

PLAN DE ACTUACIÓN DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO DE GECOPI 2.011-2.012: Comité Ejecutivo y Junta Directiva

D) INTRODUCCIÓN

La Asamblea General Ordinaria, celebrada el pasado día 1 de Junio aprobó por unanimidad el documento que analiza la situación actual del Sector Cooperativo, y fijó las propuestas y conclusiones que los Órganos de Gobierno, Comité Ejecutivo y Junta Directiva tienen que desarrollar en el período 2011 y 2012.

En cada uno de los apartados se establecen las actuaciones prioritarias que los Órganos de Gobierno se proponen realizar, de acuerdo con los principales desafíos para los próximos dos años de nuestra Asociación, teniendo en cuenta también el Plan de Actuación de nuestra Fundación “ Vivienda y Sociedad “ para el mismo período, 2011 y 2012, aprobado por unanimidad de su Patronato el pasado día 28 de Abril de 2.011.

Supone, por tanto, la oportunidad para todas las Empresas Asociadas y Socios Protectores, de renovar con fuerza e ilusión el compromiso con Gecopi.

Ya hemos demostrado, a lo largo de los últimos 25 años la profesionalidad y la capacidad de realizar diversos y complejos desarrollos inmobiliarios. Por ello, es hora de plantear el trabajo de futuro. No vamos a volver la vista atrás. “No es hora de pensar en lo que hiciste. Piensa en lo que puedes hacer con lo que tienes”.

Afrontar los principales retos para estos dos difíciles años, sólo es posible contando con el apoyo mayoritario de los asociados y de los socios protectores.

Vamos a continuar la labor emprendida en el año 2004, año en el que se constituyó Gecopi, y en el que estatutariamente se fijaron sus fines y objetivos.

Muchos de los objetivos aprobados por la última Asamblea General deben mantener su vigencia, otros deben acabar de concretarse y algunos nuevos deberán ponerse en marcha.

Cumplimos 7 años de trabajo profesional y de asesoramiento técnico integral a las Cooperativas Inmobiliarias, especialmente de Viviendas.

En todo caso, vamos a procurar disfrutar de cada paso, de cada nuevo objetivo iniciado, de cada logro conseguido.

Intentaremos convertir la vida de Gecopi en una aventura estimulante y motivadora para sus Empresas Asociadas y sus Socios Protectores.

Tenemos que ser conscientes de que nuestro éxito va a depender de la adaptación, de manera satisfactoria, a los nuevos desafíos que se plantean en nuestro Sector Empresarial, el de la Gestión de la Vivienda Social, y a las demandas de los ciudadanos, especialmente en estos momentos de máxima dificultad y de grave Crisis Social y Económica de España y de la Unión Europea a la que pertenecemos.

No es momento de lamentos o de quejas. Las Empresas Gestoras asociadas están acostumbradas a templar las situaciones adversas. Por ello debemos aunar esfuerzos y trabajar en equipo con verdadera vocación de servicio, a nuestras Empresas primero y a Gecopi después.

Vamos a potenciar los acuerdos y los pactos en el Sector Inmobiliario para desarrollar la Vivienda Social, especialmente la Vivienda Protegida en Cooperativa, que es nuestro producto estrella.

Vamos a mostrar al Sector Inmobiliario, a las Administraciones Públicas y a la Sociedad en general, nuestro saber hacer y nuestro compromiso a ultranza con el Cooperativismo de Viviendas, y la necesidad social y constitucional de facilitar a los ciudadanos una vivienda digna a un precio asequible.

Seguiremos defendiendo el Cooperativismo de Vivienda y la Vivienda Social como la mejor alternativa para que los ciudadanos puedan acceder a una Vivienda digna a un precio justo.

II) OBJETIVOS Y LINEAS DE ACTUACIÓN

Concretaremos ahora las prioridades fundamentales y los instrumentos para conseguir los objetivos planteados:

1. Defender el Sector Cooperativo como la mejor alternativa para producir Viviendas de Calidad a precio de coste.

- Mejorar el reconocimiento público y el prestigio y divulgar **la profesionalidad del Cooperativismo y la gestión profesionalizada de las cooperativas** en el sector inmobiliario, en las Administraciones Públicas y en la Sociedad Española.
- Profundizar en la **unidad de acción del Sector Cooperativo Inmobiliario**, representado por Concovi como la expresión social e institucional del Cooperativismo de Viviendas y Gecopi como la profesionalización de la gestión de la promoción de las viviendas en régimen cooperativo.

- Intensificar las relaciones, acuerdos y convenios entre **Concovi**, única entidad representante del Cooperativismo de Viviendas, y **Gecopi**, como única Asociación Empresarial que aglutina a las principales Empresas Gestoras de Vivienda Social.
- Especial atención y dedicación debe tener las relaciones de Gecopi con Concovi, a través de la **Comisión Mixta de ambas instituciones**.
- Difundir y actualizar el vigente **Plan Estratégico del Cooperativismo de Viviendas**, elaborado por **Concovi** y **Gecopi**.

**INSTRUMENTOS: Comisión Mixta Concovi-Gecopi y Plan Estratégico de Concovi y Gecopi (incluido el Plan de Comunicación) y Página Web.
Plan de Actuación de la Fundación “Vivienda y Sociedad” 2011-2012**

2. Aumentar la presencia de Gecopi y del Cooperativismo en la sociedad.

- Poner los medios necesarios y crear el ambiente propicio para mejorar la proyección social de Gecopi, especialmente con los Medios de Comunicación y mejorar la Formación de los Consejos Rectores de las Cooperativas que gestionamos.
- Mejorar la **estrategia de Información y Comunicación** de Gecopi.
- Reflexionar sobre el **valor de la confianza como distintivo de nuestra Asociación y nuestras Empresas asociadas**.
- **Divulgar y defender las propuestas de Gecopi** sobre Suelo, Vivienda, Sostenibilidad, Eficiencia Energética y Rehabilitación, ante la Sociedad, las Administraciones Públicas y las Instituciones Públicas y Privadas del Sector Inmobiliario.
- **Colaborar en todos los ámbitos institucionales** de representación y con las Administraciones Públicas, en temas de suelo público, legislación de cooperativas y normativa de viviendas protegidas, alquiler, rehabilitación, sostenibilidad y eficiencia energética.
- Fomentar una mayor **colaboración con las asociaciones profesionales y empresariales del Sector Inmobiliario**, especialmente con:

- APCE (Asociación de Promotores y Constructores de España), AVS (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo) y AEGI (Asociación Española de Gestores Inmobiliarios).
- **Participar en los foros de debate** sobre suelo, vivienda, rehabilitación, planes de vivienda, legislación sobre vivienda protegida, sostenibilidad, eficiencia energética, y nuevas demandas sociales.
- La necesidad de una nueva Ley de Cooperativas de Viviendas, en fase de negociación con el Ministerio de Trabajo, siendo necesario adaptar las nuevas circunstancias del Sector Cooperativo Inmobiliario y las nuevas demandas de los ciudadanos, como está planteando y defendiendo Concovi ante el Ministerio de Trabajo.
- Establecer una reglamentación, complementaria al vigente Plan Estatal de Vivienda, de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Social, y de todos los temas planteados por Concovi y Gecopi sobre el vigente Plan Estatal de Vivienda, recuperando el valor Social y Económico que tiene la Vivienda Protegida, especialmente en esta situación de Crisis.
- Defendemos, una vez más un Gran Pacto Estatal sobre Vivienda Social que recoja la nueva realidad socioeconómica y que establezca las bases para una nueva regulación de la Vivienda Social, en propiedad o en alquiler, y la Rehabilitación Integral, como un instrumento imprescindible en la conservación de las ciudades.

INSTRUMENTOS: Plan de Comunicación de Gecopi, Salones y Ferias Inmobiliarias, Jornada sobre Suelo y Vivienda, Sostenibilidad, Calidad de la edificación de Vivienda Protegida.

Debate en los Grupos de Trabajo sobre Fiscalidad, Sostenibilidad, eficiencia energética, Legislación de Cooperativas, y Suelo y Vivienda.

Planes Públicos de Vivienda.

Grupos de Trabajo del Ministerio de Fomento sobre Vivienda.

Plan de Actuación de la Fundación “Vivienda y Sociedad” 2011-2012

3. Actuar desde los principios de profesionalidad, calidad, innovación y seguridad en la producción de viviendas.

- Difundir y defender nuestros criterios de autorregulación: **Código Deontológico y Normas de Buenas Prácticas Empresariales.**

- Fomentar la participación y cooperación empresarial entre las Empresas Gestoras asociadas y los Socios Protectores de Gecopi.
- **Potenciar los Grupos de Trabajo** vigentes, e incluir otros nuevos, entre ellos, uno de relaciones internacionales, que coordinados con CONCOVI, nos permita dialogar y establecer alianzas con las instituciones europeas responsables de la Vivienda Social, especialmente en el marco de la Unión Europea.
- Proponer **nuevas formas de acceso a la vivienda**.
- Buscar y promover la **excelencia empresarial**.
- Iniciar el camino hacia la **Responsabilidad Social Corporativa**, la inversión socialmente responsable y el modelo de cooperativa como arquetipo ético.
- Defender la **Sostenibilidad de la Vivienda** desde el Cooperativismo y la autopromoción. Supresión de los obstáculos legales para que las Cooperativas puedan ser promotoras de cualquier tipo de vivienda destinada a arrendamiento, incluso con opción de compra, así como para recibir las correspondientes ayudas públicas.
- **Denunciar y perseguir actuaciones ilícitas y contrarias a los principios cooperativos**.

**INSTRUMENTOS: Comité Deontológico, Grupos de Trabajo de Gecopi.
II Jornada Nacional sobre Sostenibilidad y Eficiencia Energética organizada por la
Fundación “Vivienda y Sociedad.
Plan de Actuación de la Fundación “Vivienda y Sociedad” 2011-2012**

4. Fortalecer la estructura territorial de Gecopi.

- **Fortalecer a las Federaciones y Secciones Territoriales de Gecopi.**
- Conseguir su implantación en todo el territorio español.
- **Potenciar el Consejo Territorial** como órgano de coordinación y actuación de las políticas territoriales sobre Suelo y Vivienda.

- Mantener reuniones periódicas en el Consejo Territorial para establecer la estrategia de actuación, de acuerdo con los Estatutos de las Federaciones y el desarrollo de su actividad en cada Comunidad Autónoma.
- Impulsar que mensualmente se informe a la Junta Directiva de Gecopi de las acciones y gestiones realizadas por las diferentes Federaciones y Secciones Territoriales.

**INSTRUMENTOS: Consejo Territorial de Gecopi
Planes de Actuación de las Federaciones Territoriales de Gecopi.
Plan de Actuación de la Fundación “Vivienda y Sociedad” 2011-2012**

5. Potenciar la información y el asesoramiento a las Empresas Gestoras asociadas a Gecopi.

- **Asesorar a las Empresas Gestoras asociadas a Gecopi** en los temas más sensibles en aspectos jurídicos, fiscales, concursos públicos de suelo, desarrollo de planes de vivienda, legislación sobre suelo y vivienda, tanto del Estado como de las Comunidades Autónomas.
- **Fortalecer las vías de comunicación y asesoramiento a las Empresas Gestoras de Vivienda Social asociadas a Gecopi.**

**INSTRUMENTOS: Asesoramiento, Información y Comunicación de Gecopi.
Grupos de Trabajo de Gecopi y
Página Web y Portal Inmobiliario
Secretaría de la Fundación “Vivienda y Sociedad”**

6. Acordar Convenios de colaboración con las principales empresas y entidades del sector profesional y empresarial de gestión de cooperativas, que, como Socios Protectores, forman hoy día parte de Gecopi.

- Todos los actualmente vigentes y los que incorporemos en estos dos años, deben componer la estructura empresarial que nos acompañe en las actividades de las Empresas Gestoras asociadas a Gecopi, Gecopi y la Fundación “Vivienda y Sociedad”.

- Continuar buscando las mejores empresas y entidades del sector así como del mundo universitario, para **firmar nuevas alianzas, acuerdos y convenios y favorecer la excelencia empresarial.**
- **Seguir promoviendo acuerdos y pactos de desarrollo de Vivienda Social** con las Comunidades Autónomas y sus Ayuntamientos. Hemos firmado convenios de colaboración con la Dirección General de Vivienda de la Generalitat Valenciana, y con el Ayuntamiento de Córdoba, y las Federaciones de Municipios de la Comunidad de Madrid y la de Valencia.
- **Debemos mantener e incrementar estos acuerdos con las Administraciones Públicas, Federaciones Regionales de Municipios y la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP)**
- Participación del Cooperativismo de Viviendas, representado por Concovi y Gecopi, en el desarrollo de los Suelos Públicos propiedad del SEPES, con la posibilidad de que en los Concursos que dicha entidad convoque, los suelos se oferten con derecho de Superficie, o condiciones de venta cuyo pago se formule en los tiempos más largos posibles, tal y como ya hemos planteado a la Dirección de Sepes.

INSTRUMENTOS: Órganos de Gobierno de Gecopi y de sus Federaciones Territoriales.

Fundación “Vivienda y Sociedad”. Plan de Actuación 2011-2012

7. Desarrollar el Plan de Formación de Gecopi.

- Mantener los programas existentes y ser fuente de referencia en el Sector de la Promoción de Vivienda Social.
- **Promover los convenios de colaboración** con las principales Universidades Públicas, especialmente la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED), así como con otro tipo de entidades públicas y privadas.
- **Potenciar el Estudio y la Investigación sobre la Vivienda**, y nuestra activa participación en los cursos sobre Dirección y Gestión de Empresas Gestoras de Cooperativas, que desarrollamos con la UNED.

- **Fomentar la formación continuada** de aquellos profesionales que e van incorporando a la gestión de cooperativas, y de los que ya forman parte de las Empresas asociadas a Gecopi.
- Continuar nuestro **Plan de Formación** con el Grupo Códice y Metros 2, Grupo Recoletos, Grupo Expansión, el Instituto de Práctica Empresarial (IPE) y la Fundación del COAM (Colegio de Arquitectos de la Comunidad de Madrid).
- Colaborar en los programas de Formación con la Fundación “Vivienda y Sociedad”.
- Potenciar, dentro del vigente **Plan Estratégico de Concovi y Gecopi**, la Formación, como un instrumento esencial en la calidad, profesionalidad y seguridad de los servicios que prestamos a las Cooperativas desde las Empresas Gestoras de Cooperativas asociadas a Gecopi.

**INSTRUMENTOS: Acuerdos y Convenios vigentes con UNED, I.P.E, M2, Grupo Recoletos y Fundación COAM
Plan de Actuación de la Fundación “Vivienda y Sociedad” 2011-2012**

8. Fundación “Vivienda y Sociedad”.

- Impulsar y apoyar el Plan de Actuación para el período 2011-2012, aprobado por su Patronato el pasado día 28 de Abril de 2011, para presentar en sociedad la Fundación “Vivienda y Sociedad”.

**INSTRUMENTOS: Fundación “Vivienda y Sociedad”.
Plan de Actuación 2011-2012**

9. Mantener la independencia Política de Gecopi. Relaciones con todos los Partidos Políticos y Grupos Parlamentarios y Municipales.

10. Acometer las actuaciones y propuestas formuladas en el documento “Análisis de la Situación Actual del Sector Cooperativo y de Promoción de la Vivienda Social, aprobado en la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 1 de Junio de 2011.

Del mismo modo el Comité Ejecutivo y la Junta Directiva van a continuar sus trabajos en la urgente resolución de las siguientes cuestiones, demandadas por Gecopi ante las Administraciones Públicas, especialmente el Ministerio de Fomento y los nuevos responsables de Vivienda de los Gobiernos Regionales, demandas que venimos señalando reiteradamente durante los últimos cinco años, y que son parte sustancial de los conflictos que existen en nuestro Sector:

1. Derogación del Decreto 2028/1995 de forma inmediata, entre otras muchas razones porque las razones y circunstancias que motivaron su publicación nada tienen que ver con la situación actual, y en la práctica es una penalización más al sistema Cooperativo de Viviendas Sociales, y que permanentemente hemos solicitado al Ministerio de Vivienda.
2. Resolver los conflictos actualmente existentes con las diferentes y dispares normativas que sobre Cooperativas y Vivienda Protegida existen en las distintas Comunidades Autónomas. Tal y como hemos reiterado en los informes que junto con Concovi hemos presentado a los responsables de Vivienda del Gobierno de España.
3. Este asunto debe tratarse también en el marco del Consejo Estatal de Vivienda, que debería reunirse con más frecuencia, al menos una vez cada seis meses.
4. Las dificultades que Cooperativas y Empresas Gestoras están teniendo a la hora de financiar tanto las propias promociones como los créditos hipotecarios a los Cooperativistas, a pesar de que, en los años 2.009 y 2.010, el Ministerio responsable de Vivienda, hoy Ministerio de Fomento, ha firmado con las principales entidades financieras el desarrollo del vigente Plan de Vivienda 2009 a 2012, y las nefastas modificaciones introducidas por el Gobierno de España en el año 2.010, que han aumentado los problemas y la Crisis del Sector al que representamos.
 - En base a lo señalado anteriormente, hay que establecer y acordar con el Gobierno de España el concepto, características, condiciones de acceso, financiación y fiscalidad de la **Vivienda Social** que responda a la nueva realidad socioeconómica, y a las nuevas demandas de los ciudadanos.
 - El marco de los Grupos de Trabajo creados por el Ministerio de Fomento, es ahora el marco más adecuado para ello.
5. Financiación de la autopromoción, Cooperativa y Comunidad de Propietarios, y especialmente la de la Vivienda Social. Es necesario establecer las normas necesarias que fijen el modelo de financiación de Viviendas Sociales, con los requisitos y condiciones para que las promociones de cooperativas sean viables.

6. Necesidad de bajar y abaratar los precios de coste de viviendas nuevas, manteniendo la calidad y sostenibilidad de las mismas, reduciendo el precio y mejorando la financiación del Suelo, recuperando fórmulas como el derecho de Superficie, a fin de que las Administraciones Públicas mantengan la titularidad del suelo.
7. Necesidad de que anualmente, y de forma automática los Precios máximos de venta se adapten al precio del módulo básico estatal.
 - Del mismo modo se hace imprescindible la aplicación de la actualización de los precios máximos a suelos provenientes de adjudicación por la Administración Pública en concurso público, cuando las actuaciones urbanísticas del suelo se vayan a dilatar en el tiempo.
8. La extensión del modelo de Derecho de Superficie y Acceso diferido, como el mejor instrumento para que las Administraciones Públicas mantengan la propiedad del Suelo y se produzca una reducción del 25% en el precio de coste de la Vivienda para los Cooperativistas, manteniendo la calidad que actualmente tienen las Viviendas Protegidas.
9. Previsión en las nuevas normativas que se publican, de disposiciones transitorias más amplias que permitan a los Promotores de Vivienda Social, acogerse o no a las mismas:
 - Problemática de la aplicación de normativa que modifica los requisitos de acceso a vivienda por los adjudicatarios.
 - El cálculo de los precios máximos a promociones que están tramitando o van a tramitar la calificación provisional: inseguridad jurídica generada (Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con protección Pública de la Comunidad de Madrid).
 - Igualmente deben contemplar la adaptabilidad de las nuevas tipologías de vivienda protegida o nuevas condiciones a los planeamientos urbanísticos vigentes o en tramitación.
10. Potenciar y apoyar las Propuestas, Resoluciones e Informes de Gecopi desde sus Federaciones Territoriales y ante los Gobiernos Autonómicos y Federaciones de Municipios de las distintas Comunidades Autónomas.

El presente documento de Plan de Actuación de los Órganos de Gobierno de Gecopi, Comité Ejecutivo y Junta Directiva, fue aprobado por unanimidad por la Asamblea General de Gecopi del pasado día 1 de Junio de 2.011.

Del mismo modo el Plan de Actuación de Gecopi para el binomio 2.011-2.012 fue aprobado por unanimidad del Comité Ejecutivo y de la Junta Directiva, en sesiones celebradas el pasado día 20 de Junio de 2.011.

Del presente documento se dará traslado a todas las Empresas Gestoras de Vivienda Social asociadas a Gecopi, al Presidente del Coité Deontológico y a los Presidentes de las Federaciones Territoriales de Gecopi para colaborar en su cumplimiento.

Madrid, 22 de Junio de 2011



D. Fernando Abad Bécquer
Secretario General



D. Rafael González-Cobos Bautista
Presidente