

El cooperativismo de viviendas ante el II Plan de Desarrollo

(Conferencia pronunciada en la Cátedra Libre
de Cooperación)

FOR

ALFONSO VAZQUEZ FRAILE

Hace muy pocos años concurría yo a estas conferencias organizadas por la Cátedra Libre de Cooperación, pero como oyente. en mi calidad de alumno del curso, como aprendiz—más bien torpe—de las enseñanzas emanadas de los competentes profesores—auténticos maestros y pioneros de la cooperación española—que integran el cuadro docente de la Cátedra. Acudía a las actividades de esta institución acompañado, o mejor acompañando, a casi todo el equipo fundacional e integrante de los órganos rectores y los servicios de asesoramiento de la Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas. En aquel entonces éramos unos hombres ilusionados profundamente por la gran actuación cooperativa que dentro de la promoción de viviendas podría desarrollarse, a cuya posición habíamos llegado casi instintivamente, ya que hasta poco antes éramos simples cooperativistas de filas enrolados con un objetivo concreto: el acceso a la propiedad de nuestra vivienda. Al lograr ésta, habíamos descubierto el resultado positivo, el fruto portentoso que produce el esfuerzo y el trabajo en común; nada más; y no nos engañemos, de esta forma, entonces y, todavía, se teje la conciencia cooperativa de nuestras gentes. Además, en nosotros concurrían otras circunstancias; por motivaciones casuales, habíamos sido designados dirigentes de nuestras respectivas Cooperativas; concretamente en mi caso, Vocal, Secretario, Vicepresidente y Presidente de la Junta Rectora de mi entidad; luego, como integrante del grupo creador de las Uniones, Territorial de Madrid y Nacional de las Cooperativas de Viviendas, resulté elegido Presidente. Deseo hacer constar aquí, y ahora, que a todos estos

puestos de servicio llegué por la línea electiva. Mi bagaje, entonces y hoy, no era otro que una carga de ilusiones, de esperanzas, de anhelos y de entusiasmo, porque creíamos haber hallado en la fórmula cooperativa el procedimiento más acertado para facilitar de una forma digna y decorosa el acceso a la propiedad de su hogar a las clases media y trabajadora, posibilitando, por añadidura, no ya sólo la fórmula para mejorar de alojamiento, de cobijo, de vivienda, sino para transformar definitivamente de forma de vida a través de lo que ya intuíamos como desarrollo comunitario por medio de la creación de nuestros núcleos residenciales cooperativos; desarrollo comunitario básico para el desarrollo regional e imprescindible para el desarrollo económico y social del país. También éramos portadores de una muy amarga experiencia: como cooperativistas de filas y como rector de una entidad, habíamos tenido que superar enormes dificultades, vicisitudes y problemas de todo tipo; nuestra proyección hacia la creación de Uniones en nuestra rama estaba motivada por el deseo fundamental de organizarnos federativamente para lograr una mayor fuerza y canalizar toda nuestra potencia—de forma coordinada—hacia unos claros objetivos en todos los órdenes, empleando el impulso moral de nuestro ya decidido espíritu cooperativo y la experiencia que—como una consecuencia de la ayuda mutua—debiéramos poner al servicio de los demás.

Sin embargo, nos faltaba un conocimiento más concreto de la teoría y técnica cooperativa; de ahí la razón imperiosa de nuestra concurrencia, casi corporativa, del incipiente grupo rector de la Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas a las aulas de la Facultad de Ciencias Políticas y Económicas en el viejo y venerable caserón de la calle de San Bernardo.

En los cuatro años que transcurren de aquel tiempo a hoy se ha producido un crecimiento excepcional en el cooperativismo de viviendas. De las 858 Cooperativas de viviendas existentes en 1963 hemos pasado a 1.660, tras disolver 252 por inoperantes o haber cumplido sus fines de acuerdo con la creencia, equivocada, en aquel entonces, de que al culminar las obras de ejecución de las viviendas finalizaba la función cooperativa. De las 5.400 viviendas construidas en régimen cooperativo en aquella fecha hemos pasado a programar 132.452 para 1967. De unas 100.000 familias encuadradas, a 233.000, lo que viene a representar, como recientemente comentaba a la prensa, que uno de cada treinta españoles es cooperativista de viviendas. Como se

ve por estos datos estadísticos, no es sólo que se han creado más entidades, sino que se ha producido más actividad en las nuevas y en las antiguas.

Paralelamente a este incremento se ha ido operando una verdadera transformación, concretando los fines e inversiones del cooperativismo de viviendas, perfeccionando la práctica y actuación de nuestras entidades, dotando a la institución de un conjunto de normas jurídicas y legales necesarias para una acción eficiente en el futuro y revelando la calidad y bonanza del sistema, gestando una conciencia asociativa y convivencial en los beneficiarios, impulsando la formación cooperativa y empresarial de los rectores, fomentando el espíritu federativo de las cooperativas, logrando que nuestras Uniones Nacional y Territoriales sean auténticas cooperativas de cooperativas, mejorando los procedimientos en las tres fases sucesivas que creemos deben tener las Cooperativas de vivienda: constitución, proyección y planificación, una; promoción, distribución y adjudicación, otra, y de conservación, administración y fomento o expansión cooperativa la tercera, dándose la circunstancia, así, de que el incipiente movimiento cooperativo de 1961, escaso, disperso, desorientado, huérfano de tutela y protección, desconocido e incluso combatido, y en el mejor de los casos ignorado, del que—aquí mismo—se recelaba porque se le consideraba poco ortodoxo en su función y resultados desde el aspecto doctrinal de la cooperación, ha resultado ser—y me voy a referir sólo a una faceta en este punto—una de las actividades de mayor raigambre y contenido cooperativo; porque, resumiendo, el grupo de personas que un día se incorporó a una Cooperativa de viviendas persiguiendo un objetivo material: el logro de una vivienda en mejores condiciones económicas, al unirse, al compenetrarse con los demás, al trabajar en grupo, al laborar en común, si se quiere, con un sentido primario de la ayuda mutua, al finalizar las obras, tras resolver colectivamente toda clase de dificultades, se ha creado—insensiblemente—una conciencia cooperativa en el conjunto de familias que han logrado la vivienda soñada en el emplazamiento ideal. Al percatarse de que ello ha sido fruto de la unión se ha germinado un auténtico espíritu y estilo cooperativo, apto para resolver todas las necesidades y actividades comunitarias en el futuro a través del cauce de la cooperación, mediante Cooperativas de consumo, de enseñanza, de crédito, de artesanía, de servicios y suministros, etc., etc.

Para tratar de dirigir y encauzar con eficacia estas tareas se

precisa—vosotros lo sabéis muy bien—de un verdadero talante combativo, de un espíritu de lucha, de un ánimo y disposición batalladora; de ahí que mi comunicación de hoy no sea sino una parte de guerra, de la guerra que ininterrumpidamente estamos dando en todos los frentes para alcanzar—dentro de la política del desarrollo en todas sus vertientes y sin crear perturbaciones a ningún sector—los más altos resultados positivos socio-económicos. Pues bien, este parte de guerra está redactado en medio de un combate. Tiempo: en la época que mayor atención debemos mantener al período de solicitudes para obtener de la Administración los cupos de beneficios fiscales, económicos, etc., que permitan llevar adelante un plan de viviendas cooperativas para 1967—último año del I Plan de Desarrollo—, elaborando, planeando y programando de abajo a arriba, para dotar de viviendas a 135.000 familias. Espacio: la carretera de Andalucía, por donde transitamos el último fin de semana en dirección a Córdoba y Sevilla para impulsar la cooperación de viviendas de aquellas provincias, donde por existir en mayor proporción escalones sociales de renta baja, hasta la fecha no ha alcanzado allí nuestro sector el crecimiento que demandan las agobiantes y críticas situaciones en que se encuentran, respecto a viviendas como en tantos otros aspectos económico-sociales, gran número de españoles del Sur. Por ello, perdonar la improvisación con que he redactado estas cuartillas, cuyo contenido no estará a la altura de esta Cátedra ni de sus asistentes.

Inicialmente he elaborado la línea de actuación presente y futura del cooperativismo de viviendas. Esta línea es válida por conveniente y necesaria y coincidente con las directrices económicas y sociales del II Plan de Desarrollo.

Por ello tratamos, y ya lo estamos logrando, insertar las premisas del movimiento cooperativo de viviendas dentro de la temática del Plan a través de los siguientes aspectos:

- 1.º Perfeccionando el sistema cooperativo de viviendas en sus aspectos humanos, sociales, económicos, agotando todas sus posibilidades hasta lograr configurarlo como procedimiento más idóneo para facilitar un hogar a las familias de renta media y baja.

- 2.º Dotándolo de la suficiente instrumentación jurídica y empresarial y superando añejos criterios sociológicamente imperfectos siempre, a la par que se reconozcan fehacientemente las ventajas en torno al ejercicio de sus funciones como promotora, y en virtud de ello se le tutele puntual y diligentemente en

la adjudicación del suelo, en el trato fiscal, en la ayuda económica, crediticia, etc.

3.º Configurar—a través de la intercorrelación de trayectorias—una de abajo a arriba emanante de los beneficiarios cooperativistas de base y otra de arriba a abajo dimanante de la esfera oficial; la cooperación de viviendas como verdadera institución de ahorro-vivienda, incorporando el ahorro popular de forma ordenada a la colaboración económica en la política social de la vivienda.

4.º Instituir la Cooperativa de viviendas—célula integradora de la familia en la comunidad vecinal—como elemento coordinador de las distintas ramas que integran el sector cooperativo—básico en la estructura del plan—a través de sus tres etapas: con el de crédito mediante el ahorro, la inversión y el tráfico económico; con la rama de producción industrial durante el proceso constructivo o en la prestación de servicios y suministros; con el de consumo—y a través de él el del campo—, enseñanza, artesano, etc., en su fomento, creación y utilización, *evitando* la proliferación de nuevas instituciones—paralelas en sus actuaciones y convergentes en sus fines—, casi siempre mal copiadas del extranjero, insuficientemente experimentadas, y que originan dualidades perniciosas, competencias ineficaces y disolventes, confusionismo popular, elevaciones o encarecimientos económicos, etc., etc., hasta el punto de que, algunas veces, se nos hace pensar si el Plan de Desarrollo no ha sido interpretado por alguien como el plan para el desarrollo de las instituciones.

Y todo ello sin perder de vista nuestro objetivo esencial, el servicio a la comunidad, el bien común de nuestros compatriotas, el fomento del bienestar de nuestro pueblo. Un cooperativismo que sirve sólo a los intereses de un sector, por amplio que éste sea, por muy ortodoxa que sea su actuación en el orden doctrinal de la cooperación, pero que no comparte o beneficia con el fruto, los resultados positivos o las ventajas a los demás miembros de la comunidad es—desde mi modesto punto de vista—un cooperativismo inoperante, estrecho y sin horizontes.

De ahí que la promoción de viviendas en régimen cooperativo no pueda quedar limitada a facilitar un cobijo, un alojamiento, un albergue en condiciones más ventajosas a un sector de población, sino que promueva la creación de núcleos residenciales—en las condiciones que seguidamente señalaremos—como auténtica empresa comunitaria en su promoción y verdadera comunidad

vecinal en la etapa de utilización; ejemplarizando la promoción, conservación y administración de viviendas en España. Regulando los precios de las transacciones inmobiliarias por conducto de la adquisición o expropiación—cuando sea imprescindible—de grandes extensiones de terrenos, urbanizándolos y dotándolos de los servicios necesarios a fin de evitar la terrible plaga social que representa la especulación del suelo. Realizando una acción concertada con las cooperativas industriales de trabajadores o suministros de la construcción encaminada al mismo fin. Suprimiendo los altísimos beneficios de los intermediarios o falsos promotores a través de una impecable e implacable política de austeridad en los gastos de nuestras cooperativas que posibilite, rotundamente, la adquisición de las viviendas a riguroso precio de coste, menos las subvenciones oficiales y los retornos de los beneficios de los locales comerciales.

Tales procedimientos—cuya coordinación y competencia corresponde a las Uniones Territoriales y Nacional—daría por resultado:

a) Una mayor incorporación al sistema de familias con necesidades de viviendas.

b) Una mejor calidad y una disminución de los precios en el mercado inmobiliario al estabilizar la promoción privada con nuestra concurrencia.

Ambos contribuyen de manera palpable a los objetivos que comentamos y ambos son una realidad; el primero, en el país entero; el segundo, en zonas provinciales o regionales cada vez más extensas, y olvidar—como se ha señalado públicamente hace unos días por el Ministro correspondiente—la importante colaboración que presta ya la cooperación de viviendas—a la sociedad y al Estado—en la resolución del problema de la vivienda.

Para hacer posible que la vivienda cooperativa sea un auténtico hogar en el que todos los miembros de la familia se encuentren cómodos y felices, con posibilidad de ejercitar toda clase de vivencias, es preciso que reúna estas condiciones:

1. Satisfacer las necesidades familiares y si fuera posible las profesionales mediante el preciso planeamiento previo, con participación—por supuesto—del usuario en lo que respecta a superficie, número de piezas, modalidad, etc.

2. Adecuado emplazamiento atemperado a las necesidades del grupo.

3. Selección de calidades en los elementos constructivos.

4. Formación directa e indirecta de la práctica y doctrina

cooperativa de los socios. Y que, de puertas para afuera, en la comunidad vecinal que se crea deben darse similares circunstancias:

1) Atender las necesidades comunitarias del grupo (servicios y suministros, tanto materiales—alumbrado, comercio, mercados, dispensarios—como espirituales, morales y recreativos—centro social, iglesia, centro parroquial—, instalaciones deportivas, escuelas, guarderías, cines, etc.).

2) Acertado emplazamiento y vías de comunicación y sistemas de transportes.

3) Planificación urbanística acorde.

4) Fomento de la conciencia comunitaria.

Con este planteamiento no cabe duda que el sistema cooperativo supera las actuales dificultades de la promoción privada y oficial de viviendas, resolviendo situaciones tan lamentables como la vinculación de los trabajadores a la empresa en donde prestan sus servicios cuando ésta le facilita una vivienda en alquiler, impidiéndole—en ocasiones—la superación profesional al no poder trasladarse de centro de trabajo, ya que originaría la pérdida de la vivienda, circunstancia que le afecta no sólo al titular, sino a todos los familiares que con él la habitan. Situaciones más lamentables se producen cuando fallece o se jubila el cabeza de familia, hecho que no se da en el régimen cooperativo, ya que el mismo es un sistema de ahorro, de ahorro-vivienda, empleando una terminología reciente, y por ello de previsión social. El patrimonio familiar que se crea es un instrumento de seguridad para el futuro.

El cooperativismo de viviendas en sus relaciones con la Administración, en esta etapa, no pide más de lo que se ha venido otorgando hasta fecha reciente, y aun ahora, a otros promotores con ánimo de lucro. Pero acentuamos la nota en lo de relaciones, porque tratamos de que existan, es decir, no nos limitamos a plantear peticiones tan sólo—nadie más lejos que nosotros del paternalismo estatal—, y este aspecto que pudiéramos llamar contractual se cifra en que, a cambio de un trato preferencial en la adjudicación de terrenos por parte de los organismos oficiales, de una concreción y agilidad en el crédito y de una protección fiscal adecuada, los tres elementos necesarios para una eficiente promoción de viviendas socialmente planteada, ofrecemos: garantía absoluta de que no se van a adulterar los principios sociales ni cooperativos que informan nuestra actuación (destino exclusivo para los socios de las viviendas, carencia de ánimo de

lucro, total participación del socio en las tareas de la entidad etcétera, etc., y establecimiento de un orden proporcional en la concesión de beneficios y ayudas oficiales en relación al nivel económico de los destinatarios de las mismas. Todo ello debe ser recogido en el ordenamiento jurídico que desde hace tiempo estamos reclamando y del que nos ocuparemos más adelante.

Además, como norma general de conducta, deseo señalar que las Cooperativas de viviendas están solicitando de la Administración ayudas en proporción a la tarea realizada; tanto es así que midiendo nuestras fuerzas para el futuro, hemos ido demandando gradualmente un mayor apoyo en la misma proporción que se ha realizado una tarea cuantitativa y cualitativamente calificada.

Cualquier observador imparcial ha podido comprobar que nuestras asambleas y contactos con la Organización Sindical y los Poderes Públicos han estado siempre presididos por el máximo sentido de la responsabilidad, firmeza y seriedad, sin olvidar nunca a la hora de las peticiones la situación económica del país.

Hago esta advertencia antes de centrar nuestra postura respecto al II Plan de Desarrollo como recordatorio, para que no se nos adjetive ni de tímidos ni de ambiciosos.

El primer inconveniente con que tropieza una Cooperativa recién constituida, especialmente en los núcleos urbanos, es el problema del suelo. La adquisición directa a particulares resulta prohibitiva en la mayoría de los casos. En este orden, las soluciones que se arbitran actualmente son:

1. Incorporación a los polígonos residenciales del Instituto Nacional de la Vivienda y de la Gerencia de Urbanización, donde una legislación favorable permite la adquisición de parcelas—en ocasiones polígonos enteros, como en Barcelona y Zaragoza—donde, junto a la baratura del terreno, se ofrecen otras ventajas singulares, como son el estar perfectamente urbanizados y planeados los servicios y zonas de utilización conjunta, determinadas las ordenanzas de edificación (una de las rémoras de mayor importancia con que tropieza la construcción de viviendas en España), emplazados en zonas muy próximas a las ciudades o en el casco de las mismas, etc., permitiendo así el logro de lo que para el cooperativismo de viviendas es fundamental con repercusiones muy favorables para el cooperativismo en general por las razones apuntadas: la creación de núcleos residenciales, como se están ya realizando en muchas zonas del país

que una vez terminados son un verdadero ejemplo de higiene y policía sus calles, de administración y conservación sus inmuebles y zonas de utilización conjunta, de convivencia entre los que lo integran y de expansión cooperativa.

Complementariamente a esta acción oficial, cuyo alcance tratamos de perfeccionar e incrementar, se ha iniciado ya la promoción de polígonos cooperativos a través de una o varias cooperativas o de su Unión Territorial respectiva, mediante la adquisición de grandes extensiones de terreno.

Ambas tareas coinciden con las directrices en materia de vivienda del II Plan de Desarrollo. Con sentido realista, la Comisión de Viviendas del Plan ha detectado el mayor inconveniente que se interpone en la promoción de hogares: el suelo. Por ello recomendamos se dedique la mayor ayuda económica y la máxima atención legislativa y técnica a esta actuación. Nuevos polígonos residenciales, correctamente planeados en todos sus aspectos, son la solución para el futuro. En contacto con la Administración e independientemente, el cooperativismo de viviendas trabajará y actuará en el mismo frente, porque, en nuestro caso, tiene mayor trascendencia por las razones señaladas, ya que no existe dentro de la promoción de viviendas otra institución que reúna las características sociológicas y humanas que inciden en la cooperación.

Respecto al análisis del financiamiento estatal que nuestras entidades van a obtener durante el II Plan, sí que es preciso ser realistas. Pues si bien se han operado cambios favorables hacia nuestro sector, en la práctica será escasa la inversión pública hacia la promoción de viviendas, por lo menos en el primer y segundo año del Plan, y siempre orientada esencialmente hacia la infraestructura (suelo urbanizado) y créditos a los escalones de renta baja.

En este sentido se ha realizado un giro favorable, ya que mientras que en las directrices de la política del desarrollo del I Plan se decía taxativamente: "El acceso a la propiedad de la vivienda constituye un objetivo a largo plazo, cuya efectividad en gran escala requiere un cierto período de tiempo. Por ello se juzga conveniente dar facilidades a la construcción de viviendas destinadas al arriendo en número suficiente para atender la demanda de quienes no las adquieren en propiedad", originando en la política de la vivienda del bienio 1965-66 trastornos irreparables a nuestras Cooperativas por dar carácter preferencial a las viviendas en régimen de alquiler, que luego no se constru-

yeron por resultar de escaso rendimiento económico a los promotores privados con ánimo de lucro, se ha llegado a la promulgación de la Orden de la Presidencia del Gobierno de 17 de febrero pasado, en la que se determinan las viviendas de interés social, promovidas por entidades sin ánimo de lucro calificadas previamente por el Ministerio de la Vivienda como sector prioritario para la concesión del crédito oficial en el año 1967, sector en que está plenamente comprendido el cooperativismo de viviendas. Nos consta, como miembros de la Comisión de Viviendas del Plan, que esta prioridad, reconocida oficialmente a instancia de nuestra Unión Nacional, permanecerá vigente durante el cuatrienio próximo, comprensivo del II Plan.

Esta normativa tiene una efectividad práctica para 1967 en la concesión, con carácter preferencial, de préstamos oficiales en el Banco de Crédito a la Construcción y en las Cajas de Ahorro, así como en la obtención de anticipos de Tesorería en el Banco referido de hasta un 40 por 100, una vez concedido el crédito.

La faceta negativa de este asunto es el peligro de que nuestras necesidades crediticias superen las disponibilidades económicas, toda vez que algunas Cajas de Ahorro han creado sus propias entidades constructoras, de las que me permito dudar exista una total carencia de lucro, las cuales absorberán gran parte de los recursos destinados a este fin.

Es de esperar que el pago de las subvenciones por el Instituto Nacional de la Vivienda se produzca con mayor agilidad y puntualidad que hasta la fecha. Para lograr que los sucesivos Planes de Desarrollo rindan una tarea efectiva, entendemos necesario que tanto la esfera privada como la pública cumplan sus compromisos con rigor. Los desfases, los retrasos, las demoras, en el orden técnico, burocrático o económico, pueden originar perjuicios irreparables para todos los sectores, pero de hecho tienen una mayor repercusión—creando en ocasiones situaciones dramáticas—cuando perjudican o lesionan los intereses de estamentos económicamente débiles, como ocurre en la mayoría de nuestras Cooperativas.

Para el cuatrienio 1968-71, que comprende el II Plan de Desarrollo, se ha estimado una media anual de 331.000 viviendas, lo que representan 1.624.000 durante estos cinco años, incluido el presente. Aun cuando nos tienta la idea de analizar estas cifras a la luz de la realidad, y demostrar quedan desbordadas por la suma de las necesidades actuales, el crecimiento natural de

la población en los próximos cinco años, la demanda derivada por movimientos migratorios, tanto interiores como a consecuencia del absentismo del campo a la ciudad, o a los nuevos núcleos industriales promovidos por el desarrollo, como externos motivados por el regreso—cada vez más creciente—de la emigración en Europa; la estimación de las viviendas que será preciso demoler, tanto por reformas urbanísticas interiores como por envejecimiento de las antiguas, etc., vamos a circunscribirnos a nuestras propias necesidades, considerando que los anteriores factores influirán notablemente en las mismas, por lo que estimamos una media anual de 150.000 viviendas cooperativas, sin que las cifras puedan ser, ni remotamente, exactas, ya que ustedes conocen la espontaneidad de nuestro movimiento cooperativo, sin que se pueda prever el porcentaje de crecimiento futuro (de 1963 a 1967 ha representado un 1.900 por 100, aproximadamente). Pero ya que matemáticamente no es posible reservar cupos, créditos, terrenos, etc., con una previsión de más de dos años, si es conveniente ordenar el cauce legal con la suficiente antelación por el que debe discurrir en España la promoción de viviendas sin ánimo de lucro.

Para el II Plan es imprescindible, pues, la puesta en vigor del texto refundido de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1963, con su correspondiente Reglamento, en el que se diferencian concretamente los dos sectores promotores de viviendas: con y sin ánimo de lucro. Para la defensa de estos últimos, la Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas, por conducto de la O. S. C., ha promovido la creación de un Grupo Sindical Autónomo de Promotores de Viviendas sin ánimo de lucro, y dedicación especial estamos confiriendo a la creación del Ordenamiento Jurídico de la cooperación de viviendas, del que vuelvo a referirme aquí al tratar de la financiación, y surgirá constantemente al ocuparnos de cualquier otro punto que afecte al movimiento cooperativo de viviendas, ya que precisa éste del marco legal necesario para desarrollar su actividad con normalidad. En este caso es preciso reglamentar—como derivación de la política proteccionista en materia económica a los escalones de renta más baja del II Plan—la forma en que se va a aplicar ésta a los cooperativistas. A través de las numerosas ocasiones en que se ha debatido este tema en nuestras Asambleas anuales, Juntas Rectoras, Jornadas de Estudio y Ponencias del I Congreso Nacional de la Vivienda, cuyo Pleno no

llegó a celebrarse, se ha mantenido en general el criterio, respecto a este asunto, de establecer tres grupos:

Grupo A) Viviendas y servicios complementarios, para los que se conceden la totalidad de los auxilios y beneficios en su grado máximo de los reconocidos en el texto refundido de la Ley de 24 de julio de 1963 y el Decreto de 3 de diciembre de 1964 (que adapta la citada Ley a la de Reforma del Sistema Tributario de 11 de junio de 1964).

Comprenderán una superficie útil con un mínimo de 50 metros cuadrados y un máximo de 70 metros cuadrados. Superficie que se incrementará para las que sus titulares sean familias numerosas. Serán beneficiarias de este grupo las Cooperativas integradas por trabajadores.

Grupo B) Viviendas y edificaciones complementarias para las que se concedan algunos de los auxilios y beneficios económicos y fiscales (préstamo complementario, exenciones fiscales y bonificaciones tributarias). Su superficie estará comprendida entre los 50 y 120 metros cuadrados, con la excepción a favor de los titulares de familia numerosa, a los que se permitirá una mayor superficie, que será programada al confeccionarse el proyecto.

Al establecer este grupo se piensa en la denominada "clase media" como beneficiarios asociados en Cooperativas, y en cuanto a sus características, en las que se señalaron para la segunda categoría del segundo grupo de Viviendas de Renta Limitada (Ley de 15 de julio de 1954).

Grupo C) Estarán comprendidas las viviendas y sus edificaciones complementarias con características libremente señaladas por la Junta General de la Cooperativa promotora. Su promoción no contará con auxilios económicos oficiales, y su construcción, utilización y conservación vendrá regulada en los Estatutos de la Cooperativa. Se le concederán beneficios fiscales y bonificaciones tributarias de promoción y primera adjudicación a favor de los socios beneficiarios.

Se sugiere la exención total de los impuestos que gravan la adquisición de los terrenos, sus agrupaciones, segregaciones y demás actos necesarios para su urbanización; los actos necesarios para la construcción y primera transmisión, así como de los arbitrios y gravámenes provinciales, municipales o de cabildos insulares. Parte de esta pretensión está reconocida y concedida en la Ley y Reglamento de Cooperación y en el Decreto de 9 de abril de 1954, si bien de forma poco clara y sin

una eficacia plena por la falta de unidad de criterio existente en las diferentes oficinas liquidadoras.

Se debería establecer un cuarto grupo, que incluyera las viviendas rurales, que puedan ser promocionadas por Cooperativas que asocien a labradores, ganaderos y a cualquier otra persona que viva permanentemente en el campo y de estas actividades. Para ello es necesario coordinar la acción de la Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas con los Ministerios de Vivienda y Agricultura.

Puede optarse por permitir la construcción de las viviendas comprendidas en los tres grupos señalados, en predios rústicos, pueblos o aldeas, promocionadas por Cooperativas integradas por agricultores o ganaderos.

Es necesario regular el acceso a la propiedad de los trabajadores españoles que eventualmente prestan sus servicios en el extranjero y que se agrupan en Cooperativas de viviendas.

Entendemos que el mayor o menor número de viviendas a promocionar durante el II Plan estará en proporción directa con el tratamiento que a las Cooperativas se confiera en el Ordenamiento Jurídico que se promulgue, y a tal fin, con la antelación suficiente—como se hizo este año—, la Unión Nacional remitirá al Instituto Nacional de la Vivienda las necesidades de cada categoría, grupo, régimen o modalidad para el siguiente.

En el anteproyecto del Ordenamiento no se han determinado todavía las cantidades concretas a que deben ascender las ayudas, porque entendemos que éstas deben ser reguladas por disposición de menor rango en cada ejercicio económico, ya que variarán en relación con los recursos oficiales, precios y módulos de la construcción, demanda de ayuda crediticia en cada grupo, etc.

Para el próximo año 1968, primero del II Plan, estimamos, y así se ha planteado y se insistirá sobre ello, que las Cooperativas de trabajadores comprendidos en el grupo A) y que hoy se acogen a la modalidad de subvencionadas, obtengan un crédito de cuantía superior, a percibir desde el comienzo de las obras, contra certificación, y con un plazo más dilatado de amortización. Aun renunciando a la actual subvención, tal régimen económico supondría la superación de nuestros problemas actuales, completaría la financiación, resolvería la programación de la misma durante la construcción y permitiría una amortización más acorde con la renta actual del trabajador. La

supresión del régimen de subvencionadas permitiría la inversión pública para este grupo, ya que se contaría con la suficiente masa dineraria para elevar la cuantía de los préstamos actuales, con la ventaja para el Estado de la reversión del dinero concedido. Tal sugerencia está dentro de la línea de actuación del próximo Plan de Desarrollo. El grupo B) obtendría el préstamo del Banco de Crédito a la Construcción, donde el dinero no procede de la inversión pública, sino de la inversión privada, a través de una gestión pública (emisión de cédulas, etc.), y de las Cajas de Ahorro. El grupo C), sin préstamo oficial, acudiría, en todo caso, a los préstamos personales o a los créditos hipotecarios con cargo a los fondos de libre disposición de las Cajas de Ahorro.

Existe, tanto en el I como en el II Plan, una enorme preocupación por promover la inversión privada hacia la vivienda. De hecho, todos sabemos que ya ocurre, pero de forma desordenada o incontrolada, la adquisición de viviendas con dinero procedente de otros sectores o del ahorro privado es—de momento—uno de los negocios más seguros del país.

La cuantía bruta de fondos dedicada al sector vivienda en 1965 fue la siguiente:

En la construcción (suma del terreno urbanizado, ejecución material y beneficio del constructor)	47.652.800.000
En la promoción (construcción más gastos del promotor)	62.741.600.000
En la adquisición (promoción más beneficios del promotor)	76.143.300.000
Total	186.537.700.000

Naturalmente que muchos conceptos de las tres partidas se superponen, como consecuencia de la venta anticipada de viviendas, etc., pero el circuito económico del sector es el de la cifra total.

La cuantía de los fondos financieros ha sido la siguiente:

Fondos propios	63.344.800.000
Fondos ajenos a corto y medio plazo ...	94.682.900.000
Fondos ajenos a largo plazo	16.898.900.000
Total	174.926.600.000

La diferencia entre los 186.537.700.000 de financiación bruta y los 174.926.600.000 de la cuantía neta de los fondos financieros se produce porque los créditos a largo plazo cubren a la vez los costes de las etapas de promoción y adquisición, y aparecen dos veces, por tanto.

La conclusión es que, sumados los fondos propios, 63.000 millones, aproximadamente, y los ajenos a largo plazo, sólo 16.898.900.000 pesetas, representan, aproximadamente, el importe total del dinero empleado en adquisición de viviendas (76.143.300.000).

De ahí que la Comisaría del Plan trate de institucionalizar la inversión privada para viviendas como una de las fuentes de financiación más importantes, por lo que en la Subcomisión de Financiación de Vivienda, en donde hemos trabajado con los datos anteriormente expuestos, se han estudiado las posibilidades para canalizarlas a través de, fundamentalmente, el sistema cooperativo; si bien se pretende crear una nueva modalidad de Cooperativa de ahorro-vivienda, similar a las que funcionan en Inglaterra, Alemania, Estados Unidos, etc., criterio no compartido por nosotros, no sólo por el temor—apuntado antes—de multiplicar las instituciones o copiar del extranjero, o por las dificultades que lleva aparejado todo cambio estructural en el sistema cooperativo español, sino porque entendemos que ya es un procedimiento de ahorro-vivienda la Cooperativa de nuestra rama en el momento actual, y que aún lo es más complementándolo con el cooperativismo de crédito al servicio del de la vivienda, aspecto muy interesante y que tocaremos inmediatamente. Pero antes quisiera hacer alusión a dos sistemas de inversión privada, uno en marcha y otro en proyecto; el primero es el de las libretas de ahorro-vivienda, al que, indudablemente, se le pueden objetar algunos reparos, pero que nosotros debemos utilizar como fuente de ingresos para aquellas promociones programadas en plazo superior a un año, ya que en un período de dos—en nuestro caso—se obtiene un crédito triple de la cantidad ahorrada, que sumadas a las otras fuentes de financiación: créditos oficiales, mutualistas, de la empresa, subvenciones, retorno de los locales, etc., puede en muchos casos completar la totalidad del presupuesto, y en casi todos, obtener un rendimiento del ahorro, acción imprescindible ya en la práctica cooperativa de nuestro sector, previa a la fase de promoción, con el fin de crear un capital propio e inicial y de manobra.

El segundo sistema de inversión es el de crédito hipotecario privado; por su brevedad, concisión y claridad, me permito transcribir la moción que sobre este tema presentó don Narciso Fuentes, representante en la Comisión del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad.

1. El minucioso estudio realizado sobre financiación de viviendas acredita la necesidad de facilitar al máximo dicha financiación, haciéndola atractiva y, por lo tanto, segura, barata y fácil.
2. Parece que no existe fórmula mejor para atraer el crédito a la financiación de viviendas que la hipoteca, institución política de estructura tal vez excesivamente añeja, pero que puede adaptarse a la realidad actual.
3. Este objetivo plantea inmediatamente la conveniencia de que el crédito que financie las viviendas se superponga en "parcelas de valor" sucesivas. Y equivale a dar fluidez a la constitución de las segundas hipotecas.
4. Anticipamos que no se trata ahora de proponer nuevas disposiciones legislativas, que exigen inmediato estudio. Solamente propugnar que por el Ministerio de Justicia y el Gobierno se adopten las medidas necesarias para conseguir los siguientes fines:
 - a) Facilidad y rapidez en la constitución de las hipotecas.
 - b) Regulación actualizada de distintas clases de las mismas, de amortización, de cédula, de renta, en garantía de títulos, transmisibles por endoso o al portador, etc.
 - c) Desgravación fiscal en la constitución, transmisión y cancelación.
 - d) Reducción al mínimo posible del impuesto que grava los intereses del crédito hipotecario, causa fundamental de la desaparición de éste.
 - e) Aplicación racional de las cláusulas de estabilización de valor, realistas y prácticas.
 - f) Formalización sencilla de la posposición de hipoteca.
 - g) Unificación de las cláusulas de estilo escrituradas, que se incorporen a una regulación general de jerarquía suficiente.
 - h) Consideración de la cuantía de interés ajustado a las circunstancias presentes.

Si traigo aquí el contenido de la moción es porque si se consigue esta simplificación en el documento hipotecario, las Cooperativas hallarán una mayor base para incrementar la ayuda económica del Mutualismo Laboral.

Desde el mismo instante en que las Cooperativas de viviendas comenzaron a relacionarse entre sí y a trabajar en grupo, fase previa a la constitución de las propias Uniones, surgió la idea de canalizar parte de las inversiones del Mutualismo hacia la promoción de viviendas en régimen cooperativo.

Así, desde hace años, diversas Cooperativas de viviendas se benefician de la ayuda económica que en forma de préstamo vienen realizando algunas Mutualidades Laborales.

Hasta la fecha se han utilizado dos formas para la prestación a que hacemos referencia, con cargo al tercer grupo de inversiones de carácter social, que representa un 20 por 100 del total, del cual sólo queda para vivienda de un 4 a un 6 por 100. Créditos individuales de 25.000 a 100.000 pesetas, según las posibilidades de cada Mutualidad, otorgados a cada cooperativista, o créditos de carácter colectivo con garantía hipotecaria sobre los terrenos y la obra nueva de cada promoción cooperativa, por un importe equivalente a la cantidad asignada a cada mutualista, multiplicada por el número de beneficiarios del inmueble.

Si bien la segunda fórmula es preferible a la primera, en la práctica hemos encontrado los siguientes inconvenientes:

1. Los recursos de este tercer grupo de inversiones sociales destinados a la adquisición de viviendas son muy limitados en la mayoría de las Mutualidades Laborales, no pudiendo satisfacer todas las peticiones de créditos para tal fin.

2. A veces, la concesión de préstamos a socios cooperativistas pertenecientes a la misma Mutualidad ha originado un perjuicio a otros mutualistas que no utilizan el sistema cooperativo para adquirir su vivienda; consecuencia de la limitación de recursos del Grupo III de Inversiones Sociales.

3. Se ha dado, se da y se dará en el futuro con mayor intensidad, el siguiente caso: Como consecuencia de la creación de los polos de desarrollo y de los polígonos de descongestión e industriales, existen ciudades en España con un elevadísimo incremento en las necesidades de viviendas, como consecuencia de la creación de nuevos puestos de trabajo en las mismas, originando una masiva petición de créditos para viviendas, precisamente en Mutualidades que, por tener hasta entonces un censo de afiliación inferior, los recursos son más escasos, no pudiendo por tales razones atender las peticiones de préstamos para viviendas.

4. Las posibilidades de las Mutualidades son muy variadas

entre las respectivas ramas de producción y entre las distintas demarcaciones provinciales, creando problemas de desfase económico en los planes de financiación de aquellas Cooperativas integradas por socios de distintas Mutualidades.

Por todo ello, entendemos que las soluciones que se pueden arbitrar para realizar una eficiente labor encaminada a facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda a través del sistema cooperativo son las siguientes:

a) Aumentar el porcentaje del grupo tercero de inversiones sociales, destinándose un 10 por 100 fijo a inversiones en Cooperativas de viviendas.

b) Autorizar a las Juntas Rectoras de las Mutualidades Laborales para que, con cargo al 30 por 100 del grupo segundo para inversiones, se puedan conceder créditos con garantía hipotecaria a las Cooperativas de viviendas, cumpliendo así de esta forma una concreta finalidad social, a la par que se obtiene una rentabilidad igual o superior a otra cualquier inversión en fondos públicos o valores industriales, o mobiliarios e inmobiliarios.

c) Autorizar, tras la pertinente modificación del Decreto de 7 de septiembre de 1963, la inclusión expresada de las Cooperativas de viviendas dentro de las posibles inversiones a que se refiere el apartado 2.º del artículo 1.º del referido Decreto, bien mediante segundas hipotecas o la admisión de obligaciones emitidas de acuerdo con la Ley 211/1964.

Con éstas u otras soluciones, entendemos que se superan totalmente los defectos apuntados en la primera parte de esta nota, ya que obtendríamos una elevación en los recursos en el caso de las soluciones a) y b), y un trato sin discriminación de ningún tipo para todos los trabajadores del país, si se permitiera la solución apuntada en el apartado c); dándose la circunstancia, quizá por primera vez en la historia económica de España, de que un dinero procedente de la industria y los servicios se invertiría en el campo, ya que se utilizaría para financiar también las viviendas, cada vez más numerosas, que demandan los trabajadores agrícolas, y, por supuesto, la de los trabajadores emigrantes en Europa que deseen regresar a la Patria.

Recuerdo perfectamente cómo en la última clase del ciclo, que correspondía al señor Rianza Ballesteros, durante mi asistencia como alumno en la cátedra, nos manifestó que se contentaba con que, como fruto de su actuación, se nos hubiera abierto el apetito por la cooperación. Pues bien, el grupo dirigente del cooperativismo de viviendas lo que tenemos es hambre, hambre feroz por trabajar cada vez más, por profundizar con mayor intensidad, por dedicarnos íntegramente y por servir, con toda la aceptación de la palabra, servir, a nuestros prójimos desde este fabuloso mundo de la cooperación. Por eso mi intervención de esta noche ante vosotros, si desbordase mis inquietudes, mis problemas, mis sugerencias, sería interminable; vamos a calcular, pues, no sin antes referirnos a dos aspectos concretos: dos necesidades para allanar el camino de nuestro quehacer futuro, cuya primera etapa corresponde este año y los cuatro siguientes del II Plan de Desarrollo.

El primero es la precisión que tenemos de analizar primero, concretar y perfeccionar después y robustecer por último el cooperativismo de crédito, como instrumento económico esencial para la buena marcha de todas nuestras ramas y como elemento de crédito basado en un verdadero espíritu de ayuda mutua y orientado hacia la meta ideal cooperativa de llegar a la autofinanciación de nuestras empresas. En esta tarea estamos empeñados en esta hora las Cooperativas de viviendas; de algunos de ustedes esperamos su colaboración y su crítica para hallar la fórmula útil.

El segundo aspecto es manifestar nuestro firme propósito de no descansar hasta hacer una realidad el proyecto actual de ordenamiento jurídico del cooperativismo de viviendas; en contacto directo con la Organización Sindical, a través de la Obra de Cooperación y con el Ministerio de la Vivienda, estamos dando los últimos retoques al proyecto, adecuado a la mayoría de edad que—creemos—ha alcanzado ya en España la cooperación de viviendas. Comentar con detalle este ordenamiento sería objeto de otra intervención, porque no quiero cansarles más. En la carga del bolígrafo y en nuestras mentes quedan otros muchos aspectos de la cuestión, otras muchas ilusiones y proyectos. Dios quiera que cuando venga nuevamente a hablarlos de ellos, ya los hayamos conseguido.

Y aquí pongo punto y seguido. El punto final lo pondrán

ustedes con su coloquio; el tema merece otro párrafo, otra párrafada, que con la intervención de ustedes será más amena e interesante. Terminado el parte de guerra, paso estratégicamente de jefe de operaciones en ofensiva a francotirador a la defensiva; pero con el mismo estilo y talante, el único que sabré tener toda mi vida, el de cooperativista, con idéntico objetivo, a cuya conquista os invito: el servir a España y a su pueblo, en la hora del desarrollo, desde la parcela de la cooperación de viviendas. Muchas gracias.