado conforme a la Ley 27/1999, de 16 de julio por tener un ámbito de aplicación mayor.

No obstante, deberá tenerse únicamente como orientación y ser redactado conforme a la singularidad de la Cooperativa que se pretenda constituir y a la Ley aplicable conforme a los criterios descritos en el apartado "Regulación de las cooperativas".

ESTATUTOS²³

CAPÍTULO I. DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN, ÁMBITO Y DOMICILIO

Artículo 1.- Denominación y régimen legal.

Con la denominación de *incluir nombre de la Cooperativa*⁴ se constituye en *incluir lugar* una Sociedad Cooperativa de Vivienda, dotada de plena personalidad jurídica, que se regirá por los presentes Estatutos, sujeta a los principios y disposiciones de la Ley *incluir Ley de aplicación*⁵

Artículo 2.- Objeto.

El objeto de esta Sociedad Cooperativa es: procurar a sus socios viviendas de protección oficial o financiadas por las Administraciones Públicas y/o locales, así como edificaciones e instalaciones complementarias para su uso por los socios y la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes, todo ello en régimen de arrendamiento. Asimismo la creación y suministro de servicios complementarios, y la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

Artículo 3: Fines

La Cooperativa tendrá como fin primordial actuar en el campo de la vivienda y los jóvenes desde el cooperativismo de gestión, los principios de la Agenda XXI y desde una decidida intervención social.

Artículo 4.- Duración.

La sociedad se constituye por tiempo ilimitado, iniciando sus actividades desde el momento de su constitución.

Artículo 5.- Ámbito.

El ámbito al que alcanzarán los servicios cooperativizados por esta Entidad será el correspondiente al *incluir ámbito de la actividad cooperativizada (ej: Comunidad Autónoma de Madrid...)*.

² Podría ser desarrollado mediante un Reglamento de Régimen Interno.

³ Las modificaciones de los Estatutos se hará constar en Escritura Pública y se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas.

⁴ La denominación incluirá necesariamente las palabras "Sociedad Cooperativa" o su abreviatura "S.Coop". Las sociedades que tengan su actividad principal en Madrid y tengan como ley aplicable la Ley 4/1999, tendrán que incluir los términos "Sociedad Cooperativa Madrileña" o su abreviatura ""S. Coop.Mad".

⁵ Incluir Ley de aplicación. Ver apartado "Regulación de las cooperativas".

Artículo 6.- Domicilio social

El domicilio de la Sociedad se establece en incluir dirección⁶, pudiendo ser trasladado a otro lugar, dentro del mismo término municipal, por acuerdo del Consejo Rector. El cambio de domicilio fuera de este supuesto exigirá acuerdo de la Asamblea General.

En todo caso, el nuevo domicilio deberá ser comunicado a todos los socios de la Cooperativa y a la oficina correspondiente del Registro de Cooperativas en los términos establecidos en la Ley de Cooperativas aplicable.

CAPÍTULO II.- DE LOS SOCIOS⁷

Sección primera: de los socios en general

Artículo 7.- Personas que pueden ser socios⁸.

Podrán pertenecer a la Sociedad Cooperativa las personas mayores de edad y menores de 35 años, así como los Entes Públicos, Cooperativas y Entidades sin ánimo de lucro mercantil que estén conformes con el objeto y fines de la Cooperativa. Para resultar socio adjudicatario de vivienda, deberán cumplir además los requisitos exigidos en la Sección tercera de éstos Estatutos.

Artículo 8.- Requisitos y procedimiento de admisión.

UNO.- Para la admisión de una persona como socio deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) El señalado en el artículo 7 de estos Estatutos.
- b) Desembolsar en su totalidad la cuantía de señalar en euros la aportación mínima obligatoria fijada en los Estatutos como aportación obligatoria mínima para ser socio.

DOS.- La solicitud para la adquisición de la condición de socio se formulará por escrito al Consejo Rector, con justificación de la situación que le da derecho conforme a estos estatutos a formar parte de la cooperativa.

El Consejo Rector deberá resolver y comunicar su decisión en el plazo no superior a tres meses a contar desde el recibo de aquélla, transcurrido el plazo sin haberse

⁶ La Sociedad cooperativa fijará su domicilio social dentro del territorio español en el lugar donde realice principalmente su actividad o centralice su gestión administrativa y de dirección.

⁷ Los Estatutos podrán prever la existencia de socios colaboradores en los términos establecidos por la Ley. Son personas físicas o jurídicas, que sin desarrollar o participar en la actividad cooperativizada propia del objeto social de la cooperativa puede contribuir a su consecución.

⁸ Tres es el número mínimo de socios.

adoptado, la decisión se entenderá estimada. El acuerdo se publicará, inmediatamente después de adoptado, en el tablón de anuncios del domicilio social y se le notificará personalmente al interesado.

El acuerdo será motivado, y nunca podrá ser denegatorio basándose en razones políticas, religiosas, sindicales, de raza, sexo o estado civil. El acuerdo denegatorio podrá ser recurrido por el solicitante ante la Asamblea General en el plazo de los veinte días naturales siguientes al de la notificación del acuerdo del Consejo Rector⁹.

El acuerdo de admisión podrá ser impugnado por escrito ante el Consejo Rector, dentro de los diez días naturales siguientes al de la publicación de dicho acuerdo en el domicilio social, a petición del diez por ciento, como mínimo de los socios. La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que transcurra el plazo para recurrir, o si se hubiese recurrido hasta que recaiga resolución.

Los recursos a que se refieren los dos párrafos anteriores deberán ser resueltos por la primera Asamblea General que se celebre, en un plazo máximo de tres meses desde la interposición del recurso, en votación secreta y siendo preceptiva la audiencia previa de interesado.

Artículo 9.- Obligaciones de los socios.

Los socios están obligados a cumplir los deberes establecidos en la Ley de Cooperativas aplicable, en estos estatutos, en el Reglamento de Régimen Interno, si lo hubiere, y en los acuerdos adoptados válidamente por la Asamblea General.

En especial, los socios tendrán las siguientes obligaciones:

a) No prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades contrarias al objeto y/o fines de la Cooperativa o a las leyes.

b) Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios y especialmente con los que en cada momento ostenten en la Cooperativa cargos rectores, de representación, y de fiscalización económico-contable.

c) No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprestigio social de la Cooperativa o del cooperativismo en general.

d) Participar en las actividades de la cooperativa de la cooperativa, en especial las relativas a organización e intervención social de la Cooperativa.

⁹ Si existiese Comité de Recursos, se recurriría ante este órgano que debería resolver en un plazo máximo de dos meses desde la presentación de la impugnación.

e) Los socios adjudicatarios de una vivienda y/o local tendrán además las obligaciones previstas en la Sección tercera de este capítulo.

Artículo 10.- Derechos de los socios.

1.- Los socios tendrán los derechos reconocidos en la Ley de Cooperativas aplicable, en éstos Estatutos, en el Reglamento de Régimen Interno, si lo hubiere, y en los acuerdos adoptados válidamente por los órganos sociales de la Cooperativa, siendo ejercidos conforme a las anteriores normas. Podrán ejercitar los derechos en los términos previstos en su regulación, sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador, o de medidas cautelares estatutarias.

En especial, los socios tendrán derecho a definir en la Asamblea General, la política, objetivos, medios y ámbito de la actividad cooperativizada en el marco de las reglas estatutarias.

2.- El derecho de información se ejercerá en los términos establecidos en la Ley de Cooperativos.

Podrán solicitar por escrito los socios en un plazo máximo de 5 días desde el siguiente a la publicación en el Domicilio Social, de la convocatoria de la Asamblea General, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos contenidos en el orden del día. El Consejo Rector deberá responder en un plazo máximo de 3 días antes de la celebración de la Asamblea General si la información instada fuese necesaria con anterioridad a su celebración, en caso contrario podrá informarse en el transcurso de la Asamblea General. Si por la complejidad del asunto a informar y siempre que no fuera imprescindible para la celebración de la Asamblea General, el Consejo Rector podrá tener 30 días para informar por escrito desde la celebración de la Asamblea.

Los socios tendrán derecho a solicitar en cualquier momento mediante escrito dirigido al Consejo Rector información sobre la marcha económica de la sociedad o relativa a sus derechos económicos y sociales. El Consejo Rector deberá facilitar la información solicitada en el plazo de 30 días o, si se considera que es de interés general, en la Asamblea General más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

Artículo 11.- Responsabilidad.

Los socios no responderán personalmente de las deudas sociales.

No obstante, el socio que cause baja en la Cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio, por las obligaciones contraídas por aquélla

con anterioridad a la fecha de su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

Artículo 12.- Baja del socio.

El socio puede causar baja por alguno de los siguientes:

UNO.- Fallecimiento.

DOS.- Expulsión.

TRES.- Voluntariamente, en todo momento, mediante preaviso por escrito al Consejo Rector. El preaviso será de establecer un plazo no superior a 1 año de antelación, su incumplimiento dará lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

El socio asume el compromiso de no darse de baja voluntaria injustificada en el plazo mínimo de establecer un plazo máximo de 5 años desde su admisión como socio.

La calificación y determinación de los efectos de la baja será competencia del Consejo Rector que deberá formalizarla en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de efectos de la baja, por escrito motivado que habrá de ser comunicado al socio interesado. Transcurrido dicho plazo sin haber resuelto el Consejo Rector, el socio podrá considerar su baja como justificada a los efectos de su liquidación y reembolso de aportaciones al capital social.

El socio, que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente y disconforme con cualquier acuerdo de la Asamblea General, que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas, no previstas en estos Estatutos, podrá darse de baja que tendrá la calificación de justificada. Será condición precisa que así lo manifieste por escrito al Consejo Rector dentro de los cuarenta días a contar del siguiente al de la celebración de la Asamblea General que adoptó el acuerdo o, si no hubiese asistido, dentro del mismo plazo a partir del día siguiente al de la recepción del acuerdo.

CUATRO.- Obligatoria, como consecuencia de la pérdida por el socio de los requisitos exigidos por estos Estatutos para formar parte de la Cooperativa que vengán impuestos por la clase, amplitud de las actividades, objeto o fines de la Entidad.

Dicha baja será acordada, previa audiencia del interesado, por el Consejo Rector, de oficio, a petición de cualquier socio o del propio afectado. Se entiende que esta baja es justificada, cuando la pérdida de los citados requisitos no responda a un deliberado propósito del socio de eludir obligaciones ante la Cooperativa o a beneficiarse indebidamente con la baja obligatoria.

El acuerdo del Consejo Rector será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación de la Asamblea General o haya transcurrido el plazo de para recurrir ante la misma sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecer con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones del socio hasta que el acuerdo sea ejecutivo. El socio conservará su derecho de voto en la Asamblea General mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

El socio disconforme con el acuerdo motivado del Consejo Rector, sobre la calificación y efectos de su baja, podrá impugnarlo en los términos previstos en *incluir artículo correspondiente -ej.: apartado c) del punto 3 del artículo 18* de la Ley aplicable.

Sección segunda: disciplina social

Artículo 14.- Normas de disciplina social.

FALTAS

Los socios sólo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas. Las faltas cometidas por los socios atendiendo a su importancia, transcendencia y malicia se clasificarán como muy graves, graves y leves.

Prescribirán, si son leves a los dos meses; si son graves, a los cuatro meses; y si son muy graves, a los seis meses. Los plazos comenzarán a computarse a partir de la fecha en que se hayan cometido. La prescripción de las faltas se interrumpirá por la incoación del procedimiento sancionador y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses no se dicta y notifica la resolución.

Son faltas muy graves:

a) La competencia, el fraude en las aportaciones al capital, y el fraude o la ocultación de datos relevantes respecto a las prestaciones y servicios que el socio recaba de la Cooperativa.

b) La manifestación pública en términos que impliquen un deliberado desprestigio de la Cooperativa o del cooperativismo en general, así como la desconsideración muy grave a los rectores y representantes de la entidad que perjudique los intereses materiales de la misma.

c) La falsificación de documentos, firmas, sellos, marcas, claves o datos análogos, relevantes para la relación de la Cooperativa con sus socios o con terceros.

d) La no aportación en las actividades económicas de la Cooperativa, en un

plazo de dos meses desde el requerimiento realizado al efecto, según los módulos obligatorios señalados en los artículos 34 y 35 de estos Estatutos, salvo justificación apreciada por el Consejo Rector.

e) La usurpación de funciones del Consejo Rector, de los interventores o de cualquiera de sus miembros.

f) Violar secretos de la Cooperativa que perjudiquen gravemente los intereses de la misma.

g) El impago de las mensualidades establecidas a los socios adjudicatarios de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento, cuando al cometer la infracción el socio hubiese sido sancionado por falta grave prevista en el apartado g), en los últimos 3 años anteriores.

h) La ausencia no justificada a todas las Asambleas Generales, y en su caso, a las sesiones de las Juntas preparatorias y reuniones de los demás órganos sociales, todas ellas debidamente convocadas durante un año, si además no hubiere participado, injustificadamente, en alguna de las actividades de organización y/o intervención social de la Cooperativa en ese mismo año, salvo causa justificada.

i) Prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades contrarias al objeto y fines de la Cooperativa o a las leyes.

j) La comisión de falta grave si ya hubiese sido sancionado por hechos similares y calificados de graves en los últimos 3 años. A estos efectos son hechos similares los contenidos en los apartados a) y c).

k) La comisión de falta grave si hubiese sido sancionado por dos faltas graves, aunque sean de distinto contenido, en un plazo de tres años.

Son faltas graves:

a) La ausencia injustificada a las Asambleas Generales, y en su caso, a las sesiones de las Juntas preparatorias, y de los demás órganos sociales, todas ellas debidamente convocadas, siempre que suponga la no presencia del socio en la mitad de las mismas celebradas en dos ejercicios.

b) No participar sin causa justificada en alguna actividad de formación, organización y/o intervención social de la Cooperativa durante un año.

c) No aceptar, injustificadamente, los cargos sociales para los que hubiera sido elegido.

d) Los malos tratos graves de palabra o de obra a los otros socios o a los empleados de la Cooperativa con ocasión de reuniones de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.

e) La desconsideración grave hacia el Consejo Rector, los Interventores o cualquiera de los miembros de estos órganos sociales.

f) El incumplimiento de las obligaciones económicas con la Cooperativa, salvo justa causa determinada por el Consejo Rector, por plazo inferior a dos meses desde el requerimiento que se realizare al efecto, en lo referente a las aportaciones periódicas, obligatorias y cualesquiera otras que integren el capital social.

g) El incumplimiento injustificado de las obligaciones económicas relativas al pago de los arrendamientos de viviendas y/o locales de que hubiere resultado adjudicatario, por un plazo de tres meses consecutivos, o de cuatro meses sin necesidad de consecutividad, en un plazo de dos años.

h) La comisión de falta leve si ya hubiere sido sancionado en el plazo de dos años por un hecho similar, salvo que se prevean los mismos hechos como falta grave.

i) La comisión de falta leve si hubiese sido sancionado por dos faltas leves de diferente contenido en un plazo de dos años.

Son faltas leves:

a) La falta de asistencia no justificada a las sesiones de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria o, en su caso, de la Asamblea General de Delegados o de las Juntas preparatorias a las que el socio fuese convocado en debida forma.

b) El incumplimiento de las obligaciones económicas con la Cooperativa, salvo justa causa determinada por el Consejo Rector, por impago de cuotas periódicas o de aportaciones obligatorias y/o voluntarias, siempre que no sean clasificadas como graves o muy graves.

c) El incumplimiento injustificado de las obligaciones económicas relativo al pago de los arrendamientos de las viviendas y/o locales de que hubiera resultado

adjudicatario, cuando no fuera considerado como falta grave o muy grave.

d) La falta de consideración o respeto para con otro socio o socios en actos sociales y que hubiese motivado la queja del ofendido, ante el Consejo Rector.

e) La falta de notificación al Secretario de la Cooperativa del cambio de domicilio del socio, dentro de los dos meses que este hecho se produzca.

f) No observar las instrucciones dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la Cooperativa.

g) El incumplimiento de los acuerdos adoptados por los órganos sociales de la Cooperativa.

h) Cuantas infracciones se cometan por vez primera a estos Estatutos y que no estén previstas en los apartados reguladores de las faltas graves y muy graves.

SANCIONES

Los socios sólo podrán ser sancionados a sanciones previamente establecidas en estos estatutos, que serán económicas, de suspensión de derechos sociales o de expulsión.

Por faltas leves: amonestación verbal o por escrito.

Por faltas graves: multa hasta incluir cuantía y/o privación durante un año como máximo de los servicios asistenciales que con cargo al Fondo de Educación y Promoción hubiese establecido la Cooperativa a favor de sus socios. Podrá acordarse como sanción principal o accesoria de las anteriores, la suspensión por 1 año, de alguno o todos los derechos sociales.

Por faltas muy graves: multa de incluir cuantía; expulsión o suspensión de todos o algunos de sus derechos.

La sanción de suspender al socio en sus derechos, no podrá alcanzar al derecho de información ni, en su caso, al de percibir retorno, al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social, ni a la de actualización de las mismas. La sanción de suspensión de derechos solo podrá imponerse para los supuestos en que el socio está al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas.

La comisión de los hechos tipificados como faltas muy graves, graves o leves conllevarán las sanciones correspondientes que se han señalado y la correspondiente indemnización por los daños que se hubiesen ocasionado.

Artículo 15.- Disciplina social: órganos sociales competentes y procedimiento.

1. Las faltas leves serán sancionadas por el Consejo Rector, con carácter indelegable, con audiencia del interesado.

Contra el acuerdo del Consejo Rector, el socio podrá recurrir ante la Asamblea General en el plazo de un mes desde la notificación del mismo. El recurso deberá incluirse en el Orden del Día de la primera Asamblea que se celebre y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del interesado, en el plazo de tres meses como máximo desde de la fecha de su presentación, transcurrido el cual, sin haberse resuelto y notificado se entenderá estimado.

2. Las faltas graves serán sancionadas, por el Consejo Rector, a resultas de expediente instruido al efecto y previa audiencia del interesado. El socio podrá recurrir la sanción en el plazo de 1 mes desde su notificación ante la Asamblea General. El acuerdo sancionador tiene carácter ejecutivo. El recurso deberá incluirse en el Orden del Día de la primera Asamblea que se celebre y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del interesado, en el plazo de tres meses como máximo, desde la fecha de su presentación, transcurrido el cual, sin haberse resuelto y notificado, se entenderá estimado.

3. Las faltas muy graves serán sancionadas por el Consejo Rector, mediante expediente instruido al efecto y con audiencia del interesado, tendiendo el acuerdo carácter ejecutivo. Contra el acuerdo que imponga la sanción, sea de carácter pecuniaria, suspensión de derechos, o de expulsión, el socio podrá recurrir ante la Asamblea General en el plazo de 1 mes contados desde que se le notificó. El recurso deberá incluirse en el Orden del Día de la primera Asamblea que se celebre y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del interesado, en el plazo de tres meses como máximo, desde la fecha de su presentación, transcurrido el cual, sin haberse resuelto y notificado, se entenderá estimado.

En el supuesto de que la impugnación no sea admitida o se desestimase, bien sea por falta leve, grave o muy grave, podrá recurrirse en el plazo de un mes desde su no admisión o notificación ante el Juez de Primera Instancia por el cauce previsto en el artículo *incluir artículo referido a la impugnación de acuerdos nulos adoptados por la Asamblea General -Ej: artículo 31 de la Ley 27/99, de 16 de julio-* de la Ley aplicable.

Sección tercera: de los socios adjudicatarios

Artículo 16.- Criterios de adjudicación.

Los criterios para la propuesta a la Administración por parte de la Cooperativa de

aquellos de sus socios que debieran resultar adjudicatarios, serán los siguientes:

- La antigüedad en la Cooperativa. Se computará desde el momento de la presentación ante el Consejo Rector de la solicitud, por escrito y debidamente sellada, para la adquisición de la condición de socio, siempre y cuando ésta fuera concedida de conformidad con los procedimientos estatutarios.

- No obstante lo anterior, se establecerán las siguientes reservas:

- a) 5% del total de las viviendas, a favor de socios minusválidos, que reúnan los requisitos exigidos con carácter general para la adjudicación de las viviendas. Si no se alcanzare dicho porcentaje entre socios de la cooperativa, se cubrirán estas vacantes acudiendo al Registro de demandas de vivienda para personas con movilidad reducida, siempre y cuando cumplan a su vez los requisitos de edad, de ingresos y de necesidad de vivienda establecidos para los socios. Si el resultado continuare siendo negativo, se propondrá como adjudicatarios a socios sin minusvalía, sin perjuicio de la reserva en la siguiente adjudicación.

- b) El 25% del total de las viviendas serán propuestas para la adjudicación de entre los socios cuyos ingresos no superen 1.5 veces el SMI, aplicándose entre los mismos el criterio del punto 1º del presente artículo.

Se aplicarán con carácter supletorio lo establecido en *incluir normativa propia que regule el acceso a las viviendas de protección oficial de la Comunidad Autónoma donde desarrolle su actividad cooperativizada*, al efecto de acreditar los ingresos y la necesidad de vivienda y subsidiariamente por lo establecido por la Asamblea General.

Artículo 17.- Requisitos de los solicitantes.

Los solicitantes de vivienda deberán cumplir y acreditar las siguientes condiciones:

1. Ser socio de la Cooperativa *incluir nombre de la Cooperativa*, y no haber sido sancionado en los últimos tres años por faltas de carácter grave o muy grave.

2. Ser menor de 33 años.

3. Acreditar documentalmente la necesidad de vivienda, conforme a lo dispuesto en *incluir normativa propia que regule el acceso a las viviendas de protección oficial*.

4. No obtener ingresos superiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional. No obstante, para el cálculo del mismo, se detraerán aquellas cantidades destinadas por los minusválidos a rehabilitación o a recibir asistencia por otra persona para los actos esenciales de la vida. En el supuesto que dicha

asistencia fuera prestada por la persona con la que fuere a convivir, los ingresos máximos conjuntos computables se elevaran hasta 3 veces el SMI.

5. No encontrarse incurso en ninguno de los supuestos de exclusión del artículo incluir artículo correspondiente de la normativa propia que regule el acceso a las viviendas de protección oficial de la Comunidad Autónoma donde realice su actividad social.

Artículo 18- Convivencia.

El socio adjudicatario podrá compartir la vivienda, tenga o no el conviviente la condición de socio, siempre que cumpla los requisitos exigidos para los socios, excepto el relativo a la edad, y siempre que conjuntamente no superen los ingresos máximos del apartado 4º del artículo 17.

Artículo 19.- Superación de los ingresos mínimos.

Si con posterioridad a la adjudicación de la vivienda, el socio adjudicatario, bien individualmente o de manera conjunta con la persona con la que conviva, superare la 2,5 veces el SMI verá elevada su renta hasta los precios que recoja el mercado, debiendo abandonar la vivienda si esta situación se prolongare por dos años. La plusvalía que genere la diferencia entre la renta a abonar a la Administración y la que realmente se obtenga en este supuesto, se destinará a la financiación de la Cooperativa.

Artículo 20.- Obligaciones de los socios adjudicatarios.

Los socios adjudicatarios estarán obligados a:

a) Respetar las estipulaciones del contrato de arrendamiento que hubieren celebrado, así como las que deriven de la legislación que resulte aplicable y de las relaciones de buena vecindad.

b) Conservar en condiciones adecuadas la vivienda y las dependencias comunes.

c) Participar en las actividades de intervención social realizadas por la Cooperativa, en los términos y con las consecuencias recogidas en los presentes Estatutos.

d) Abandonar la vivienda en los siguientes supuestos:

- Cumplir 5 años como arrendatario de cualquier vivienda de protección oficial, hubiera o no sido gestionada por la Cooperativa.

- Perder la condición de socio, tanto si se produce de manera voluntaria o

como consecuencia de un procedimiento sancionador, en los términos fijados en los presentes Estatutos.

- Superar los ingresos máximos fijados en el artículo 17.4, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19.

CAPÍTULO III.- REPRESENTACIÓN Y GESTIÓN DE LA COOPERATIVA

Artículo 21.- Órganos sociales.

Son órganos sociales de la Sociedad Cooperativa¹⁰:

- Asamblea General.
- Consejo Rector.
- Intervención.

Sección primera: Asamblea General

Artículo 22.- Asamblea General.

La Asamblea General de la Cooperativa, constituida válidamente, es la reunión de los socios con el objeto de deliberar y tomar acuerdos sobre aquellos asuntos que, legal o estatutariamente sean de su competencia, vinculando las decisiones adoptadas a todos los socios de la Cooperativa. Se constituye en el órgano supremo de expresión de la voluntad social.

Artículo 23.- Competencias.

La Asamblea General fijará la política general de la Cooperativa y podrá debatir sobre cualquier otro asunto de interés para la misma, siempre que conste en el orden del día, pero únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios en materias que la Ley de Cooperativas aplicable no considere competencia exclusiva de otro órgano social.

Será preceptivo el acuerdo de la Asamblea General, bajo pena de nulidad, en aquellos supuestos establecidos en la Ley, así como la decisión sobre los recursos interpuestos con ocasión de las altas y bajas de los socios, de la inadmisión de los aspirantes rechazados por el Consejo Rector y de la imposición de sanciones por faltas muy graves, graves o leves.

¹⁰ La sociedad cooperativa podrá prever la existencia de un Comité de Recursos y de otras instancias de carácter consultivo o asesor.

Artículo 24.- Clases de Asamblea General. Convocatoria.

1.-Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias o extraordinarias. La Asamblea General ordinaria tiene por objeto principal examinar la gestión social y aprobar, si procede, las cuentas anuales. Podrá asimismo incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la Asamblea. Las demás Asambleas Generales tendrán el carácter de extraordinarias.

La Asamblea General ordinaria deberá ser convocada por el Consejo Rector, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico. Cumplido el plazo legal sin haberse realizado la convocatoria, los Interventores deberán instarla del Consejo Rector, y si éste no la convoca dentro de los quince días siguientes al recibo del requerimiento, deberán solicitarla al Juez competente, que la convocará.

Transcurrido el plazo legal sin haberse realizado la convocatoria de la Asamblea ordinaria, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, cualquier socio podrá solicitar de la referida autoridad judicial que la convoque. En todo caso, la autoridad judicial sólo tramitará la primera de las solicitudes de convocatoria que se realicen.

2.-La Asamblea General extraordinaria será convocada a iniciativa del Consejo Rector, a petición efectuada, fehacientemente, por un número de socios que representen el veinte por ciento del total de los votos y a solicitud de los Interventores. Si el requerimiento de convocatoria no fuera atendido por el Consejo Rector dentro del plazo de un mes, los solicitantes podrán instar del Juez competente que la convoque.

3.-En el supuesto que el Juez realizara la convocatoria, éste designará las personas que cumplirán las funciones de Presidente y Secretario de la Asamblea.

4.-No será necesaria la convocatoria, siempre que estén presentes o representados todos los socios de la cooperativa y acepten, por unanimidad, constituirse en Asamblea General universal aprobando, todos ellos, el orden del día. Todos los socios firmarán un acta que recogerá, en todo caso, el acuerdo para celebrar la Asamblea y el orden del día.

Artículo 25.- Forma y contenido de la convocatoria.

La Asamblea General se convocará con una antelación mínima de señalar plazo mínimo de quince días y máximo de dos meses mediante anuncio público en el domicilio social de la Cooperativa y en cada centro de actividad. Si fueran menos de 50 socios también se convocará personalmente a cada cooperativista informando del orden del día. Las modificaciones del Orden del día no se notificarán personalmente, siendo publicadas en el domicilio social y Centros de actividad.

El plazo de incluir el plazo mínimo señalado en el párrafo anterior podrá reducirse excepcionalmente a señalar un plazo reducido (ej. 48 horas) en las Asambleas Extraordinarias en que la urgencia de los asuntos a tratar no permita un plazo superior.

La convocatoria indicará, al menos, la fecha, hora y lugar de la reunión, si es en primera o segunda convocatoria, así como los asuntos que componen el orden del día, que habrá sido fijado por el Consejo Rector e incluirá también los asuntos que incluyan los interventores y un número de socios que represente el 10 por 100 o alcance la cifra de doscientos, y sean presentados antes de que finalice el octavo día posterior al de la publicación de la convocatoria. El Consejo Rector, en su caso, deberá hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de cuatro días al de la celebración de la Asamblea publicándolo en el domicilio social y en cada uno de los centros de actividad.

Artículo 26.- Constitución de la Asamblea

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales¹¹ y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de socios presentes o representados.

La Asamblea estará presidida por el Presidente y, en su defecto, por el Vicepresidente del Consejo Rector y, en defecto de ambos, por el que elija la Asamblea General. Actuará de Secretario el que lo sea del Consejo Rector, siendo sustituido por el Consejero que acuerde el órgano de gobierno de la Cooperativa, y en su defecto, por quien acuerde la Asamblea General.

Las votaciones serán secretas en los supuestos previstos en la presente Ley o en estos Estatutos, además de en aquéllos en que así lo aprueben, previa su votación a solicitud de cualquier socio, el diez por ciento de los votos sociales presentes y representados en la Asamblea General¹².

Artículo 27.- Derecho de voto, adopción de acuerdos, acta e impugnación de los acuerdos de la Asamblea General.

- 1.- En la Cooperativa cada socio tendrá un voto.
- 2.- En ningún supuesto podrá existir voto dirimente o de calidad.

¹¹ Podrá establecerse un quórum superior.

¹² Los Estatutos podrán regular cautelas respecto al último supuesto, para evitar abusos. Entre ellas, la de que sólo pueda promoverse una petición de votación secreta en cada sesión asamblearia cuando, por el número de asistentes, la densidad del orden del día o por otra causa razonable, resulte lo más adecuado.

3.- El socio deberá abstenerse de votar cuando el acuerdo que se someta a la Asamblea tenga por objeto la resolución de los recursos interpuestos por éste contra sanciones que le fuesen impuestas por el Consejo Rector, así como en los casos en los que el acuerdo verse sobre una situación de conflicto de intereses entre el socio y la Cooperativa. Se deberá abstener por encontrarse en conflicto de interés en aquellos supuestos previstos en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

4.- El voto por representación se realizará en los términos establecidos en la Ley de Cooperativas de aplicación.

5.- Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones.

Se necesitarán por lo menos la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados para:

a) Acordar la ampliación del capital mediante nuevas aportaciones obligatorias.

b) Establecer o modificar la cuantía de las cuotas de ingreso o periódicas.

c) Transigir o renunciar al ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del consejo Rector o Interventores.

d) Modificar los presentes Estatutos.

e) Acordar la fusión, propia o por absorción, con otras Cooperativas, así como su desdoblamiento o escisión.

f) Acordar la disolución o reactivación de la Cooperativa.

g) El acuerdo de enajenación o cesión de la Empresa por cualquier título, o de alguna parte de ella, que suponga modificación sustancial en la estructura económica, organizativa o funcional de la Cooperativa.

h) La revocación, antes del cumplimiento del plazo, de los nombramientos de miembros del Consejo Rector e Interventores, en el supuesto de que dicho acuerdo no figure en el orden del día.

6.- El acta se redactará y aprobará conforme a lo establecido en la Ley de Cooperativas aplicable.

7. La impugnación de los acuerdos se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable.

Artículo 28.- Construcciones por fases o promociones.

Si la Cooperativa desarrolla su actividad en más de una promoción o fase, cada una de las mismas actuará con autonomía de gestión y patrimonio separados, para lo cual deberá llevar una contabilidad independiente en relación a cada una, sin perjuicio de la general de la cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no correspondan a créditos o deudas generales. Se limitará la responsabilidad a los socios partícipes en cada fase o promoción, sin que, en consecuencia, los socios se responsabilicen por la gestión de las otras.

Deberán constituirse, por cada fase o promoción, Juntas especiales de socios, siempre respetando las competencias propias de la Asamblea General sobre las operaciones y compromisos comunes de la cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase o bloque respectivo. La convocatoria y funcionamiento de estas Juntas se hará en la misma forma que la de las Asambleas Generales.

Sección Segunda.- Consejo Rector.

Artículo 29.- Naturaleza, competencia y composición

1.- El Consejo Rector es el órgano colegiado de gobierno al que corresponde, al menos, la alta gestión, la supervisión de los directivos y la representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la Ley, a estos Estatutos y a la política general fijada por la Asamblea General.

No obstante, si el número de socios fuese inferior a diez, podrá establecerse la existencia de un Administrador único, persona física que ostente la condición de socio, que asumirá las competencias y funciones previstas en la Ley para el Consejo Rector, su Presidente y Secretario.

2.- Corresponde al Consejo Rector cuantas facultades no estén reservadas por Ley o por estos Estatutos a otros órganos sociales y acordar la modificación de estos Estatutos si consiste en el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal.

3.- En todo caso, las facultades representativas del Consejo Rector se extienden a todos los actos relacionados con las actividades que integren el objeto social de la cooperativa, sin que surtan efectos frente a terceros las limitaciones que en cuanto a ellos pudieran contenerse en estos Estatutos.

Artículo 30.- Composición

1.-El Consejo Rector se compone como mínimo de señalar el número de

consejeros, que no podrá ser inferior a tres ni superior a quince,¹³ miembros titulares, debiendo existir en todo caso, un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario¹⁴.

Si la Cooperativa desarrolla su actividad en zonas geográficas diferenciadas deberán estar todas representadas en el Consejo Rector. En la elección de los miembros del Consejo Rector se elegirán suplentes, excepto para los cargos de Presidente y Vicepresidente.

2.- Los miembros titulares del Consejo Rector y los suplentes, serán elegidos por la Asamblea General, en votación secreta por el mayor número de socios, y deberán aceptar los cargos conforme a la Ley.

Tratándose de un consejero persona jurídica, deberá ésta designar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

3.- Podrá nombrarse como consejeros a personas cualificadas y expertas que no ostenten la condición de socios, en número que no exceda de un tercio del total, y que en ningún caso podrán ser nombrados Presidente ni Vicepresidente. Salvo en tal supuesto y el previsto en el párrafo anterior, tan sólo podrán ser elegidos como consejeros quienes ostenten la condición de socios de la cooperativa.

3. El nombramiento de los consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas, en el plazo de un mes.

Las incompatibilidades, incapacidades y supuestos de conflicto de intereses de los miembros del Consejo Rector se regirán por lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable.

Artículo 31.- Duración, cese, vacantes, retribución, funcionamiento y responsabilidad del Consejo Rector.

1.- Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración el periodo se fijará entre tres y seis años, renovándose simultáneamente en la totalidad de sus miembros, pudiendo ser reelegidos.

El desempeño de los puestos del Consejo Rector es obligatorio, salvo reelección u otra causa justa, basada en cargos públicos, profesionales o de orden personal que el socio deba atender ineludiblemente y que sin menoscabar su cualidad de socio, le impiden, no obstante, atender debidamente aquellos puestos.

¹³ Cuando la Cooperativa tenga tres socios, el Consejo Rector estará formada por dos miembros y no habrá Vicepresidente (Ley 27/99), de 16 de julio.

¹⁴ Ejemplo de redacción: El Consejo Rector se compone como mínimo de cinco miembros titulares, debiendo existir en todo caso, un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, pudiendo incrementarse el número de Vocales, manteniendo la proporción impar. 74

2.- Los consejeros que hubieran agotado el plazo para el cual fueron elegidos, continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se produzca la aceptación de los que les sustituyan.

Podrán ser destituidos los consejeros por acuerdo de la Asamblea General, aunque no conste como punto del orden del día, si bien, en este caso, será necesaria la mayoría del total de votos de la cooperativa.

3.- La renuncia de los consejeros podrá ser aceptada por el Consejo Rector o por la Asamblea General.

4.-Vacante el cargo de Presidente y en tanto no se proceda a elegir un sustituto, sus funciones serán asumidas por el Vicepresidente, sin perjuicio de las sustituciones que procedan en casos de imposibilidad o contraposición de intereses.

Si, simultáneamente, quedaran vacantes los cargos de Presidente y Vicepresidente elegidos directamente por la Asamblea o si quedase un número de miembros del Consejo Rector insuficiente para constituir válidamente éste, las funciones del Presidente serán asumidas por el consejero elegido entre los que quedasen. La Asamblea General, en un plazo máximo de quince días, deberá ser convocada a los efectos de cubrir las vacantes que se hubieran producido. Esta convocatoria podrá acordarla el Consejo Rector aunque no concurren el número de miembros exigidos.

No obstante el Secretario y los vocales podrán ser sustituidos, una vez que han cesado, por los suplentes según el orden de prelación establecido por la Asamblea. Los suplentes ostentarán el cargo por el tiempo que le restara al que cesó en el mismo.

El ejercicio del cargo de consejero no dará lugar a retribución alguna, salvo que la Asamblea General acuerde asignar remuneraciones a los consejeros que realicen tareas de gestión directa, sin perjuicio del derecho a verse compensados por los gastos que el desempeño de los cargos origine.

5.- El funcionamiento del Consejo Rector se rige por lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable, pudiendo la Asamblea General adoptar acuerdos sobre el funcionamiento interno del Consejo Rector.

6.- La responsabilidad de los miembros del Consejo Rector se regirá por lo dispuesto en la Ley de Cooperativas.

Artículo 32.- El Presidente de la Cooperativa.

El Presidente de la Cooperativa tendrá atribuida en nombre del Consejo Rector la representación y gobierno de la Sociedad Cooperativa y la Presidencia del Consejo Rector y de la Asamblea.

El ejercicio de representación por el Presidente se ajustará a las decisiones

válidamente adoptadas por el Consejo Rector, en el marco de estos Estatutos.

En tal concepto le corresponde:

a) Representar a la Sociedad judicial o extrajudicialmente en toda clase de actos, negocios jurídicos, contratos, y en el ejercicio de todo tipo de acciones y excepciones.

b) Convocar y presidir las sesiones y reuniones de los órganos sociales, excepto las de los Interventores, dirigiendo la discusión y cuidando bajo su responsabilidad, que no se produzcan desviaciones.

c) Vigilar y procurar el cumplimiento de los acuerdos de los órganos sociales.

d) Firmar con el Secretario las actas de las sesiones, las certificaciones y demás documentos que determine el Consejo Rector.

e) Adoptar en casos de gravedad las medidas urgentes que razonablemente estime precisas, dando cuenta inmediatamente de las mismas al Consejo Rector, quien resolverá sobre la procedencia de su ratificación, salvo que el tema afectase a la competencia de la Asamblea en cuyo caso podrá sólo adoptar las mínimas medidas provisionales y deberá convocar inmediatamente a la Asamblea General para que éste resuelva definitivamente sobre aquellas medias provisionales

Artículo 33.- El Vicepresidente.

Corresponde al Vicepresidente sustituir el Presidente en caso de ausencia y asumir las funciones que éste le hubiera delegado conforme al artículo anterior.

Artículo 34.- El Secretario: competencias.

a) Llevanza y custodia de los Libros de la Cooperativa.

b) Redactar de forma circunstanciada el Acta de las sesiones del Consejo Rector y de la Asamblea General en que actúe como Secretario.

c) Librar certificaciones autorizadas con la firma del Presidente con referencia a los Libros y documentos sociales.

d) Efectuar las notificaciones que procedan de los acuerdos adoptados por la

Asamblea General y por el Consejo Rector.

Sección tercera.- Interventores

Artículo 32.- Los interventores.

La Intervención es el órgano de fiscalización de la cooperativa. Tiene como funciones las que expresamente le encomiende la Ley aplicable y estos estatutos, de acuerdo a su naturaleza, que no estén expresamente encomendadas a otros órganos sociales. La Intervención puede consultar y comprobar toda la documentación de la cooperativa y proceder a las verificaciones que estime necesarias.

La Asamblea General elegirá de entre los socios que no estén afectados por alguna de las prohibiciones establecidas en la Ley, en votación secreta, y por el mayor número de votos incluir número de interventores, nunca superior al número de consejeros Interventor y uno o varios suplentes, quienes ejercerán el cargo durante incluir periodo entre tres y seis años, pudiendo ser reelegidos.

El ejercicio del cargo de interventor no dará lugar a retribución, sin perjuicio del derecho a verse compensados por los gastos que el desempeño del cargo le origine.

Respecto al nombramiento, cese, responsabilidad, incapacidad e incompatibilidad se regirá por lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable, teniendo así el mismo régimen que para los miembros del Consejo Rector, salvo en que no existirá responsabilidad solidaria entre los Interventores.

Tendrán los Interventores las funciones que le atribuye la Ley de Cooperativas aplicable.

Artículo 33.- Auditoría externa.

Las sociedades cooperativas vendrán obligadas a auditar sus cuentas anuales y el informe de gestión en la forma y en los supuestos previstos en la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo o por cualquier otra norma legal de aplicación, así como cuando lo establezcan estos Estatutos o lo acuerde la Asamblea General. Deberá someterse a auditoría externa, en los ejercicios económicos en que se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- Que la Cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a 50.
- Cualesquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases o promociones.

- Cuando lo acuerde la Asamblea General.

En todo caso lo no establecido en el presente artículo sobre auditoría externa se estará a lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable.

CAPÍTULO IV.- DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 34.- El capital social.

El capital social estará constituido por las aportaciones de los socios. El capital social mínimo se fija en *incluir cantidad en euros*, y estará totalmente desembolsado.

Las aportaciones estarán representadas en títulos nominativos, que en ningún caso tendrán la condición de títulos valores, numerados correlativamente. Las aportaciones voluntarias se acreditarán, igualmente, mediante títulos nominativos. En todo caso, cada título expresará necesariamente:

a) La denominación de la Cooperativa y fecha de constitución y número de inscripción en el Registro correspondiente del Ministerio de Trabajo.

b) El nombre del titular.

c) Si se trata de aportaciones obligatorias o voluntarias, y la fecha del acuerdo de emisión.

d) El valor nominal, el importe desembolsado y, en su caso, la fecha y cuantía de los sucesivos desembolsos.

Los títulos serán autorizados con las firmas del Presidente y del Secretario de la Entidad.

El importe total de la aportación de cada socio no podrá exceder de un tercio del capital social.

Artículo 35.- Aportaciones obligatorias

Las aportaciones obligatorias deberán desembolsarse al menos en un 25% en el momento de la suscripción y el resto en el plazo que establezca la Asamblea General.

Los socios que se incorporen con posterioridad a la cooperativa deberán efectuar la aportación obligatoria al capital social que tenga establecida la Asamblea General

para adquirir tal condición. Su importe, para cada clase de socio, no podrá superar el valor actualizado, según el índice general de precios al consumo de las aportaciones obligatorias inicial y sucesivas, efectuadas por el socio de mayor antigüedad en la cooperativa.

El socio que no desembolse las aportaciones en los plazos previstos incurrirá en mora y deberá abonar a la Cooperativa el interés legal y resarcirla, en su caso, de los daños y perjuicios causados por la morosidad, pudiendo, asimismo, ser suspendido en sus derechos societarios hasta que normalice su situación; y si no realiza el desembolso en el plazo de (*incluir plazo, ej: 60 días*) desde que fuera requerido, podrá ser expulsado de la Sociedad en los términos del artículo 14 de estos Estatutos.

Artículo 36.- Aportaciones voluntarias

La Asamblea General¹⁵ podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social por parte de los socios, si bien la retribución que establezca no podrá ser superior a la de las últimas aportaciones voluntarias al capital acordadas por la Asamblea General o, en su defecto, a la de las aportaciones obligatorias.

Las aportaciones voluntarias deberán desembolsarse totalmente en el momento de la suscripción y tendrán el carácter de permanencia propio del capital social, del que pasan a formar parte.

El Consejo Rector podrá decidir, a requerimiento de su titular, la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias, así como la transformación de aportaciones obligatorias en voluntarias cuando aquéllas deban reducirse para adecuarse al potencial uso cooperativo del socio.

Artículo 37.- Nuevas aportaciones obligatorias y voluntarias al Capital social.

Se regirá por lo establecido en la Ley de Cooperativas aplicable y en los acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 38: Remuneración de las aportaciones..

Las aportaciones obligatorias desembolsadas al capital social no devengarán intereses. La remuneración de las aportaciones voluntarias se determinará en el acuerdo de admisión.

La remuneración de las aportaciones al capital estará condicionada a la existencia en el ejercicio económico de resultados positivos previos a su reparto, limitándose el importe máximo de las retribuciones al citado resultado positivo y, en ningún caso, excederá en más de seis puntos del interés legal del dinero.

¹⁵ Podrá incluirse en los Estatutos que también el Consejo Rector pueda acordar la admisión de aportaciones voluntarias.

Artículo 39: Actualización de las aportaciones.

La actualización de las aportaciones se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable y por los acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 40.- Transmisión de las aportaciones y de derechos.

UNO. Las aportaciones solo puede transmitirse:

a) Por actos "inter vivos", únicamente a otros socios de la Cooperativa y a quienes adquieran tal cualidad, siempre que cumplan los requisitos para serlo, dentro de los tres meses siguientes a la transmisión, quedando condicionado la misma, a la adquisición de la condición de socio.

b) Por sucesión "mortis causa", si los causahabientes son socios y así lo solicitan o si no lo fueran, previa admisión como tales, que habrá de acordarse en el plazo de seis meses desde el fallecimiento del causante. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social.

DOS. Transmisión de derechos

No serán transmisibles los derechos de arrendamiento sobre las viviendas y/o locales de protección oficial, debiendo adjudicarse a los socios expectantes, siguiendo el orden establecido en función de los criterios recogidos en éstos Estatutos.

Cuando se adquiera la condición de socio por sucesión mortis causa, la antigüedad, a efectos de transmisión del derecho de arrendamiento sobre las viviendas, será la que tenía el causante.

Artículo 41.- Reembolso de las aportaciones.

1. La liquidación de estas aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, sin que se puedan efectuar deducciones, salvo las señaladas en los apartados 2 y 3 de este artículo.

2. Del importe de las aportaciones en el momento de la baja se deducirán las pérdidas imputadas e imputables al socio, reflejadas en el balance del cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar. El Consejo Rector tendrá un plazo de tres meses desde la fecha de la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja el socio, para proceder a efectuar el cálculo del importe a retornar de sus aportaciones al capital social, que le deberá ser comunicado. El socio disconforme con el resultado de dicho acuerdo podrá impugnarlo por el mismo procedimiento previsto en el artículo *incluir el que corresponda de la Ley aplicable (ej.:17.5 de la Ley 27/1999, de 16 de julio.*

3. En el caso de baja no justificada por incumplimiento del período de

permanencia mínimo, a que se hace referencia en el artículo 12 de estos Estatutos, se efectuará una deducción de incluir porcentaje, máximo del 30% sobre el importe resultante de la liquidación de las aportaciones obligatorias, una vez efectuados los ajustes señalados en el punto anterior.

4. El plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja. En caso de fallecimiento del socio, el reembolso a los causa-habientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el hecho causante.

En todo lo no previsto se estará a lo dispuesto en la Ley de cooperativas aplicable.

Artículo 42.- Ejercicio económico¹⁶.

Anualmente, y con referencia al 31 de diciembre quedará cerrado el ejercicio económico de la Cooperativa.

La determinación de resultados se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable¹⁷

Artículo 43.- Aplicación de los excedentes disponibles.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable y subsidiariamente a los acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 44.- Fondos Sociales Obligatorios.

La Cooperativa se obliga a constituir un Fondo de reserva obligatorio y un Fondo de Educación y Promoción.

UNO.- Fondo de reserva obligatorio. Estará destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa, es irrepartible entre los socios, incluso en caso de disolución de la Sociedad. Necesariamente se destinará a este Fondo los referidos en la Ley de Cooperativas en los términos y porcentajes que acuerde la Asamblea General.

DOS.- Fondo de Educación y Promoción. Se aplicará lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable, y en su caso, los acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 45.- Imputación de las pérdidas.

1.- Al fondo de reserva obligatorio podrán imputarse, como máximo, dependiendo del origen de las pérdidas, los porcentajes medios de los excedentes cooperativos o beneficios extracooperativos y extraordinarios que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución, si ésta no fuera anterior a dichos cinco años.

¹⁶ Las cooperativas calificadas como entidades sin ánimo de lucro podrán crear una reserva estatutaria irrepartible a la que se destinarán el resto de resultados positivos y cuya finalidad será necesariamente la reinversión en la consolidación y mejora de los servicios de la cooperativa y a la que se le podrán imputar la totalidad de las pérdidas conforme a lo establecido en el artículo 59.2 a).

2.- A los Fondos de Reserva voluntarios, si existiesen. Se podrá imputar al mismo el porcentaje que fije la Asamblea General.

3.- La diferencia resultante se imputará a los socios, en proporción a las operaciones, actividades o servicios cooperativizados efectivamente realizados por cada uno de ellos en la Cooperativa.

En todo lo no previsto por estos Estatutos se estará a lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable y subsidiariamente a lo acordado por la Asamblea General.

Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán por éste de alguna de las siguientes maneras:

- El socio podrá optar entre su abono directo o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social o, en su caso, en cualquier inversión financiera del socio en la cooperativa que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubiera producido.
- Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete años siguientes, si así lo acuerda la Asamblea General. Si quedasen pérdidas sin compensar, transcurrido dicho período, éstas deberán ser satisfechas por el socio en el plazo máximo de un mes a partir del requerimiento expreso formulado por el Consejo Rector.

CAPÍTULO V.- DE LOS LIBROS DE LA COOPERATIVA Y DE LA CONTABILIDAD

Artículo 46.- Documentación social y contable

La Cooperativa llevará, en la forma establecida por la Ley de Cooperativas aplicable, los siguientes Libros:

- Libro de registro de Socios.
- Libro de registro de aportaciones al capital social.
- Libro de actas de la Asamblea General, del Consejo Rector, de los liquidadores y, si existiese, del Comité de Recursos y de las Juntas Preparatorias.
- Libro de Inventarios y cuentas anuales y Libro diario.
- Los libros que establezca la legislación especial aplicable por razón de su actividad empresarial.

¹⁷ En los Estatutos se podrá optar por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos.

Se regirá lo referente a la contabilidad por lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable y en lo no establecido por ella será de aplicación el Código de Comercio.

CAPÍTULO VI.- FUSIÓN, ESCISIÓN, TRANSFORMACIÓN, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA. EXTINCIÓN.

Artículo 52.- Fusión, escisión y transformación.

Se regirá por lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable.

Artículo 53.- Disolución y liquidación

La Sociedad Cooperativa se disolverá por las causas y en la forma prevista en la Ley General de Cooperativas.

La Asamblea General que hubiera decidido la disolución o, en otros casos, la que con este fin deberá convocar sin demora el Consejo Rector, elegirá de entre los socios, en votación secreta y por el mayor número de votos (*incluir número impar de liquidadores*) liquidadores.

Se regirá la liquidación, funciones de los liquidadores y extinción de la sociedad por lo dispuesto en la Ley de Cooperativas aplicable.

ANEXO II: Convenio de Gestión

Reunidos

DE UNA PARTE (*titular del órgano competente de la Administración actuante, o persona en que delegue*)

DE OTRA PARTE (*nombre y apellidos, DNI, en nombre y representación de la Cooperativa, domicilio de la misma y calidad en la que actúa*)

Intervienen

(*nombre y apellidos del titular del órgano, en nombre y representación del órgano de que se trate, en calidad de que se trate y resolución legal que le faculte*)

(*nombre y apellidos y la calidad en que actúe el representante de la cooperativa, domicilio de la misma, fecha de constitución, notario ante el que se produjo y número de su protocolo. Fecha del acuerdo que atribuye facultades para actuar en nombre de la cooperativa y copia de los documentos que lo acreditan*)

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para suscribir el presente contrato de gestión interesada de los servicios de administración y explotación del inmueble propiedad de (ente que corresponda) y situado en (lo que corresponda)

Exponen

(*Aquí se incluirán los distintos acuerdos alcanzados con la Administración, así como aquellas materias derivadas de los planes de vivienda y legislación aplicable, que justifiquen la adopción del contrato*)

PRIMERO.- El Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, aprobado en virtud de la competencia que en materia de vivienda reconoce el artículo 149.1.13º a favor del Estado, recoge entre sus objetivos corregir fallos de mercado, como lo es la escasez de viviendas ofrecidas en alquiler, contribuyendo a facilitar el acceso a viviendas dignas, derecho que consagra el artículo 47 de la Constitución.

SEGUNDO.- El citado Real Decreto reconoce como objeto de especial atención y

financiación, las promociones de viviendas destinadas a arrendamiento, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva y que reúnan las singularidades adecuadas a los ocupantes, como por ejemplo los jóvenes (artículo 1.2).

TERCERO.- El artículo 1.3 Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, recoge la financiación cualificada para aquellas viviendas que constituyan experiencias piloto en orden al fomento de la vivienda sostenible, es decir, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen.

CUARTO.- (recoger la normativa reguladora del acceso a las viviendas de protección oficial de la Comunidad o ciudad autónoma correspondiente, a resaltar aquellos aspectos que como se ha hecho con el Plan de Vivienda 2002-2005 pudieran interesarnos: adjudicación a jóvenes, experiencias piloto en materia de vivienda sostenible, adjudicación colectiva...).

QUINTO.- En atención a todo lo anteriormente expuesto, y con el objeto de materializar los compromisos contraídos entre (*órgano de que se trate*) y la Cooperativa (*incluir denominación*) con fecha (*la que corresponda*) a efectos de encomendar a esta última la gestión de la administración de las viviendas y demás elementos del inmueble, lo hacen por el presente documento y con arreglo a las siguientes

Estipulaciones

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

1.- Este contrato tiene por objeto regular las condiciones de la gestión por parte de la Cooperativa (*incluir denominación*) de los servicios de administración de las viviendas y la explotación del inmueble (*que debe aquí ser identificado en relación con su ubicación*), que (*el órgano de que se trate*) encarga en este acto a la citada cooperativa, quien se hará cargo de la misma con arreglo a las condiciones que a continuación se pactan, y para lograr los objetivos reseñados en la parte expositiva del

presente documento.

SEGUNDA.- ADJUDICACION DE LAS VIVIENDAS. CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO

1.- La competencia para adjudicar las viviendas corresponde a *(órgano de la Administración de que se trate y normativa que le otorgue dicha atribución)*

2.- La Cooperativa propondrá al organismo adjudicatario los socios de que se trate, siempre que reúnan las condiciones generales exigidas, en conformidad con los criterios fijados en sus propios Estatutos y en la Orden de Homologación correspondiente.

3.- El proceso de selección será llevado a cabo durante la construcción del inmueble, resultando arrendatarios aquellos socios propuestos por la Cooperativa que resultaren adjudicatarios mediante resolución definitiva *(del órgano de que se trate)*.

4.- La Administración *(la que corresponda)* se reserva el derecho a adjudicar hasta un *(porcentaje lo más inferior posible)* del total de viviendas, para atender a situaciones de especial necesidad, así como las derivadas de Convenios con otras Instituciones, *(Proyecto Hombre, asociaciones de personas con discapacidad, etc.)*, o bien las resultantes de necesidades de realojamiento como consecuencia de derribos, modificaciones del planeamiento, u otras, con el compromiso de que los arrendatarios que accedan a las viviendas a través de esta reserva cumplan los requisitos exigidos a los socios cooperativistas que hubieren resultado adjudicatarios, con el objeto de que el inmueble pueda cumplir la función para la que fue adjudicado *(acceso a la vivienda en alquiler a jóvenes que no excedan de unos ingresos determinados)*.

5.- Una vez haya tenido lugar dicha homologación, la Administración *(de que se trate)* resultará vinculada *(no será aceptada por la Administración una vinculación absoluta, así que habrá que negociar que facultades se reserva)* por la propuesta de la Cooperativa para determinar los socios a que deba otorgárseles la adjudicación en arrendamiento, (sin perjuicio de la reserva del punto 4º) no pudiendo atribuirse a favor de otros socios, salvo en el supuesto de modificaciones de hecho de las condiciones exigidas que hubieren tenido lugar con posterioridad, o como resultado de falsedad en

los datos presentados, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

6.- La propuesta de selección de los adjudicatarios por parte de la cooperativa en el supuesto de producirse vacantes seguirá el mismo proceso expuesto respecto de las primeras adjudicaciones, correspondiendo la resolución definitiva a (*órgano actuante*), exigiéndose igualmente que los socios cumplan los requisitos fijados en la Orden (*la que se trate*) por la que tenga lugar la Homologación.

7.- Por ello la Cooperativa se compromete a presentar, cuando sea requerida al efecto, ante (*órgano de que se trate*), la relación de cooperativistas propuestos como adjudicatarios, según el orden de prelación fijado, bien en los propios Estatutos de la Cooperativa, o bien a través de acuerdos asamblearios posteriores en los que se fije el Régimen interno que recoja los baremos correspondientes, al efecto de la adjudicación definitiva por parte de la Administración actuante.

8.- La Administración (*órgano de que se trate*) se reserva la posibilidad de fiscalizar el correcto cumplimiento del punto séptimo por parte de la Cooperativa, revocando la adjudicación en el supuesto de haberse producido algún incumplimiento del mismo, y sin perjuicio de exigir la responsabilidad a que hubiere lugar, resultando adjudicatario el o los cooperativistas que correspondiere a juicio de la Administración, como consecuencia de la correcta aplicación del baremo que se hubiere fijado.

9.- Las condiciones de adjudicación de los arrendamientos serán las aplicables a las promociones de régimen especial, calificadas en virtud del (*incluir norma autonómica que regule el acceso a las V.P.O.*), si bien los precios máximos de las rentas se fijarán según lo dispuesto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sin que en ningún caso puedan superar el (*porcentaje que se desee negociar y que deberá ser lo mas bajo posible*) de los ingresos máximos que se hubieren limitado para la adjudicación, incluyéndose en este concepto las cantidades derivadas de los gastos comunitarios ordinarios.

10.- Las rentas serán revisadas anualmente, sin que en ningún caso su incremento

pueda superar el Índice de Precios al Consumo del año inmediatamente anterior.

11.- Los ingresos máximos de los arrendatarios no podrán ser superiores a *(cantidad que se quiera fijar, dentro de los límites de las V.P.O., y que sea acorde con lo que reflejos en los Estatutos y que habrán sido fijados también por la Orden de Homologación de las cooperativas. Debe reflejarse también el supuesto especial de que los adjudicatarios excedan los topes una vez realizado el contrato, en cuyo caso se elevará la renta hasta los precios de mercado afectándose la plusvalía a los gastos derivados de la gestión del inmueble)*

12.- El modelo del contrato de arrendamiento de las viviendas será el facilitado por *(órgano actuante)*, debiendo ser formalizado y firmado por la Gerencia del mismo, u órgano en que hubiere delegado.

13.- Con posterioridad a la firma del presente convenio, la Cooperativa suscribirá conjuntamente con el *(órgano titular del inmueble)* todos y cada uno de los contratos de arrendamiento de las viviendas, en calidad de administrador, con los efectos a que haya lugar en derecho, considerándose a la misma, a partir de ese momento, como único mandatario válido del titular del inmueble, frente a los adjudicatarios cooperativistas, para cualquier cuestión derivada de la relación de uso y disfrute de las viviendas y demás elementos del inmueble cuya administración se cede mediante el presente convenio.

En consecuencia, la baja en la cooperativa o la pérdida de la condición de socio por las razones fijadas en los Estatutos, supondrá la resolución del contrato de arrendamiento, tramitándose por los órganos de dirección de la Cooperativa ante la Gerencia *(del órgano de que se trate)* quien acordará la rescisión del contrato de arrendamiento, con devolución, en su caso, de la fianza, una vez oído el cooperativista afectado.

TERCERA. GESTIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS.

1.- Corresponderá a la Cooperativa la gestión de los arrendamientos, llevando a cabo el cobro de las rentas, sus modificaciones, las prórrogas legales o pactadas, (*o bien la denegación de las mismas*) y la resolución de los contratos por las causas que la Cooperativa estime procedentes, prefijadas en todo caso en sus propios Estatutos; o bien las que se deriven de la legislación sectorial que resulte aplicable, pero exclusivamente en su fase de propuesta, ya que la resolución definitiva corresponderá a (*órgano de que se trate*), si bien tendrá por objeto, exclusivamente, fiscalizar la legalidad de dicha propuesta, adaptándose, en todo caso, a lo dispuesto en el presente convenio.

2.- Los gastos de mantenimiento y reparación de las viviendas, así como las obras de carácter urgente correrán de cuenta de la Cooperativa, quien las sufragará con los ingresos procedentes de la explotación de los locales comerciales, así como con cargo a los fondos sociales obligatorios o voluntarios, y en su caso con el capital y patrimonio cooperativo.

3.- No obstante, para evitar la crisis financiera de la Cooperativa en el supuesto de gastos extraordinarios, o declarados urgentes, la Administración (*órgano de que se trate*), se compromete a sufragar la parte de los mismos que no sea cubierta con los ingresos procedentes de los locales comerciales, así como de los fondos sociales, (el porcentaje debe ser negociado, bien a través de subsidiación de los intereses de los préstamos solicitados al efecto de las obras, bien aumentando la participación en los ingresos derivados de los distintos tipos de locales, o bien mediante otras medidas que se propongan).

4.- En virtud de los puntos 2 y 3, el criterio de equilibrio financiero presidirá la gestión y explotación del edificio, por lo que la Administración titular del inmueble (*la que corresponda*) no renuncia a obtener una rentabilidad razonable de la explotación del inmueble, obligándose, en el mismo sentido, a sufragar los gastos que le corresponden como titular del inmueble, en virtud de la normativa de arrendamientos urbanos y la legislación específica aplicable en materia de viviendas sometidas a regímenes de protección.

5.- La repercusión de los gastos de administración y mantenimiento del inmueble en los arrendatarios, se hará según lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin perjuicio de lo que en esta materia se regula para las Viviendas de Protección Oficial de titularidad pública, siendo legislación prioritaria.

6.- Se aplicará dicho texto legal en lo referente a la fijación de los importes de las repercusiones y en lo referente a la autorización y procedimiento de ejecución de las obras. (*recordar que se debe negociar que las cantidades destinadas a la renta se sumen a la de los gastos comunitarios para que no sobrepasen un porcentaje en relación con la renta de cada arrendatario*).

7.- Con el objeto de asegurar el cumplimiento de la obligación de mantener el inmueble y el pago de las rentas, la Cooperativa se compromete a suscribir un seguro multirriesgo que afiance el cumplimiento de la primera de las obligaciones, y un aval bancario por importe del (tanto por ciento que se quiera negociar y que deberá ser lo menor posible para minorar los gastos financieros derivados del seguro) del volumen medio mensual de las rentas procedentes de los arrendamientos de las viviendas y locales, a efectos de garantizar el cumplimiento de la obligación señalada en segundo lugar.

8.- La Cooperativa (*incluir denominación*), y en su nombre sus representantes legales, ingresarán el importe de los alquileres en el plazo y forma que les sea requerido (*por el órgano de que se trate*) sin que pueda exceder del límite mensual, no pudiendo detraer cantidad alguna por ningún concepto.

9.- La Cooperativa se obliga al cumplimiento de la normativa que le sea aplicable en materia de contratación administrativa, rendición de cuentas y control presupuestario.

10.- Mensualmente se acompañará a los ingresos correspondientes, memoria explicativa de aquellas incidencias de la gestión que puedan ser de interés para las partes, especialmente aquellas que exijan reconsiderar alguna de las estipulaciones de este contrato, o que vulneren el equilibrio financiero del mismo.

CUARTA. LA GESTIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES Y ESPACIOS NO RESIDENCIALES.

1.- Por medio del presente convenio el (*órgano de que se trate*) cede en arrendamiento, para su explotación comercial, con autorización de subarriendo, todos aquellos elementos del inmueble que no sean viviendas, a la Cooperativa (*incluir denominación*), que suscribe este documento, con la finalidad de destinarlos principalmente a servicios comunitarios, actividades del mundo cooperativo y juvenil, y en segundo lugar a actividades de carácter exclusivamente económico.

2.- El canon que la Cooperativa habrá de abonar al (*órgano de que se trate*) en concepto de arrendamiento de los locales, se calculará mediante la aplicación de un porcentaje variable sobre los precios máximos de renta de actuaciones protegidas, calculados según el procedimiento fijado en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

3.- Los mencionados porcentajes para el cálculo del canon a abonar a la Administración por el arrendamiento de los locales serán los que siguen:

3.1.- El 1% (*es el porcentaje menor posible, si bien será objeto de negociación hasta el máximo que permita la viabilidad de la administración del inmueble*) de las rentas máximas exigibles para las viviendas de protección oficial en los supuestos que el local estuviera destinado a actividades propias de la Cooperativa.

3.2.- El 2% (*téngase en cuenta lo dicho anteriormente sobre el porcentaje*) de la renta máxima cuando el local fuera subarrendado por la Cooperativa a terceros cuya

actividad carezca de ánimo de lucro.

3.3.- El 3% cuando el local subarrendado por la Cooperativa a terceros estuviera destinado a actividades con ánimo de lucro.

3.4.- En el supuesto anterior, la Cooperativa no se verá vinculada por las rentas máximas exigibles a los locales de protección oficial a los efectos de fijar la renta a los subarrendatarios, ya que se valorará exclusivamente con el objeto del cálculo del canon a abonar a la Administración.

3.5.- La definición del carácter protegido o libre de los locales, se decidirá por (k), sobre la base de la propuesta de la Cooperativa en el momento de supervisar los contratos que se vayan a celebrar por la misma.

3.6.- El importe de las rentas de los puntos 2, 3 y 4 podrán ser actualizados anualmente por acuerdo entre las partes con el objeto de mantener el equilibrio financiero del contrato, atendiendo principalmente a la viabilidad económica de la gestión, independientemente de la adecuación al Índice de Precios al Consumo.

3.7.- Si alguno de los locales hubiera de cederse a alguna institución pública de (*Administración de que se trate*), para uso público, la Cooperativa quedará eximida de obligación alguna por este local. No obstante, mediante acuerdo entre las partes se fijará el número máximo de locales que puedan ser arrendados directamente por (el órgano de que se trate).

3.8.- El pago de los gastos comunitarios por parte de los locales que no hubieren podido ser arrendados por la Cooperativa, corresponderá al (*órgano de que se trate*). Transcurrido el plazo, (*en años, lo más amplio posible y objeto de negociación*) el titular del inmueble podrá arrendar directamente el local, con la anuencia de la Cooperativa. En este supuesto será de aplicación lo dispuesto en el punto siete

en lo referente a los gastos de comunidad, computándose a los efectos del número de locales directamente arrendados por (*órgano de que se trate*), sin que se produzca ningún tipo de obligación para la Cooperativa derivada de los locales así arrendados.

QUINTA. DURACION DEL CONTRATO.

1.- El presente contrato de gestión de servicios públicos se pacta por un plazo de duración de (*se propone el mayor numero de años posible y nunca inferior a cinco*), con posibilidad de prórrogas hasta el máximo permitido por la Ley.

2.- Ambas partes se comprometen a revisar las condiciones del contrato anualmente, en función de la experiencia que sobre el desarrollo del mismo hubieren adquirido, teniendo lugar a instancia de cualquiera de las partes.

3.- El plazo expresado en el punto primero no afectará a la duración de los contratos de arrendamiento de las viviendas, que se regulará por cada contrato individualmente.

4.- La duración de los contratos de arrendamiento de los locales que la Cooperativa subarriende será la que determine el (*órgano de que se trate*), ciñéndose, en la medida de lo posible, a la propuesta de la cooperativa al efecto.

SEXTA. GASTOS DE LA CONTRATACION.

1.- Todos aquellos gastos, impuestos derivados del uso del inmueble, así como los honorarios que se deriven, ahora y en un futuro de esta contratación, serán de cuenta de (*negociar el que sea asumido, en la medida de lo posible, por la Administración, o en su defecto, por ambas partes en la proporción que se fijare*).

2.- El (*órgano de que se trate*) se compromete a facilitar la documentación que sea necesaria para obtener las exenciones, bonificaciones y demás ayudas que pudieran corresponder a las viviendas de protección pública, así como toda aquella información que pudiera facilitar la gestión por parte de la Cooperativa.

SÉPTIMA. CLÁUSULA GENERAL DE APODERAMIENTO.

1.- El (*órgano de que se trate*) autoriza al órgano de dirección de la Cooperativa, como administrador del inmueble, para que pueda suscribir los contratos pertinentes con compañías suministradoras de servicios y las aseguradoras de riesgos.

2.- Igualmente el (*órgano de que se trate*) autoriza a los representantes legales de la Cooperativa, mediante el presente convenio, para comparecer en juicio, y designar abogados y procuradores en aquellos litigios cuyas pretensiones consistan en la reclamación del pago de rentas o gastos comunitarios, así como el exigir el cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento y conservación de las que se hace garante mediante este documento.

OCTAVA. CLÁUSULAS DE RESOLUCIÓN.

1.- Serán causas de resolución del contrato las recogidas en la legislación aplicable de contratación pública, los incumplimientos graves por parte de la Cooperativa al presente convenio, la pérdida por la misma de la condición de homologada o de sociedad cooperativa, así como los supuestos de falsedad dolosa en la presentación de las Memorias anuales, o de las cualidades de los socios propuestos para adjudicación de los arrendamientos.

NOVENA. NATURALEZA DEL CONTRATO Y JURISDICCION COMPETENTE.

1.- El presente contrato tiene naturaleza administrativa, y las cuestiones litigiosas relativas a su interpretación, modificación, resolución y efectos serán resueltas por el *(órgano de que se trate)*, contra cuyos acuerdos, una vez agotada la vía administrativa, podrán ser recurridos ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa. *(Si bien es poco probable, debería negociarse la posibilidad de acudir a un procedimiento de arbitraje ante entidades, públicas o privadas, previamente designadas por las partes, con el objeto de minorar las potestades exorbitantes de la Administración principalmente en materia de interpretación del contrato).*

2.- Los litigios derivados del contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes, con jurisdicción en *(localidad donde radique el órgano de que se trate)*.

3.- Y en prueba de conformidad con lo pactado y expuesto, y con la obligación de cumplirlo fielmente, ambas partes, en virtud de la representación que ostentan, firman el presente documento en el lugar y fecha que se indica.

(Firma de los representantes de las partes y sello de la Cooperativa)

BIBLIOGRAFÍA:

- Carme Trilla. *La política de vivienda desde una perspectiva europea comparada*. Fundación La Caixa, 2001. Colección Estudios Sociales núm. 9.
- CABUEÑES 98. *Seminario: Jóvenes, vivienda y hábitat urbano*.
- CABUEÑES 03. *Curso: El derecho a la vivienda. Dificultades de acceso. Nuevas políticas y nuevas tipologías*.
- CES. Informe 3/2000: *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*, primera edición (2002).
- Cooperativa de Vivienda Joven en Régimen de Alquiler L´Abellugu, S.Coop: *Análisis de viabilidad del Cooperativismo de Gestión de Vivienda Pública en la ciudad de Gijón*, marzo 1999.
- Cooperativa de Vivienda Joven en Régimen de Alquiler L´Abellugu, S.Coop: *Análisis de la situación de la vivienda en el concejo de Gijón*, marzo 1999.
- Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas. *El alquiler: Una asignatura pendiente*, 1993.
- Estudiantes Progresistas. *II Estudio sobre Vivienda en Oviedo para estudiantes desplazados*, 2000.
- Injuve. *Vivienda y juventud en el año 2000*, primera edición (2001).
- Manuel Martín Serrano, Olivia Velarde Hermida. *Informe Juventud en España 2000*, primera edición (2001).
- *Materiales de debate sobre la vivienda*, publicación de las Jornadas de debate sobre la vivienda organizadas por IU Federal en Madrid,

noviembre 1996.

- *Materiales de las Jornadas sobre Gestión de Vivienda Pública* organizadas por la Dirección General de Vivienda del Principado de Asturias y el Consejo de la Mocedad del Principáu d´Asturies, Gijón, mayo 1998.
- *Materiales de las Jornadas Estatales sobre Políticas de Vivienda*, Fundación de Iniciativas Locales, Gijón, junio 2002.
- JURADO GUERRERO, Teresa (2003) “*La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada*” en Revista Española de Investigaciones Sociológicas, nº 103, pp. 113-157.