

COOPERATIVAS DE VIVIENDA





CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y
Cooperativa, nº 19 extraordinario, octubre 1995, pp. 201-207

Cooperativas de Vivienda: COVIPONTEAREAS, S. Coop.

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

COVIPONTEAREAS S.COOP.



NOMBRE DE LA EMPRESA:	COVIPONTEAREAS S.COOP.
SECTOR ECONÓMICO:	COOPERATIVISMO DE VIVIENDAS
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA:	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS
FECHA DE CREACIÓN:	7 DE MAYO DE 1993
DOMICILIO SOCIAL:	PLAZA MAYOR 15. 36860 PUENTEAREAS (PONTEVEDRA)
EMPLEADOS:	TIENE CONTRATADA LA GESTIÓN CON LA COO- PERATIVA DE TRABAJO ASOCIADO "GACOVI".
SOCIOS:	123 SOCIOS
FACTURACIÓN AÑO 1994:	595.292.547 PTAS .

1.- Introducción

La Cooperativa de Viviendas COVIPONTEAREAS, se selecciona como modélica, entre muchas iguales, por las siguientes razones:

“Su constitución obedece a cubrir una necesidad real y generalizada: El acceso a la Propiedad de un hogar con anexos: garaje, trastero, instalaciones de utilización conjunta, etc., de un grupo de familias jóvenes en una localidad”.

“ La homogeneidad de sus asociados: jóvenes parejas, la mayoría, con hijos pequeños, trabajadores todos con rentas inferiores a 3 veces y medio el SMI”.

“ El número de cooperativistas adjudicatarios de viviendas: 123, cifra adecuada para que se pueda ejercer el control económico y democrático y la participación del socio en las tareas de la Cooperativa”.

“ Sus reuniones para la toma de decisiones son constantes y frecuentes”.

“ Se realizan otras actividades complementarias de tipo recreativo y cultural”.

“ Como Empresa Promotora ha funcionado perfectamente:

Convenio con una Gestora de reconocida solvencia: GACOVI, Sociedad Cooperativa de Trabajo Asociado, mediante un contrato de arrendamiento de servicios gerenciales al tipo más bajo de toda España: 5%, actuando con eficacia probada: El período de ejecución de las obras es inferior a 14 meses con mejoras permanentes y manteniendo los precios iniciales del contrato de la adjudicación de la edificación.

El precio final de las viviendas de 70 m2 incluido garaje y trastero es de 5.100.000 Ptas. y el de 90 m2 con anexos también, 7.200.000 Ptas., con fachadas de piedra, calefacción, hilo musical, parquet, etc., etc.

La eficacia de ésta Cooperativa ha promovido la constitución de cuatro Cooperativas más de viviendas en la Comarca”.



2.- Orígenes y evolución

El cuatro de febrero de 1993, cinco jóvenes con ansias de tener una vivienda propia, digna y con recursos insuficientes para acceder a las del mercado, e impulsados por el éxito que anteriores Cooperativas habían tenido en Puentearreas, nos reunimos en asamblea Constituyente como promotores de una Cooperativa denominada COVIPONTEAREAS, y aprobamos el proyecto de Estatutos de la misma.

El doce de abril enviábamos la primera circular a las personas que se habían interesado por este proyecto. En ella se fijaban las condiciones de ingreso para ser socio de esta Cooperativa y establecía la cantidad de 5.000 ptas. como aportación individual para el capital social.

Después de haber presentado la documentación en el Registro de Cooperativas de la Xunta de Galicia, obteníamos la Calificación favorable del Proyecto de Estatutos Sociales el veintiuno de abril, quedando inscrita en veintiséis de mayo.

El siete de mayo se elevaba a escritura pública dichos Estatutos.

El catorce de mayo enviábamos la convocatoria para una reunión informativa a celebrar el veintiuno de mayo. En esa reunión se da a conocer un calendario aproximado de actuación así como los precios máximos de las viviendas de 70 y 90 m², que se fijan en 5.100.000 y 7.200.000 ptas. respectivamente, según estudios realizados con meticulosidad por los técnicos que posteriormente fueron contratados por esta Cooperativa.

El día uno de junio se envía convocatoria de Asamblea General a celebrar el dieciocho del mismo mes. En esta reunión se adoptan acuerdos relacionados ya con esta promoción como son la adquisición del solar Raña de Arriba, propiedad en aquellos momentos de D. CONSTANTE RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, y se fijan las cuotas iniciales de entrega de 300.000 ptas. para las viviendas de 70 m². Además se aprueba la incorporación de socios a la citada promoción, y se entregan copias de los estatutos y de los títulos de capital social.

El once de junio se firma el contrato de arrendamiento de servicios gerenciales entre GACОВI (Gabinete de Asesoramiento de Cooperativas de Viviendas) y COVIPONTEAREAS .

El veinticinco de junio se remite una circular a los socios donde se le adjunta el acta de la asamblea anterior, el plano de situación y programa y superficies útiles aproximadas de las viviendas. También se les informa que a partir del ocho de julio pueden hacer sus aportaciones para optar a una vivienda de esta promoción.

El siete de julio se firma el contrato de opción de compra del solar Raña de Arriba entre D. CONSTANTE RODRIGUEZ RODRIGUEZ y COVIPONTEAREAS.

El veintinueve de julio se remite otra circular en la que todos nos felicitamos del éxito inicial de esta promoción ya que habían ingresado y por tanto adscrito a la misma 112 socios cooperativistas. También se informa de la iniciación por parte del equipo técnico del Proyecto Básico, y de los trámites municipales para la obtención de la Licencia Municipal. También se informa que están a disposición los recibos mensuales de 30 000 y 24.000 ptas. para que los socios pasen a firmarlos, y que el interés que regirá durante el periodo de carencia será del 7'5%.

Desde este día, se produce un retraso en el desarrollo del programa previsto para la ejecución de la promoción debido a las vacaciones estivales de funcionarios y al cierre del colegio de Arquitectos por el mismo motivo.

A finales de septiembre, se envía otra circular en la que se invita a los socios de la promoción para que estén presentes en la firma, ante Notario, de la escritura de compraventa del solar Raña de Arriba.

La escritura se firma el día siete de octubre, y el doce del mismo mes se remite otra circular informativa en la que se menciona que el Proyecto-Básico ha pasado el trámite del visado por el Colegio Oficial de Arquitectos y que los planos están expuestos en la sede de la Cooperativa, que ya ha sido concedida la Licencia Municipal de Obras, que ya están hechos los estudios geotécnicos del terreno, y que debido a las elecciones autonómicas se pospone el acto de colocación de la primera piedra.

Por problemas de la Oficina del Registro y de la Escritura anterior a la de COVIPONTEAREAS, no se pudo entregar la documentación hasta el dieciséis de diciembre sin que se presentara después ninguna objeción administrativa.

Durante la anualidad de 1994 tiene lugar con fecha 12 de abril la firma del contrato de Arrendamiento de Servicios para la construcción de viviendas, con la mercantil "San José" S.A. previo a un concurso entre varias empresas, siendo la adjudicación a la indicada constructora tras una selección entre los participantes y por acuerdo expreso de la Asamblea General Ordinaria celebrada el 25 de marzo del indicado año de 1994.

Las obras de ejecución de las viviendas, locales, trasteros y garajes se han producido de conformidad a los "planning" elaborados y acordados con la empresa constructora y que fueron incorporados al aludido contrato de ejecución de obra.

Asimismo, de conformidad y en los términos indicados en la Cédula de Calificación Provisional, se ultimaron las conversaciones de préstamo con la Caja de Ahorros Municipal de Vigo (CAIXAVI-

GO) en escritura otorgada con fecha 12 de Agosto de 1994, en virtud de cuya Escritura le fue concedido a la Cooperativa un préstamo hipotecario refaccionario hasta la cantidad de 920.240.000 Ptas. En relación con el indicado préstamo los intereses devengados por las cantidades que se dispusieron para atender las obligaciones económicas de la Cooperativa, especialmente las correspondientes a las certificaciones de obra, se liquidaban a un 9'50%. Por gestiones llevadas a cabo por la Gestora GACOVÍ en el propio MOPTMA se redujeron dichos intereses para el período de carencia cifrándolos en el 7'5 %.

Durante el período del desarrollo administrativo y funcional de la Cooperativa de 1.994, tuvieron lugar cinco Asambleas Generales, una de ellas la correspondiente a la Ordinaria del Período de 1993 y diecisiete reuniones del Consejo Rector a través de cuyas reuniones se fueron arbitrando las medidas necesarias para el seguimiento tanto de las obras como del cumplimiento del plan de financiación.

Durante el periodo del indicado se produjeron las bajas a petición propia de veintiún socios ocupándose de forma inmediata las vacantes y efectuando el reintegro de las aportaciones al producirse las correspondientes altas.

Hemos de resaltar la dedicación de la Dirección Gerencia "Gabinete de Asesoramiento de Cooperativas de Viviendas" (GACOVÍ) al Consejo Rector, con múltiples desplazamientos y una constante y eficaz asistencia jurídica, técnica y de orientaciones que lleva aparejada una importante actuación promocional, como es la que representa la construcción de las viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros.

Durante el primer semestre de 1.995 se han seguido cumpliendo los calendarios previstos de financiación y de ejecución de las obras.

En la Asamblea General Ordinaria se aprobaron las cuentas del ejercicio de 1.994 que auditadas favorablemente por la Sociedad Audhispania.

3.- Situación actual



En el presente mes de julio los socios cooperativistas están eligiendo las viviendas según el turno previsto, mediante visita a los edificios en obras y firma sobre los planos correspondientes .

La financiación de las obras está prevista para el día 31 de este mes de julio.

4.- Política de producto

Acogiéndose a la normativa técnica de Viviendas de Protección Oficial, se consiguen unas viviendas dignas y de alta calidad. En su desarrollo, y para poder acceder a las ayudas estatales para la financiación, hay que respetar los módulos establecidos anualmente y que limitan los precios máximos totales de las viviendas por zonas, lo que indirectamente limita los precios máximos del suelo y de los otros factores de la promoción.

Antes de la adjudicación de las viviendas, el socio habrá abonado un 30% de su valor. El resto lo abona la Caja de Ahorros mediante acuerdo con el Ministerio de Obras Públicas, que financia parte de los intereses. En el momento de adjudicarse las viviendas los nuevos propietarios se subrogan en el préstamo hipotecario.

5.- Relación con otras organizaciones

COVIPONTEAREAS está afiliada directamente a la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, al estar en trámites la constitución de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Galicia.

Participa activamente en las Jornadas sobre Economía Social y Cooperativismo que organiza en Galicia la Consejería de Relaciones Laborales de la Xunta.

6.- Influencia de los valores propios del cooperativismo en la excelencia empresarial

De los valores propios del Cooperativismo practicados en ésta promoción destacan los siguientes:

EL PRINCIPIO DEMOCRÁTICO: “Un hombre, un voto” que apoyado en el derecho de informa-



ción de los socios permite la participación de éstos en la toma de las más importantes decisiones empresariales: adquisición del terreno, elección de gestora, elección de empresa constructora, etc.

RETORNO COOPERATIVO: Todos los socios tienen derecho a participar en los excedentes netos que puedan repartirse por la actuación promocional. En este caso se concreta en los beneficios y rentas de locales comerciales, plazas de garaje no vinculadas y utilización de edificaciones y servicios complementarios.