

EL MOVIMIENTO COOPERATIVO Y LA LEGISLACION COOPERATIVA ANTE IDENTIDAD COOPERATIVA

por

JAIME OÑATE CLEMENTE DE DIEGO*

Respondiendo al título de la Mesa Redonda que se refiere a la Identidad Cooperativa y a las alusiones del moderador respecto a recientes fracasos de cooperativas de viviendas hemos de comenzar por aclarar la postura del cooperativismo y sus asociaciones frente al problema de PSV.

Porque desde los órganos federativos no nos cansaremos de repetir que la PSV nunca fue una auténtica cooperativa de viviendas, por su filosofía y modo de creación, por la ilegalidad de sus estatutos, y por privar a los socios de los derechos básicos de participación y decisión, que enseguida veremos.

El escándalo de la PSV dañó el nombre del cooperativismo en general, y el del cooperativismo de viviendas en particular.

Aún así, nuestra postura ha sido siempre positiva de cara a las administraciones afectadas (Ministerio de Trabajo que regula las cooperativas, Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente que tiene competencias en vivienda, Comunidades Autónomas, Ayuntamientos, etc.), frente a los propios perjudicados, a la prensa y a todos los interesados en general, analizando los problemas planteados y aportando soluciones.

Todo ello incluso ante la propia Presidencia de Gobierno, en la audiencia concedida a la Confederación Española de la Economía Social (CEPES) el 22 de marzo de 1994.

* Confederación de Cooperación de Viviendas de España.

Así podemos afirmar que la PSV ni ha sido ni es hoy un problema cooperativo.

La difusión del escándalo es comparable a la noticia de una madre que abandona a su hijo, que saldrá en todos los periódicos, pero a su lado son millones las madres que los atienden como es debido. Así ocurre con las cooperativas de viviendas, que junto a algunas que producen los grandes fraudes, existen millares que trabajan con honradez y con eficacia por sus objetivos de facilitar viviendas dignas a precios asequibles.

La promoción de viviendas en régimen cooperativo ha alcanzado en España resultados cuantitativos y cualitativos estimables. El tipo de vivienda, siempre en acceso a la propiedad, ha sido muy variado. Respecto a su destino, los socios cooperativistas adjudicatarios de las viviendas, han pertenecido a todas las clases sociales. La superficie de los hogares, su composición y construcción adecuadas a las necesidades y posibilidades de los cooperativistas. Su configuración es de viviendas colectivas en edificios de altura, viviendas unifamiliares adosadas y viviendas unifamiliares aisladas. En la mayoría de los casos, una o varias Cooperativas, han promovido núcleos integrados cooperativos, En España, el tratamiento oficial ha sido discontinuo, subordinado siempre a la política económica del momento; aunque justo es reconocer que, el desarrollo cooperativo ha superado dificultades y vicisitudes de todo tipo, manteniendo una actividad permanente, con más o menos intensidad, según los casos.

Su desarrollo histórico ha estado vinculado, fundamentalmente, a la legislación protectora de la vivienda social. Así, aunque con anterioridad existieron algunas Cooperativas de Viviendas en España, es al amparo de la legislación de las Casas Baratas y Económicas de 1921 y años sucesivos, cuando proliferaron este tipo de asociaciones.

Es necesario aclarar, que más que el resultado cuantitativo, lo que se ha pretendido preferencialmente es conseguir un perfeccionamiento cualitativo; comenzando por estimar que la vivienda cooperativa tiene que ser un hogar familiar, que permita la realización de toda clase de vivencias a los que en ellas se alojan.

La preocupación por lograr el bienestar de la familia cooperativa, no se ha limitado a perfeccionar la vivienda de puertas adentro, también de puertas para afuera se ha cuidado la configuración de lo que llamaríamos el hogar vecinal: Los elementos comunes del edificio, las zonas de utilización conjunta del entorno, la dotación complementaria del barrio, el equipamiento y servicios sociales de la ciudad. De ahí el porcentaje elevado de las viviendas cooperativas que se han edificado en Unidades Residenciales.

Como muestra podemos analizar los datos estadísticos que aportamos desde la Confederación referidos al ámbito nacional, hasta el 31 de diciembre de 1994:

1. VIVIENDAS CONSTRUIDAS, EN PROMOCION Y EN PROYECTO
(VPO, VPT, libres y Rehabilitación, etc.)

1.1. Construidas	1.119.733
1.2. En promoción.....	46.228
1.3. En proyecto.....	57.000

2. ESTIMACION ECONOMICA

2.1. Viviendas en promoción (incluidos garajes y trasteros)	
46.228 x 12.000.000 Pts. de media	554.736.000.000
2.2. Viviendas en proyecto	
57.000 x 13.000.000 Pts de media	741.000.000.000
TOTAL	1.295.736.000.000

3. COOPERATIVAS

3.1. Constituidas	9.438
3.2. Registradas y no disueltas.....	6.318
3.3. Con actividad promotora o proyectada.....	3.120

4. SOCIOS

4.1. Familias cooperativas	1.222.960
----------------------------------	-----------

Veamos también los datos estadísticos correspondientes a la Federación de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, también hasta el 31 de diciembre de 1994:

1. VIVIENDAS CONSTRUIDAS, EN PROMOCION Y EN PROYECTO

1.1. Construidas	173.418
1.2. En promoción.....	12.231
1.3. En proyecto	27.000

2. COOPERATIVA

2.1. Constituidas	1.160
2.2. Registradas y no disueltas	718
2.3. Con actividad	442

3. SOCIOS

3.1. Familias cooperativas.....	212
---------------------------------	-----

Como en toda clase de Cooperativas, pero de manera más intensa y durante todo su proceso, los socios cooperativistas de viviendas, reúnen la doble condición de:

- a) Copropietarios de la Cooperativa en cuanto que lo son de su Capital Social que se ha formado con sus aportaciones económicas, pero también propietarios de los productos que la Cooperativa genera como Empresa Promotora: las viviendas y anexos (garajes, trasteros) locales comerciales en su caso, etc., financiados con sus entregas económicas y créditos obtenidos a su favor, etc.
- b) Promotor de su vivienda, agrupado con otros en la Cooperativa; y adjudicatario de la misma.

Tal posición, que puede definirse como propietario de la vivienda que ha promovido en régimen cooperativo para lograr «el acceso a la propiedad de su hogar y anexos», se complementa con la de usuario, acorde con la terminología de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial que reserva el «uso propio» exclusivamente para el que la promueve individualmente o agrupado con otros en una Cooperativa.

Tal situación, enriquece la función promotora de una Cooperativa de viviendas logrando una mayor integración de todos sus componentes, pero también puede originar problemas en caso de conflictos porque se realice una mala gestión, o se actúe de forma irregular.

Sin embargo, en la actualidad, el funcionamiento difiere sensiblemente puesto que se constituyen Gestoras de Cooperativas que deben facilitar una información clara y mínima que es:

1. Como sociedad

- Cuantía de inscripción para las primeras gestiones.
- Aportación al Capital Social de la Cooperativa.

- Estatutos Sociales.
- Inscripción en el Registro de Cooperativas.

2. Como promotora

- Titularidad de los terrenos.
- Planes de edificación.
- Coste aproximado de la vivienda y anexos.
- Programa de financiación.
- Plazo de ejecución.

Al causar alta en la Cooperativa, el cooperativista debe:

- Suscribir un título del Capital Social.
- Recibir por escrito las condiciones del proyecto promocional.
- Recibir los estatutos sociales de la Cooperativa.

Al realizar aportaciones económicas debe:

- Recibir un contrato de adjudicación provisional de la vivienda y anexos.

Pasamos ya a analizar los principios cooperativos y su aplicación en las cooperativas de viviendas. Los principios cooperativos surgen de la práctica cooperativa a nivel mundial durante más de cien años, y se formulan y proclaman por la Alianza Cooperativa Internacional. La Ley General de Cooperativas, como indica su preámbulo, los reconoce e incorpora, e igualmente las leyes autonómicas ya promulgadas.

Las Cooperativas de Viviendas los siguen fielmente, ya que se establecen cautelas legales que garantizan su cumplimiento. El principio de gobierno democrático y participación se plasma en el derecho de información antes de asistir a las asambleas generales u otras reuniones, y en el derecho-deber de asistir y participar en la toma de las decisiones mas importantes de la promoción, como son:

- Contratación de la gerencia personal o colegiada.
- Elección del terreno.
- Elección del proyecto constructivo, y del arquitecto.
- Adjudicación de las obras, normalmente tras un concurso restringido se elige la empresa constructora.
- Recepción de las obras.

El control democrático se refuerza en el artículo 130 de la Ley General, disponiendo que si existe en la Cooperativa más de una fase o promoción, deben existir tantas juntas preparatorias como fases. Para facilitar el control económico se establecen distintos supuestos en los que se exige una Auditoría de las cuentas, y siempre que lo pidan un 15 por ciento de los socios.

El principio de puerta abierta se cumple de manera plena, aunque con las limitaciones de la capacidad de la Cooperativa. Para entrar que existan vacantes en cuanto al número de viviendas proyectadas. Para salir, en la Ley se prevé la sustitución de un socio por otro, siempre que existan socios expectantes, por riguroso turno de antigüedad.

Todas estas cautelas legales se han de desarrollar en los Estatutos que ha de refrendar la Asamblea General.

El principio de economía basada en los socios se cumple en las cooperativas de viviendas a través del plan de financiación en el que se establecen los calendarios de pagos de la promoción y de las aportaciones de los socios. Si se promueve en régimen de Viviendas de Protección Oficial, los socios, según su capacidad económica, tienen derecho a ciertas subvenciones de parte de la vivienda y de parte de los intereses de los préstamos que también conceden las administraciones públicas. El retorno cooperativo se concreta en el momento de enajenar los locales comerciales, cuyo precio se aplicará a disminuir las aportaciones para la vivienda.

El principio de compromiso de servicio de la Cooperativa se refleja en la disminución del precio de la vivienda que persigue como fundamento económico, y que consigue eliminando intermediarios y los justos beneficios que buscan los promotores privados.

El principio de autonomía se cumple frente a personas externas, y singularmente frente a los posibles gerentes o gestoras. La Cooperativa es soberana y la Asamblea General en cualquier momento puede decidir la rescisión del contrato de servicios con la gerencia.

El principio de la intercooperación se practica al encargar la gestión de las promociones, los proyectos arquitectónicos, y las propias obras, a Cooperativas de Trabajo Asociado; y la financiación y gestión de los créditos a las Mutuas y Cooperativas de Crédito.

El principio asociativo se cumple a través de las federaciones de cooperativas de ámbito autonómico donde existen, y en la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España que las agrupa. Veamos qué son estas entidades:

La Confederación de Cooperativas de Viviendas de España es continuadora de la Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas creada en los años 60 y que, de acuerdo con la Ley General de Cooperativas,

adaptó sus Estatutos en Abril de 1988, constituyéndose la nueva Confederación, inscrita en el Registro de Cooperativas del Instituto Nacional de Fomento de la Economía Social, Sección Central, con el núm. 31-A.C.

Sus fines, fijados en los Estatutos, son entre otros, representar a las Federaciones y Cooperativas afiliadas en los Organismos y Entidades que traten de asuntos de interés para las mismas.

La Confederación está integrada en el INFES (Instituto Nacional de Fomento de la Economía social); en la Junta Consultiva del Régimen Fiscal de Cooperativas del Ministerio de Economía y Hacienda; en el Comité Español de la Economía Social (CEPES), ostentando nuestro Presidente la Vicepresidencia del mismo, etc.

En la esfera internacional la Confederación está integrada en el Comité Europeo de Coordinación de la Economía Social (CECOD-HAS), cuya Vicepresidencia ostenta; en la Alianza Cooperativa Internacional (ACI), en el Club Europeo de la Economía Social (CEDES), y en el Comité Internacional para el Desarrollo e Investigación de la Economía Social (CIRIEC).

Ejerce la conciliación en los conflictos surgidos entre las Sociedades Cooperativas asociadas, o entre éstas y sus socios, o con sus Gestoras.

Dentro de la estructura orgánica de la Confederación, existen las siguientes Comisiones: Comisión de Asuntos Jurídicos y Fiscales; Comisión de Suelo y Urbanismo; Comisión de Asuntos Económicos y Financieros; Comisión de Promoción y Formación Cooperativa. Y como instrumentos operativos funcionan los siguientes servicios coordinados con las citadas comisiones: Asesoría Jurídica, Servicio de Gestión y Promoción de Suelo, Asesoría Fiscal y Contable, Formación y Difusión relacionada con la Fundación «LUIS CUÑAT», que departe Cursos directos y a distancia para la Especialización de Directores/Gerentes de Cooperativas de Viviendas, concediendo descuentos y becas a las Cooperativas afiliadas ó a través de las ayudas para desempleados (posgraduados, socios de Cooperativas, etc.), Servicio de Información y Relaciones Cooperativas y Servicio de Conciliación Cooperativa, para intentar ésta, antes de sustanciarse el conflicto ante los tribunales.

Su personalidad jurídica y ámbito normativo de actuación se desprenden de la Ley 3/87 de 2 de Abril General de Cooperativas, cuyo título III se titula del Asociacionismo Cooperativo.

Otra Ley de referencia obligada es la Ley 20/1990 de 19 de Diciembre sobre régimen fiscal de las Cooperativas.

La Confederación de Cooperativas de Viviendas de España conoce y estudia tanto la legislación promulgada como en proyecto de las Comunidades Autónomas y en el ámbito de la Comunidad Europea,

participando activamente en la elaboración de las normas sobre cooperativas, viviendas de protección oficial, planes de financiación pública de viviendas, etc.

La Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid es continuadora de la Unión Provincial de Cooperativas de Viviendas de Madrid, creada en el año 1961 y que, de acuerdo con la Ley General de Cooperativas, adaptó sus Estatutos en Abril de 1988, constituyéndose la nueva Federación.

Sus fines, fijados en los Estatutos, son entre otros, representar a las Cooperativas afiliadas en los Organismos y Entidades que traten de asuntos de interés para las mismas. Así lo está en el Ayuntamiento de Madrid: Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, y Junta Arbitral Municipal, para dirimir los conflictos que puedan surgir entre socios cooperativistas y las Cooperativas y Gestoras. En la Comunidad Autónoma de Madrid, cerca de la Consejería de Política Territorial y, muy concretamente con la Dirección General de la Vivienda, su Comisión de la vivienda y Mesa Redonda para la Vivienda; con la Consejería de Economía, especialmente con la Dirección General de Comercio y Consumo (Comisión Inmobiliaria), estableciendo los oportunos convenios, y participando en el Tribunal Arbitral, etc.

En el ámbito nacional, la Federación está integrada en la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España de la que es Presidente el titular de la Federación y, a través de ésta en el INFES, CEPES, Junta Consultiva de Hacienda, etc.

Ejerce la conciliación en los conflictos surgidos entre las Sociedades Cooperativas asociadas, o entre éstas y sus socios, o con sus Gestoras.

Dentro de la Federación existe un organigrama similar al de la Confederación de Cooperativas en cuanto a Servicios y Comisiones de trabajo; así como excelentes relaciones con la Fundación «Luis Cuñat» en cuanto a la formación de gerentes y directivos cooperativos.

Con ello se pretende posibilitar la adjudicación o adquisición de los terrenos adecuados en cada caso por las Cooperativas; conseguir una gestión tanto social como económica acertada; conectar expectantes de vivienda y Cooperativas con vacantes, evitando costosas campañas en los medios de difusión; conciliar a los socios reclamantes con las Cooperativas afectadas antes de acudir a los tribunales, siempre que ambas partes se sometan voluntariamente.

Para ilustrar todo lo que estamos diciendo nada mejor que exponer *un ejemplo concreto de una cooperativa de viviendas modelo*:

La Cooperativa de Viviendas COVIPONTEAREAS es un ejemplo actual del Cooperativismo más puro. Su carácter local, facilitó desde el principio la difusión de su actividad, con lo que se hizo innecesaria-

ria la publicidad externa o captación de socios. Los pasos a seguir desde que los particulares conocieron en una localidad relativamente reducida los proyectos cooperativos se reflejan claramente en la memoria que se acompaña, con una participación plena de los socios en las decisiones más importantes a través de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias y con una información constante a través de numerosas hojas circulares y personalmente en las oficinas de la Cooperativa, y con el propio Consejo Rector.

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 por ciento, 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 30 viviendas de 70 m² útiles incluido IVA, garaje y trastero es de 7.180.000 Ptas. y el de las 90 viviendas de 90 m² con anexos también, 8.900.000 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».

MEMORIA

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 Puenteareas, 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 publica 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.

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 y 400.000 para los de 90 m². Las 26 cuotas mensuales se establecen en 24 mil y 30 mil pesetas, respectivamente. 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 Rodríguez Rodríguez 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. Tam-

bién 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 período de carencia será del 7'5 por ciento.

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 compra-venta 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; así como 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 (CAIXAVIGO) 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 ciento. Por gestiones llevadas a cabo por la Gestora GACOVI en el propio MOPTMA se redujeron dichos intereses para el período de carencia cifrándolos en el 7'5 por ciento..

Durante el período del desarrollo administrativo y funcional de la Cooperativa de 1994, 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 período 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» (GACOVI) 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 1995 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 1994 que fueron auditadas favorablemente por la Sociedad Audhispania.

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

En los días 27 y 28 de Septiembre se firmaron ante Notario las Escrituras Públicas de adjudicación de las viviendas.

La finalización de las obras tuvo lugar el día 31 de julio.

El 3 de Octubre se inauguraron oficialmente las viviendas, con asistencia del Director General del Instituto de la Vivienda y Suelo de la Xunta de Galicia, del Presidente de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España y del Alcalde de Punteareas, entre otras personalidades.

Actualmente la propia Cooperativa se encarga de tramitar la solitud de ayudas personales de cada socio, que otorga la Xunta de Galicia y que según las condiciones puede llegar hasta la subvención del 20 por ciento del precio de la vivienda.

Además, también cada socio según sus circunstancias, se subrogará o no, y con tipo de interés desde el 7'5 por ciento, en el préstamo hipotecario que ya tenía la Cooperativa.

Una vez finalizada la promoción y entregadas las viviendas se plantea en este caso el futuro de la sociedad cooperativa.

La continuidad cooperativa, no siempre conseguida, sigue siendo un reto permanente. Se va logrando, principalmente, en los Núcleos integrados Cooperativos, consiguiendo con ello un viejo anhelo, no sólo construir viviendas cooperativas, sino forjar familias cooperativas.

La continuidad en la Cooperativa de Viviendas se contempla desde tres puntos:

1. Como Cooperativa administradora de las viviendas que ha promovido la entidad.
2. Como Cooperativa, que además de continuar existiendo para administrar y conservar las viviendas e instalaciones complementarias, genera Cooperativas de otras actividades o servicios cooperativizados, para atender las necesidades de los usuarios.
3. Como Cooperativa promotora de Viviendas que en su vertiente empresarial proyecta su permanencia en el tiempo.

El propósito más eficaz, ha sido, sin duda, el mejoramiento creciente de la Cooperativa de Viviendas como Empresa promotora, dotándola de los mismos procedimientos que la técnica y el progreso han puesto al servicio de las empresas públicas y mercantiles de la misma actividad, otorgando especial atención a la capacitación y especificación de directores, gerentes y técnicos.