



CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y  
Cooperativa, nº 19 extraordinario, octubre 1995, pp. 209-214

## Cooperativas de Vivienda: VITRA

CIRIEC-España, revista de economía pública, social y cooperativa  
ISSN: 0213-8093. © 1995 CIRIEC-España  
[www.ciriec.es](http://www.ciriec.es)    [www.uv.es/feciriec](http://www.uv.es/feciriec)

# VITRA



<b>NOMBRE DE LA EMPRESA:</b>	<b>COOPERATIVA DE VIVIENDAS VITRA POR COMUNIDADES AUTONOMAS.</b>
<b>SECTOR ECONÓMICO:</b>	<b>SERVICIOS.</b>
<b>ACTIVIDAD QUE DESARROLLA:</b>	<b>PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN COOPERATIVO.</b>
<b>FECHA DE CREACIÓN:</b>	<b>1.988</b>
<b>DOMICILIO SOCIAL:</b>	<b>CADA UNA DE LAS COOPERATIVAS TIENE REGISTRADO SU DOMICILIO SOCIAL EN SU PROPIA COMUNIDAD AUTÓNOMA</b>
<b>SOCIOS-TRABAJADORES:</b>	<b>LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN LOS TIENEN SUBCONTRATADOS</b>
<b>SOCIOS:</b>	<b>7.934</b>

## 1.- La propuesta de CC.OO.:VITRA

VITRA es el nombre genérico como se conoce al conjunto de Cooperativas de Viviendas promovidas por Comisiones Obreras y organizadas de forma independiente entre sí, por Comunidades Autónomas.

El doble objetivo que persigue VITRA es, por un lado, disminuir el coste de la vivienda como medio de facilitar el acceso a la propiedad a amplios sectores de la población, mientras que, por otro lado, la construcción de un importante número de viviendas a precios asequibles permite presionar a la baja los precios del conjunto de la oferta inmobiliaria.

VITRA se encuentra estructurado sobre la base de una organización descentralizada que garantiza un sistema de funcionamiento más democrático, al acercar la actividad de la cooperativa al propio socio y propiciar su participación.

La experiencia de VITRA, después de 7 años de permanencia en el mercado inmobiliario, está demostrando que es posible la realización de viviendas a precio de coste con un exquisito cumplimiento tanto en plazos de entrega de las viviendas, como en costes finales de las mismas.

Para cubrir este objetivo, VITRA cuenta con la gestión de un equipo profesional altamente cualificado y con larga experiencia en el sector inmobiliario: G.P.S. GESTION, S.A., empresa creada por la Confederación de Comisiones Obreras para cubrir todo tipo de servicios inmobiliarios.

CC.AA	VIVIENDAS ENTREGADAS	VIVIENDAS EN CONSTRUCCION	VIVIENDAS EN PROMOCION	TOTAL VIV.
ANDALUCIA	1.075	100	--	1.175
ASTURIAS	143	68	157	368
BALEARES	16	--	27	43
CANTABRIA	--	--	72	72
CASTILLA-LA MANCHA	477	160	44	681
CASTILLA-LEON	164	169	179	521
GALICIA	--	44	--	44
LA RIOJA	--	--	60	60
MADRID	2.760	527	1.178	4.465
MELILLA	--	--	70	70
NAVARRA	262	41	15	318
VALENCIA	26	73	27	126
TOTAL	4.923	1.182	1.829	7.934



## 2.- Introducción

La concepción de VITRA es un tanto peculiar dentro del mundo cooperativo. De hecho, no se puede hablar de una cooperativa de viviendas VITRA como si de una entidad única se tratara.

Lo que genéricamente se tiende a denominar como VITRA es, en realidad, el conjunto de cooperativas de vivienda, promovidas por Comisiones Obreras, creadas y organizadas por Comunidades Autónomas.

Cada una de las Cooperativas VITRA tiene su propio Consejo Rector y actúa con total autonomía respecto a las demás cooperativas.

La independencia de cada cooperativa VITRA no impide, no obstante, que desde los órganos centrales de gestión del sindicato se aporte la cohesión necesaria para adoptar una línea de actuación única y coherente, en la que se identifique la finalidad puramente social que rige sus objetivos.

Para garantizar el perfecto desarrollo de los proyectos emprendidos por las cooperativas VITRA, la Confederación Sindical de CC.OO. ha creado la empresa Grupo de Proyectos Sociales de Gestión, S.A., empresa encargada de la gestión integral de cada una de las promociones de viviendas acometidas.

COOPERATIVA	Nº SOCIOS	DOMICILIO SOCIAL
VITRA-ANDALUCIA	1.175	Trajano, 1 - 41002 SEVILLA
VITRA-ASTURIAS	368	Asturias, 9 - 33004 OVIEDO
VITRA-CANTABRIA	72	Santa Clara, 5 - 39001 SANTANDER
VITRA-CASTILLA LA MANCHA	681	Cuesta Carlos V, 12 - 45001 TOLEDO
VITRA-CASTILLA LEON	512	Dos de Mayo, 1 - 47003 VALLADOLID
VITRA-GALICIA	44	Gral. Pardiñas, 26- 15701 GALICIA
VITRA-ILLES BALEARS	43	Francés de Borja y Moll, 3 - 07003 PALMA DE MALLORCA
VITRA-LA RIOJA	60	Milicias, 1 - 26003 LOGRONO
VITRA-MADRID	4.465	Lope de Vega, 38 - 28012 MADRID
VITRA-MELILLA	70	1º de Mayo, s/n - 29804 MELILLA
VITRA-NAVARRA	318	Navarro Villoslada, 21 - 46003 PAMPLONA
VITRA-VALENCIA	126	Nápoles y Sicilia, 3 - 46003 VALENCIA
Total socios	7.934	

### 3.- Objetivos, Organización y Gestión

#### 3.1.- Objetivos

VITRA está interviniendo en el mercado inmobiliario español, a través de la promoción de Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.) y viviendas libres a precio tasado, con un doble objetivo:

1-. Disminuir el coste de la vivienda, como único medio de facilitar el acceso a la propiedad a los amplios sectores de la población que, en los últimos años de abusivas alzas de precios, se han visto imposibilitados para satisfacer el derecho constitucional de tener una vivienda digna.

2-. A través de la puesta en el mercado de una importante cantidad de viviendas a precios asequibles (actualmente VITRA tiene suelo en diverso grado de compromiso, en todo el estado español, para más de 15.000 viviendas), presionar a la baja los precios del conjunto de la oferta inmobiliaria.

VITRA basa la consecución de estos objetivos fundamentalmente en dos factores: el coste del suelo y la eliminación del beneficio empresarial del promotor como corresponde a cualquier sociedad sin ánimo de lucro.

El suelo constituye uno de los factores que inciden más decisivamente en el precio final de la vivienda, de ahí la importancia de las actuaciones públicas en esta materia. Al facilitar suelo a precios que posibiliten la promoción de viviendas protegibles, CC.OO. ha asumido claramente esta política, gestionando y negociando con las diferentes Administraciones una mayor actuación pública en el tema del suelo, que se ha concretado en diferentes acuerdos y convenios dentro del marco de la Plataforma Sindical prioritaria.

El carácter social de nuestra actuación, en la promoción de viviendas, se basa en el sistema Cooperativo por ser el más democrático y fundamentalmente porque realiza su actividad sin ánimo de lucro. Esto supone otro ahorro al eliminar el beneficio del promotor que por sí solo y en base a una larga experiencia, se puede estimar como mínimo en un 20%.

El Decreto Ley 1.932/91 que determina la política de vivienda de la Administración Central para los próximos 4 años, establece el cuadro de ayudas y subvenciones que constituyen uno de los factores importantes en línea de facilitar el acceso a la vivienda a un importante segmento de la población española. CC.OO. enfoca su política de vivienda dentro de este marco de actuación diri-



giendo su actividad hacia la vivienda protegida (V.P.O. Régimen Especial, V.P.O. Régimen General, y precio tasado).

Por último, VITRA no pretende limitar su actuación a la promoción únicamente de viviendas. Por el contrario, nuestros objetivos nos llevan mucho más lejos: a intervenir en un proyecto de desarrollo urbanístico, en una verdadera creación de nuestros barrios, con sus viales, infraestructura, zonas verdes, comunicaciones y dotaciones complementarias. Porque entendemos el urbanismo, no como una mera ordenación de la ciudad, sino como “Una perspectiva global e integradora de todo lo que se refiere a la relación del hombre con el medio en el que se desenvuelve y que hace de la tierra, el suelo, su eje operativo”.

Llevar a la práctica esta perspectiva es la meta que nos hemos propuesto.

### **3.2.- Organización**

VITRA se encuentra estructurada sobre la base de una organización descentralizada que garantiza un sistema de funcionamiento más democrático, al acercar la actividad de la cooperativa al propio socio y propiciar su participación.

En esta línea se ha creado una Cooperativa de Viviendas VITRA por cada Comunidad Autónoma, todas ellas regidas por su propio Consejo Rector que es, elegido por la Asamblea General de Socios de la Autonomía correspondiente.

El conjunto de las Cooperativas VITRA de las diferentes Comunidades, se encuentra no obstante coordinado por la estructura central de VITRA que vela por la óptima consecución de todos los proyectos. Su finalidad es aportar la cohesión necesaria entre las Cooperativas promovidas por CC.OO. marcando una línea de actuación única coherente en la que se identifique la finalidad puramente social que rige sus objetivos, y servir de plataforma de negociación con la Administración Central.

En este momento están constituidas y en funcionamiento 13 Cooperativas VITRA, además de la Cooperativa HABITATGE ENTORN, promovida por CC.OO. en el ámbito de Cataluña y otras Cooperativas, igualmente promovidas por el Sindicato, como V.T.S. en Sevilla y Provicooopv en Valencia.

El conjunto de las cooperativas promovidas por CC.OO. aglutina una demanda organizada cercana a las 65.000 personas, entre inscritos y socios.

Se entiende por inscritos aquellas personas que han efectuado una solicitud de viviendas en la Cooperativa y que permanecen a la espera del lanzamiento de una promoción de viviendas que,

por localización, condiciones económicas, tipología, etc, sea de su interés tras lo cual adquirirá su condición de socio.

El socio, por tanto, es la persona que adquiere su condición de tal en la Cooperativa al haberse adjudicado una vivienda y comienza a afrontar el programa de pagos de la misma.

Existen tantos socios como viviendas en marcha tienen la Cooperativa, de forma que nadie tiene que desembolsar cantidad alguna hasta que su solicitud de vivienda se ve contestada por una realidad concreta de adjudicación dentro de una promoción.

La contabilidad de cada promoción es absolutamente independiente del resto de las promociones, de tal forma que queda absolutamente garantizado, como establece la Ley de Cooperativas, que las aportaciones económicas de los socios se utilizan exclusivamente para afrontar los pagos de su vivienda.

### **3.3.- Gestión**

El modelo cooperativo en la vivienda ha sufrido experiencias muy negativas, generalmente como consecuencia de la falta de profesionalidad y medios de las propias Cooperativas .

Consciente de esto, CC.OO. ha diseñado un modelo cooperativo que se apoya para su gestión en una empresa de servicios capaz de abordar y dar solución a los numerosos problemas que surgen en el desarrollo de una promoción de viviendas.

Esta empresa es GRUPO DE PROYECTOS SOCIALES DE GESTION S.A., sociedad perteneciente a GRUPO DE PROYECTOS SOCIALES S.A., grupo de empresas de la Confederación Sindical de CC.OO.

De esta manera CC.OO. da respuesta a la acuciante necesidad de vivienda a través de su cooperativa, garantizando la gestión a través de G.P.S. GESTION, S.A.

Además VITRA viene colaborando con diferentes entidades financieras, siempre de carácter público y en lo posible de ámbito local.

Actualmente VITRA desarrolla la promoción de 10.825 viviendas distribuidas en 107 promociones, que se localizan en 13 CC.AA.

En este momento existen gestiones muy avanzadas para la adquisición de suelo hasta un total de 15.000 viviendas.