

# Las Cooperativas de viviendas en Checoslovaquia

POR

JOSE ANGEL GUTIERREZ GARCIA-FAYA

El problema de la vivienda es, como todos sabemos, uno de los más agudos y apremiantes en su solución que se plantea en todos los países con caracteres de urgencia; podemos afirmar, sin temor a equivocarnos, que es el problema de la construcción de viviendas un problema a escala mundial, ya que afecta por igual, con pocas diferencias de unas a otras naciones, a todos los países.

Este acuciante problema se intenta resolver en todos los países por diversos medios, aplicando diferentes fórmulas y arbi-trando los más heterogéneos sistemas, según la estructura política, económica y social de los mismos. Sobre todo, después de la II Guerra Mundial, raro será el país al que no se haya presentado el complejo problema de solucionar, por una u otra vía, las viviendas de la mayoría de sus habitantes.

Esto surge aún de forma más angustiosa en nuestro continente europeo. Donde, aparte del crecimiento demográfico experimentado en los últimos años, había que reconstruir pueblos y ciudades enteras arrasadas casi en su totalidad por la pasada tragedia bélica.

Pero vamos a referirnos hoy concretamente a Checoslovaquia, país centroeuropeo y una de las naciones que, a pesar de su reducido territorio y su relativamente escasa población (y conste que no nos referimos aquí a la proporción de sus habitantes por kilómetro cuadrado, sino al conjunto de sus pobladores), ha sufrido más destrucción en la última contienda y en las anteriores desmembraciones de que fue objeto en su territorio nacional, en los años inmediatos a la última guerra mundial.

En este país, según nuestros más recientes datos, existe un bien organizado y eficiente sistema de cooperación en todos los órdenes, pero resalta por su magnitud y su eficacia el de las Cooperativas de construcción de viviendas. Constituye éste un

problema cada vez más candente, debido a que al elevarse el nivel de vida de la población, aumentan progresivamente las exigencias de las gentes. Se eleva proporcionalmente también el número de nuevos y jóvenes matrimonios, y, por tanto, el problema consiste en aumentar el ritmo de la construcción, con la acelerada edificación de nuevas viviendas, sin que por eso se paraliquen o retarden las inversiones dedicadas a otras edificaciones. Parece ser que en este país los motivos son, sobre todo, la escasez de mano de obra y no los medios de inversión.

Tales inversiones son efectuadas por las empresas nacionalizadas, las Cooperativas y el Estado, aunque también participan personas que edifican casas familiares particularmente.

La construcción patrocinada por el Estado se halla destinada, sobre todo, a satisfacer las necesidades sociales, a las familias que tengan más hijos y a las viviendas que se consideren precisas debido a motivos de interés público. La construcción cooperativista acelera el ritmo de edificación de viviendas que se consideren precisas debido a motivos de interés público. La construcción cooperativista acelera el ritmo de edificación de viviendas debido a que los trabajadores que en un espacio de tiempo relativamente corto quieren tener viviendas confortables, aportan la parte que les corresponde de gastos de edificación por medio de su ayuda económica y manual.

La participación de las Cooperativas en la construcción de viviendas aumenta de año en año, y ya se puede considerar como la forma más eficaz, que hará en breve que estas Entidades sean el constructor de viviendas más importantes, por sus ventajas financieras y organizativas. Desde el año 1959 hasta el actual fueron creadas en Checoslovaquia la cantidad de 1.604 Cooperativas de construcción de viviendas, en las cuales se han agrupado 165.000 socios. Estas Cooperativas han proporcionado hasta ahora, para ser habitadas, 65.000 viviendas. Mientras que el año 1959 esta manera de construcción apenas alcanzaba el 2 por 100 del total de la edificación de viviendas; en 1960 ya ascendió al 11 por 100; al 14 por 100, en 1961, y al 18 por 100, en 1962, y en 1963 participaban las Cooperativas ya en las dos terceras partes de la edificación de viviendas; en el año 1964 alcanzaron el 36 por 100 del total edificado en el país, y parece que el ritmo de crecimiento seguirá aumentando en los próximos años.

Cada actividad intensiva da origen a diferentes problemas, y las Cooperativas, como contribuyentes, los solucionan en contacto directo con las organizaciones y empresas. El interés de

los miembros cooperativistas consiste, sobre todo, en lograr una buena calidad en la construcción.

Puede decirse que las Cooperativas constituyen el principal factor, que influye de manera decisiva y forma favorable, obligando a las empresas de construcción a realizar una labor eficiente, edificando viviendas de calidad. Las Cooperativas, y a través de ellas sus miembros, pueden expresar su opinión sobre los tipos de edificación, arreglo, equipo de las viviendas, y valorando debidamente su influencia en las formas arquitectónicas.

La aportación económica del Estado y el plan de construcción de viviendas facilita la edificación en lugares poco habitados, en las zonas fronterizas y, en general, allí donde, en interés común, se requiere una nueva población.

Para pertenecer a una Cooperativa de viviendas se tiene que depositar 22.000 coronas; las empresas y los comités de fábrica anticipan sin intereses préstamos del Fondo Común de los trabajadores de la empresa. Los alquileres de los pisos ascienden a cerca de las 200 coronas mensuales, incluidos los gastos por servicios de agua, gas, luz, calefacción, etc.; en la mencionada suma se hallan comprendidas las 90 coronas de pago correspondiente por el crédito de inversión a largo plazo que la Cooperativa recibe del Banco Central del Estado.

El tipo de construcción de viviendas que viene predominando en el país después de la guerra y que es el autorizado por la Ley de Extensión del Suelo es el de dos habitaciones de 16 y 19 m<sup>2</sup>, respectivamente, y la totalidad del piso es de 57 m<sup>2</sup>, incluyendo una pequeña cocina y el recibidor, sin contar el cuarto de baño, *water* y una despensa; algunos otros tipos de vivienda, con la misma superficie, tienen una habitación más. Estos pisos poseen todos ellos lavandería mecánica, lo cual facilita con la máquina lavadora el trabajo del hogar. Tienen, además, estas viviendas gran número de armarios empotrados, contraídos al edificar la vivienda, y la bañera y lavabo del cuarto de aseo están fabricados de una nueva materia, diferente a la porcelana, son de laminado de vidrio.

Pasemos a examinar ahora las Cooperativas de viviendas en Checoslovaquia en el aspecto organizativo y como tales entes jurídicos autónomos.

Las Cooperativas de edificación de viviendas constituyen personas jurídicas, entidades de derecho público, rigiéndose por los Estatutos establecidos por el Consejo General de Cooperativas. Dichos Estatutos aseguran los principios democráticos coopera-

tivistas a todos sus miembros, sin diferencias y sin tener en cuenta la parte correspondiente depositada en la Cooperativa. Su órgano supremo está formado por el Consejo Plenario, que decide sobre los problemas de máxima importancia, como pueden ser, por ejemplo, en esta rama de la construcción, la aprobación de adquisición de solares y tipos de construcción, proyectos futuros, adjudicación de viviendas, cantidad de capital con que cada uno de los miembros forma parte de la Cooperativa, reparto de los gastos de construcción, etc. El órgano ejecutivo está constituido por la Junta Directiva, que los cooperativistas eligen en la primera reunión de constitución de la misma o, en otros casos, en la reunión plenaria anual. Al propio tiempo, la Comisión de Revisión elige de tres a nueve miembros, los cuales observan y controlan todas las actividades de la misma. Con el fin de asegurar la mayor influencia de los miembros en la dirección de la Cooperativa y reforzar sus relaciones hacia la propiedad de las viviendas, las Cooperativas nombraron para los inmuebles comisiones, que forman el nexo de unión entre el colectivo cooperativista, por una parte, y la Junta Directiva, por otra parte.

El Estado protege en este país a las Cooperativas de manera sustancial y las estimula en su función por cuantos medios, y son muchos, tiene a su alcance. Para cubrir los gastos de construcción contribuye con el 30 por 100. Sus miembros contribuyen con el 20 hasta el 40 por 100 del valor o coste de la vivienda, y para el resto de los gastos la Cooperativa recibe del Estado un crédito para inversiones a largo plazo, el cual puede cubrir hasta un 50 por 100 de los gastos. El tiempo para su reintegro es del orden de los treinta años, con un 1 por 100 de interés. Las casas construidas por las Cooperativas son propiedad de aquéllas, así como también los locales sociales de estas Entidades.

Sus miembros tienen garantizada la utilización de la vivienda, siempre que sean socios y propietarios de la parte de capital depositado que les corresponda. También se les garantiza a sus sucesores o herederos la utilización de la vivienda, si son miembros éstos de la Cooperativa. Mediante la aprobación de la Junta Directiva, todo socio de la Cooperativa puede salirse de ella o conceder sus derechos adquiridos a otra persona.

Las Cooperativas de edificación de viviendas poseen otras ventajas, como son, por ejemplo: el estar exentas del impuesto sobre la renta, de la competencia de la Ley sobre la administración de las viviendas, según la cual los Comités Nacionales pueden

disponer de las viviendas a excepción del fondo de viviendas cooperativistas para casas familiares.

La Cooperativa ha de establecer el alquiler de forma que cubra solamente los gastos ocasionados por el mantenimiento, dirección y creación de las reservas necesarias para las mayores reparaciones, sin que existan ganancias; todo ánimo de lucro, por tanto, queda suprimido.

Las Cooperativas organizan la edificación de viviendas de acuerdo plenamente con el desarrollo planificado y así cooperan estrechamente con los Comités Nacionales. El Estado proporciona a las Cooperativas solares, y éstas los utilizan gratuitamente, lo cual significa una importante contribución a sus gastos, en comparación con las Cooperativas de construcción de las naciones socialistas.