

REFORMA DE LA LEY DE COOPERATIVAS DE ANDALUCÍA



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

1 de junio de 2018

Cooperativas de vivienda

Dictamen de la comisión de economía del Parlamento andaluz. Proyecto de Ley.

1. Modificación de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas

a. Reforma del régimen sancionador de las cooperativas de vivienda.

Actualmente se encuentra tramitándose en el Parlamento de Andalucía un Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, que introduce nuevas medidas flexibilizadoras relacionadas con la constitución de sociedades cooperativas, se trata de la reducción del número de personas socias necesarias para su constitución, pasando de las tres actuales a dos; actualiza el régimen sancionador para adecuarlo, principalmente, a los incumplimientos de las obligaciones, previstas reglamentariamente, en materia de secciones de crédito; e incluye diversas modificaciones de carácter técnico, necesarias para la correcta ejecución legal, que responden a la necesidad de salvar determinadas incongruencias o corregir ciertos errores de hecho detectados en su aplicación práctica.

Se trata de adecuar el régimen sancionador cooperativo a la peculiar naturaleza y actividad de las secciones de crédito, para lo cual se introducen en esa norma medidas específicas orientadas a la garantía del procedimiento así como a



cumplir plenamente su finalidad punitiva, que deberán ser objeto de desarrollo reglamentario. De lo contrario, no solo se vería afectada la facultad de reprimir adecuadamente la infracción cometida, sino, en general, la función disuasoria que debe cumplir todo régimen sancionador.

Aprovechando la actualización del régimen sancionador, se introduce una nueva infracción relacionada con las cooperativas de impulso empresarial que atiende a los mismos motivos indicados para la tipificación de infracciones en materia de secciones de crédito, a saber, la necesidad de responder punitivamente al incumplimiento reglamentario, en este caso, de las obligaciones previstas respecto al fondo específico y la garantía financiera, necesarios para la constitución de tales cooperativas.

Con independencia de estas dos finalidades principales, se aprovecha la presente reforma de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, para incluir en su articulado diversas modificaciones de carácter técnico, necesarias para su correcta ejecución, que responden a la necesidad de salvar determinadas incongruencias o corregir ciertos errores de hecho detectados en su aplicación práctica. Así, entre otros, se modifica el artículo 12.2, para evitar la confusión actual del órgano de administración unipersonal de la sección de crédito, la Dirección de Sección, con la Dirección, prevista en el artículo 47 de la citada ley, de existencia obligatoria en las sociedades cooperativas que constituyan sección de crédito; el artículo 28.h), con el fin de coordinar adecuadamente la competencia de la materia regulada en esa letra entre el órgano de administración y la Asamblea General de la sociedad cooperativa; o el artículo 71.6, que obedece a la exigencia de eliminar la regulación residual de la autorización administrativa, que existía, de las líneas básicas de aplicación del Fondo de Formación y Sostenibilidad de las sociedades cooperativas de crédito, y que fue eliminada de manera principal en el artículo 10, apartado TRES, de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.

b. Disminución del número de socios.

La disminución en el número de socios se acometerá sin alterar los principios ni la forma jurídica del cooperativismo y, además, esta fórmula no tendrá límite temporal. "No hacemos una propuesta de cambio coyuntural o transitorio, como han hecho otras comunidades autónomas, sino que la ley lo permitirá de forma permanente", es decir que la cooperativa podrá optar por mantenerse así por tiempo indefinido o incorporar nuevos integrantes.

Para la constitución con dos socios, se especifica que la aportación al capital social de uno de ellos podrá llegar hasta el 75% del total. En los estatutos, los promotores podrán optar entre una administración única o solidaria. También se reduce a dos el número de cooperativas necesarias para constituir una de segundo nivel, facilitando así la unión entre empresas y que éstas ganen tamaño, haciéndolas más competitivas.c. Tramitación en el Parlamento andaluz.



La modificación de la Ley de Cooperativas, que reducirá de tres a dos el número de socios necesarios para constituir este tipo de empresas de economía social, ha superado el debate a la totalidad en el Pleno del Parlamento andaluz. El consejero de Economía y Conocimiento, Antonio Ramírez de Arellano, ha subrayado que con esta modificación Andalucía facilitará la creación de este tipo de sociedades, "importantes" por su capacidad para vertebrar el territorio, de generación de empleo y su vocación social.

Ramírez de Arellano, que ha intervenido ante el plenario de la Cámara autonómica para presentar el proyecto de Ley, ha señalado que esta medida ha sido demandada y acordada con el sector, al que ha agradecido su contribución para plantear los cambios legislativos. La modificación de la ley además también reduce a dos el número de cooperativas necesarias para gestar una de segundo nivel e introduce mejoras en el régimen sancionador y otros ajustes de carácter técnico.

La superación del debate a la totalidad supone el inicio de la tramitación parlamentaria de la modificación de la Ley de Cooperativas, por lo que el titular de Economía y Conocimiento espera "un debate fructífero" y que su texto "se enriquezca con un amplio consenso en el trámite parlamentario". La comunidad andaluza es una de las regiones españolas con mayor presencia del cooperativismo, tanto en número de empresas, con 3.978, el 19% del total nacional, como de trabajadores, 48.537, un 16% del total nacional.

El consejero ha subrayado la evolución que han experimentado estas empresas en los últimos años, en las que han crecido en tamaño, con nuevas estructuras de segundo y tercer grado, y "por tanto han ganado fuerza para competir". Además, han incorporado la innovación como un elemento clave de su modelo productivo y se han convertido en "protagonistas principales" de la internacionalización de la economía andaluza al salir a competir a los mercados internacionales, contribuyendo al crecimiento de las exportaciones, que están batiendo récords y ya suponen el 20% del PIB de la comunidad.

Se trata de empresas que destacan por su estabilidad, con un promedio de vida de 17 años, que "ha demostrado su fortaleza en épocas de dificultades económicas" y que además tienen un marcado carácter de responsabilidad social, que se traduce en la creación de empleo de calidad; un potencial de generación de puestos de trabajo reconocido por la Agenda por el Empleo –el principal instrumento de planificación en la materia de la Junta—.



2. Proyecto de Decreto por el que se modifica el Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, aprobado por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre.

La necesidad y oportunidad de la aprobación de este proyecto obedece a la obligatoria modificación del Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, como consecuencia de la modificación legal que tendrá lugar tras la aprobación parlamentaria del Proyecto de Ley expresado, cuya disposición final primera habilita, precisamente, dicho desarrollo reglamentario.

Objetivos de la norma:

- Los aspectos modificados son, esencialmente, el desarrollo de aquellos introducidos por el Proyecto Ley, ahora en trámite parlamentario, esto es: la reducción del número de personas socias necesarias para la constitución de una sociedad cooperativa, pasando de las tres actuales a dos, y la ampliación de tipos en el derecho sancionador cooperativo como consecuencia de la regulación reglamentaria de las secciones de crédito.
- Asimismo, al igual que el expresado Proyecto de Ley, se aprovecha esta reforma del Reglamento para incluir, en su articulado, diversas modificaciones de carácter técnico, que, en algunos casos, devienen de la corrección legal que se va a realizar.
- En relación con la primera de las cuestiones, se modifican determinados preceptos con el fin de adaptar la regulación existente a la reforma legal de próxima aprobación, que afectarían al régimen de aprobación del Acta de la Asamblea General y al trámite de audiencia en el procedimiento de descalificación de sociedades cooperativas integradas por dos personas socias.
- Respecto al régimen sancionador, dentro de la adecuación acometida, resulta destacable, especialmente, la determinación del proceso de ejecución tanto de la medida provisional como, sobre todo, de la sanción, relacionadas con la baja de oficio de la sección de crédito y la prohibición de desarrollar su actividad, consistentes en la intervención de la sección de crédito de la sociedad cooperativa afectada.
- Por último, en el apartado de modificaciones técnicas, se corrigen algunos artículos del Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, aprobado por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, que, como en el caso del Proyecto de Ley citado, obedece a que esas modificaciones resultan necesarias para su correcta ejecución y responden a la necesidad de salvar determinadas incongruencias o corregir ciertos errores de hecho detectados en su aplicación práctica. Entre ellas, cabe destacar la desvinculación respecto al interés legal del dinero de los intereses de las operaciones crediticias de la sección de crédito concedidas a la propia



cooperativa, cuando se den para hacer frente a los típicos anticipos de campaña, pues está demostrado que, de hecho, se consiguen dichas operaciones con intereses inferiores, y la reducción del importe máximo a devengar por los intereses de las aportaciones sociales en la remuneración mixta de la persona inversora, que no se pudo establecer inicialmente debido a la regulación legal de esta cuestión existente en aquel momento.

INICIATIVA LEGISLATIVA

PROYECTO DE LEY

10-17/PL-000006, Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas

Dictamen de la Comisión de Economía y Conocimiento

Sesión celebrada el 22 de mayo de 2018

Orden de publicación de 24 de mayo de 2018

AL PRESIDENTE DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

La Comisión de Economía y Conocimiento, en sesión celebrada el 22 de mayo de 2018, ha debatido el Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas (número de expediente 10-17/PL-000006), y ha aprobado el siguiente

DICTAMEN

PROYECTO DE LEY POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 14/2011, DE 23 DE DICIEMBRE,
DE SOCIEDADES COOPERATIVAS ANDALUZAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución española establece en su artículo 129.2 que los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. En este sentido, el Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone en el artículo 163.2 que los poderes públicos de la Comunidad Autónoma fomentarán las sociedades cooperativas y otras formas jurídicas de economía social, mediante la legislación adecuada, y en el artículo 172.2 que serán objeto de atención preferente, en las políticas públicas, las cooperativas y demás entidades de economía social. Por otra parte, su artículo 58.1.4.º atribuye competencias exclusivas a esta Comunidad Autónoma en materia de fomento, ordenación y organización de cooperativas, y más específicamente, la regulación y el fomento del cooperativismo.

La Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, introdujo un nuevo régimen cooperativo más versátil cuyo fin último no era otro que el de permitir la adaptación de las sociedades cooperativas a un entorno económico cada vez más cambiante.

En este sentido, con la presente modificación legal se añade una nueva medida flexibilizadora que afecta al régimen constitutivo de las sociedades cooperativas: se trata de la reducción del número de personas

socias necesarias para la constitución de una sociedad cooperativa, pasando de las tres actuales a dos. La comprobación de las consecuencias beneficiosas para la generación de empleo que la introducción de esa medida ha supuesto en otras comunidades autónomas ha determinado que la Comunidad Autónoma de Andalucía decida su inclusión legal, que, por otra parte, obedece a las manifestaciones expresadas por las instituciones de la Unión Europea en el sentido de facilitar la creación de empresas, principalmente de aquellas de pequeño y mediano tamaño. Al ser las sociedades cooperativas empresas con una marcada responsabilidad social, se incide en una forma de creación de empleo en la que no solo se tiene en cuenta la cantidad sino la calidad de este.

Modificación esta que en absoluto afecta a los principios cooperativos defendidos por la Alianza Cooperativa Internacional y a la definición que de la sociedad cooperativa se realiza por aquella como «una asociación autónoma de personas que se han unido de forma voluntaria para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales en común mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática». Y ello porque en una sociedad cooperativa de dos personas socias se debe producir, igualmente, un acuerdo de voluntades en torno a un proyecto empresarial común. Lo que sí se consigue es una reducción de la dificultad inicial para su andadura, al disminuir la cantidad de personas que necesariamente deben convenir, sin que ello obste a una futura ampliación de su base social, precisamente, como consecuencia de la aplicación del principio cooperativo de adhesión voluntaria y abierta.

Por otra parte, la citada Ley 14/2011, de 23 de diciembre, reguló muy escuetamente el apartado relativo a las secciones de crédito de las sociedades cooperativas, difiriendo a su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, su regulación pormenorizada, tarea que la referida norma realizó por primera vez en el derecho cooperativo andaluz de forma exhaustiva en el capítulo II de su título I.

Dicha regulación, a diferencia del resto de la citada normativa cooperativa, inspirada en unos principios flexibles que proporcionan un amplio ámbito a la autonomía de la voluntad, tiene un carácter más estricto y de control, congruente con la materia contemplada, ya que en palabras de la parte expositiva del referido Reglamento: «En el caso de estas últimas –las secciones de crédito– su actividad puede afectar sensiblemente a la capacidad económico-financiera de la sociedad y de sus personas socias».

Ahora bien, de poco sirve regular pormenorizadamente una materia al objeto de que prime su carácter imperativo si su incumplimiento no lleva aparejada una respuesta por parte del propio ordenamiento jurídico que permita a la Administración hacerla cumplir. En otras palabras, se requiere el establecimiento de determinadas infracciones en esta materia que respondan a las posibles vulneraciones de su contenido. Tipificación normativa que, por otra parte, el citado Reglamento no podía abordar, por estarle vedado, como a toda norma con rango inferior a ley.

En consecuencia, se hace necesario regular mediante ley dichas infracciones, resultando la propia Ley 14/2011, de 23 de diciembre, la sede normativa idónea para este fin, pues ya cuenta con un apartado específico para las infracciones en que, con carácter general, estas empresas o sus órganos sociales pueden incurrir.

La inserción legal de estas infracciones exige adecuar el régimen sancionador cooperativo a la peculiar naturaleza y actividad de las secciones de crédito, para lo cual se introducen en esa norma medidas específicas orientadas a la garantía del procedimiento, así como a cumplir plenamente su finalidad punitiva, que

deberán ser objeto de desarrollo reglamentario. De lo contrario, no solo se vería afectada la facultad de reprimir adecuadamente la infracción cometida, sino, en general, la función disuasoria que debe cumplir todo régimen sancionador.

Aprovechando la actualización del régimen sancionador, se reclasifica la posible infracción de no someter las cuentas a auditoría externa cuando ello fuera preceptivo pasando de grave a muy grave, y se introducen nuevas infracciones, como la relacionada con las cooperativas de impulso empresarial que atiende a los mismos motivos indicados para la tipificación de infracciones en materia de secciones de crédito, a saber, la necesidad de responder punitivamente al incumplimiento reglamentario, en este caso, de las obligaciones previstas respecto al fondo específico y la garantía financiera, necesarios para la constitución de tales cooperativas, y otra que afecta a cooperativas de trabajo, como superar el número de jornadas realizadas por cuenta ajena.

Con independencia de estas dos finalidades principales, se aprovecha la presente reforma de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, para incluir en su articulado diversas modificaciones de carácter técnico, necesarias para su correcta ejecución, que responden a la necesidad de salvar determinadas incongruencias o corregir ciertos errores de hecho detectados en su aplicación práctica. Así, entre otros, se modifica el artículo 12.2, para evitar la confusión actual del órgano de administración unipersonal de la sección de crédito, la Dirección de Sección, con la Dirección, prevista en el artículo 47 de la citada ley, de existencia obligatoria en las sociedades cooperativas que constituyan sección de crédito; el artículo 28.h), con el fin de coordinar adecuadamente la competencia de la materia regulada en esa letra entre el órgano de administración y la Asamblea General de la sociedad cooperativa; o el artículo 71.6, que obedece a la exigencia de eliminar la regulación residual de la autorización administrativa, que existía, de las líneas básicas de aplicación del Fondo de Formación y Sostenibilidad de las sociedades cooperativas de crédito, y que fue eliminada de manera principal en el artículo 10, apartado TRES, de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.

Artículo único. *Modificación de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.*

La Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, se modifica como sigue:

UNO. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 10. *Número mínimo de personas socias.*

De conformidad con la clasificación establecida en el título II, las sociedades cooperativas de primer grado deberán estar integradas, al menos, por dos personas socias comunes, y las de segundo grado por, al menos, dos cooperativas de primer grado. Las cooperativas de grado ulterior estarán integradas por un mínimo de dos sociedades cooperativas de grado inmediatamente anterior».

DOS. El apartado 2 del artículo 12 queda redactado del siguiente modo:

«2. La reunión de los socios y socias de la sección constituye su Junta de personas socias, que podrá elegir de entre ellas un órgano de administración colegiado, el Consejo de Sección, o unipersonal, la Administración de Sección».

TRES. La letra *h*) del artículo 28 queda redactada del siguiente modo:

«*h*) Integración en consorcios, uniones o agrupaciones de carácter económico o participación en el capital social de cualquier tipo de entidad, salvo cuando dichas actuaciones no representen más del veinte por ciento de su cifra de negocio, obtenida de la media de los dos últimos ejercicios económicos; así como constitución, adhesión o separación de federaciones, asociaciones o cualquier otra entidad de carácter representativo».

CUATRO. El artículo 36 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 36. *Clases.*

1. El órgano de administración de las sociedades cooperativas será, con carácter general, el Consejo Rector.

En aquellas entidades que cuenten con un número igual o inferior a diez personas socias comunes, sus estatutos podrán prever otros modos de organizar dicha administración, cuales son la Administración Única y la Administración Solidaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 sobre personas administradoras. No obstante, en las sociedades cooperativas de primer grado integradas por dos personas socias comunes los estatutos sociales deberán atribuir la administración de aquellas a dichas personas administradoras, pudiendo elegir entre la Administración Única o Solidaria de la entidad.

2. En tales supuestos, los estatutos sociales de estas entidades podrán establecer, en función de su número de integrantes, distintos modos de organizar la administración, atribuyendo a la Asamblea General la facultad de optar por cualquiera de ellos sin necesidad de modificación estatutaria, en cuyo caso la inscripción registral se ajustará al procedimiento que se determine reglamentariamente».

CINCO. El artículo 41 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 41. *Impugnación de acuerdos del Consejo Rector.*

Sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad regulada en el artículo 51, los acuerdos del Consejo Rector que se estimen contrarios a la ley o a los estatutos, o que lesionen, en beneficio de uno o varios de los socios o socias o de terceras personas, los intereses de la sociedad cooperativa, podrán ser impugnados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35, por los miembros de aquel que hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo alcanzado, por los no asistentes a la sesión en que se adoptó, por los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto, o por un número de personas socias que represente al menos un diez por ciento en las sociedades cooperativas de más de mil, un quince por ciento en las de más de quinientas y un veinte por ciento en las restantes, para el supuesto de acuerdos anulables, así como por cualquier persona socia en el caso de acuerdos nulos».

SEIS. El apartado 1 del artículo 42 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las sociedades cooperativas que cuenten con un número de personas socias comunes igual o inferior a diez podrán conferir su gobierno, gestión y representación a una Administración Única, o a una Administración Solidaria que cuente con dos personas, siempre que se determine estatutariamente. No obstante, en las sociedades cooperativas de primer grado integradas por dos personas socias comunes dicha atribución será obligatoria».

SEIS BIS. El apartado 1 del artículo 47 queda redactado del siguiente modo:

«1. Los estatutos podrán prever el establecimiento de una dirección integrada por una o varias personas con las facultades y poderes que se les confieran. Para las sociedades cooperativas de crédito será necesaria la designación de un director o directora general o cargo equivalente, con dedicación permanente. Igualmente, aquellas sociedades cooperativas que constituyan sección de crédito deberán designar un director o directora de la sección, o cargo equivalente, con dedicación permanente, que podrá coincidir o no con el director o directora general de la cooperativa, si existiera».

SIETE. El primer párrafo del apartado 3 del artículo 54 queda redactado del siguiente modo:

«3. El importe total de las aportaciones de cada socio o socia al capital social de las sociedades cooperativas de primer grado no podrá superar el cuarenta y cinco por ciento del mismo, salvo que se trate de una entidad pública, en cuyo caso se podrá superar dicho límite, sin alcanzar el cincuenta por ciento del total de aportaciones. No obstante, en las sociedades cooperativas de primer grado integradas por dos personas socias el citado importe podrá llegar hasta el sesenta y cinco por ciento del capital social, independientemente de las cualidades de la persona socia que suscriba las aportaciones».

OCHO. El apartado 1 del artículo 57 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las aportaciones sociales al capital social devengarán intereses por la cuantía efectivamente desembolsada cuando así lo determinen los estatutos sociales, la Asamblea General o, en el caso de las voluntarias, el órgano que las acuerde. Los estatutos o los expresados órganos serán, asimismo, respectivamente, los que determinen su cuantía, que en ningún caso será superior a seis puntos por encima del interés legal, en el caso de la persona socia; u ocho puntos por encima de dicho interés, en el caso de la persona inversora, salvo cuando perciba la remuneración mixta a que se refiere el párrafo segundo del artículo 25.4, en cuyo caso se establecerá reglamentariamente un límite inferior».

NUEVE. El apartado 4 del artículo 58 queda redactado del siguiente modo:

«4. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación en los supuestos en que se ejerza la libre transmisión de participaciones a la que se refieren los artículos 89, 96.3 y 102.2».

DIEZ. El apartado 1 del artículo 60 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las aportaciones sociales confieren a la persona socia que las desembolsa el derecho a su reembolso en caso de baja, salvo que los estatutos les priven de este carácter, ya sea permitiendo que el órgano de administración pueda rehusar su reembolso incondicionalmente, o bien regulando la libre transmisión de aportaciones, conforme a lo previsto en los artículos 89, 96.3 y 102.2».

ONCE. El apartado 4 del artículo 69 queda redactado del siguiente modo:

«4. Si transcurrido el plazo a que se refiere el apartado 1 quedaran pérdidas sin compensar, y estas no se amortizaran conforme a lo previsto en el apartado 2, se acordará la emisión de nuevas aportaciones sociales o se instará el procedimiento concursal pertinente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 79, relativo a la disolución de la sociedad cooperativa. ».

DOCE. El primer párrafo del apartado 6 del artículo 71 queda redactado del siguiente modo:

«6. La Asamblea General ordinaria que apruebe las cuentas del ejercicio fijará las líneas básicas de aplicación del fondo para el ejercicio siguiente».

TRECE. La letra *b*) del apartado 3 del artículo 101 queda redactada del siguiente modo:

«*b*) Ejercer industrias auxiliares o complementarias de las actividades profesionales o de las explotaciones de los socios y socias, así como realizar operaciones preliminares o ultimar transformaciones que favorezcan dichas actividades o explotaciones».

TRECE BIS. El apartado 1 del artículo 104 queda redactado del siguiente modo:

«1. Conforme a lo previsto en el artículo 13.1, podrán ser personas socias de una sociedad cooperativa agraria, además de las indicadas en ese artículo, las explotaciones agrarias de titularidad compartida, reguladas en la Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias.

Con carácter previo a la presentación de su candidatura para formar parte de cualquier órgano de la sociedad, toda persona jurídica, sociedad civil, comunidad de bienes y derechos, o explotación agraria de titularidad compartida deberá acreditar a la persona física que ostentará su representación. De resultar elegida, esta ostentará el cargo durante todo el periodo, a menos que cese por causa ajena a la voluntad de la entidad proponente, en cuyo caso quedará vacante dicho cargo o se sustituirá con arreglo a lo que se disponga reglamentariamente en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 39.7. En ningún caso dicha persona podrá ser sustituida por la entidad proponente sin el acuerdo de la Asamblea General».

CATORCE. El apartado 1 del artículo 119 queda redactado del siguiente modo:

«1. La inscripción de los actos de constitución, modificación de estatutos sociales, fusión, escisión, transmisión, cesión global del activo y del pasivo, transformación, disolución, reactivación y liquidación de las sociedades cooperativas tendrá eficacia constitutiva. La inscripción de los demás actos tendrá efectos declarativos, no produciendo dichos actos efecto alguno frente a terceros de buena fe hasta su acceso al Registro de Cooperativas Andaluzas. La intervención notarial de la documentación que haya de presentarse al Registro de Cooperativas tendrá carácter potestativo, salvo cuando se aporten bienes inmuebles al capital de la entidad, o en aquellos otros supuestos que puedan establecerse reglamentariamente».

QUINCE. El apartado 1 del artículo 120 queda redactado del siguiente modo:

«1. Corresponde a la Consejería competente en materia de cooperativas la función inspectora sobre las sociedades cooperativas andaluzas, en lo que respecta al cumplimiento de la presente ley y de sus normas de desarrollo, salvo en lo que afecta a las secciones de crédito, que se atribuye a la Consejería competente en materia de política financiera».

DIECISÉIS. El apartado 2 del artículo 122 queda redactado del siguiente modo:

«2. El órgano competente para resolver podrá adoptar, en cualquier momento y mediante acuerdo motivado, las siguientes medidas de carácter provisional para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer:

a) Designar una o más personas con la facultad de convocar la Asamblea General, establecer su orden del día y presidirla.

b) Acordar el sometimiento de las cuentas de la sociedad cooperativa a informe de personas expertas e independientes, designando a las que hayan de realizarlo.

c) Suspender el abono de las subvenciones que la sociedad cooperativa tuviese concedidas o, en su caso, la tramitación de los procedimientos para su concesión cuando fuesen de su competencia. Asimismo, podrá comunicar la iniciación del procedimiento sancionador a otros órganos de la Administración que tramiten subvenciones, para que, en su caso, procedan a la expresada suspensión, que deberá ser puesta en conocimiento del órgano competente para resolver.

Una vez recaída resolución sancionadora y que esta sea firme, el órgano que hubiese adoptado esta medida provisional quedará facultado, en función de las circunstancias concurrentes y de la gravedad de los hechos imputados, para denegar la concesión de la subvención solicitada o solicitar el reintegro de la parte de la misma que se hubiere abonado. A este fin, el órgano competente para resolver deberá, en su caso, poner en conocimiento del órgano que suspendió el abono o tramitación de la subvención la resolución sancionadora, una vez firme.

De no recaer resolución en plazo, se levantará la suspensión, comunicándose también, en su caso, dicha circunstancia al órgano que suspendió el abono o tramitación de la subvención.

d) Suspender las facultades de los órganos de gobierno y dirección de la cooperativa respecto a su sección de crédito y nombrar una persona de reconocido prestigio en el ámbito financiero que las ejercite, cuando se prevea imponer como sanción la señalada en el artículo 124.2.c) para este tipo de secciones. El proceso de designación, el régimen de dependencia y los principios que deben regir la actuación de esa persona se regularán reglamentariamente».

DIECISIETE. El artículo 123 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 123. *Infracciones.*

1. Las infracciones en materia cooperativa se clasifican en leves, graves o muy graves.

2. Son infracciones leves:

a) No incluir la expresión “sección de crédito” en cualquier referencia documental que se haga de la misma.

b) No convocar el órgano de administración a la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, o convocarlo con un retraso superior a los tres meses o un mes, respectivamente, siguientes a la finalización de los plazos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 29, relativo a la convocatoria de este órgano.

c) No renovar o cubrir los cargos sociales en los tres meses siguientes a la finalización de los plazos estatutariamente establecidos.

d) No facilitar a la Administración los datos relativos a su estructura social y económica dentro de los plazos establecidos reglamentariamente, o negarse a suministrar aquéllos que le sean requeridos por ésta puntualmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 117.

3. Son infracciones graves:

a) Realizar con cargo a las secciones de crédito operaciones activas con personas socias colaboradoras, que revistan dicho carácter en función de su participación en actividades accesorias, u operaciones pasivas, cuando estas superen en su importe el porcentaje previsto reglamentariamente respecto a las realizadas con las personas socias comunes o se realicen con dichas personas socias colaboradoras

en un número superior al establecido, asimismo, reglamentariamente respecto al de los socios y socias comunes de la cooperativa.

b) No disponer la sección de crédito de una persona titular de la Dirección General o cargo equivalente con dedicación permanente en las condiciones y con los requisitos establecidos por el artículo 47 y su desarrollo reglamentario para tales secciones.

c) No acordar el órgano correspondiente de la cooperativa las condiciones económicas aplicables a las operaciones activas y pasivas de la sección de crédito, o alguna operación con cargo a dicha sección.

d) Discriminar a las personas socias a propósito de las condiciones económicas ofrecidas en las operaciones activas y pasivas de la sección de crédito.

e) Colocar los excedentes de tesorería de las secciones de crédito en entidades distintas a las financieras o en secciones de crédito de entidades cooperativas en las que la sociedad no esté integrada, o hacerlo en activos que no sean de elevada calidad crediticia que no garanticen, al menos, la recuperación a su vencimiento del capital invertido y que no respondan a criterios suficientes de seguridad, solvencia y liquidez.

f) Establecer un interés en las operaciones crediticias de la sección de crédito con la propia sociedad cooperativa en un porcentaje inferior al determinado reglamentariamente, salvo que se trate de operaciones dirigidas a financiar anticipos de pago a las personas socias por los servicios y productos entregados a la entidad para el desarrollo de la actividad cooperativizada y su plazo de devolución no sea superior a un año.

g) Destinar del importe global invertido en la sociedad cooperativa a inversiones de inmovilizado una cifra superior a la fijada reglamentariamente en relación con los recursos de la sección de crédito.

h) Conceder préstamos y créditos con cargo a la sección de crédito a personas socias para contribuir a la financiación de actividades ajenas, o de actividades propias que no estén vinculadas a las de la entidad.

i) Instrumentar con cargo a la sección de crédito riesgos de firma con personas socias.

j) Conceder préstamos o créditos con cargo a la sección de crédito a personas que sean miembros de cualquier órgano ejecutivo o de control de la entidad o de la sección de crédito, incluidos la Dirección o Gerencia profesional, o que bien guarden relación de parentesco de consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado con aquellas, sin que medie acuerdo del órgano competente de la entidad en los términos previstos reglamentariamente.

k) No remitir a la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas la información de carácter económico y financiero de la sección de crédito dentro de los plazos establecidos reglamentariamente, o negarse a suministrar la información sobre su actividad y gestión que le sea requerida por aquella puntualmente.

l) No trasladar la sociedad cooperativa con sección de crédito a la Consejería competente en materia de cooperativas la comunicación desfavorable de las personas auditoras o las sociedades de auditoría de cuentas, en los términos previstos reglamentariamente.

m) No figurar las dotaciones al Fondo de Reserva Obligatorio o al Fondo de Formación y Sostenibilidad de forma diferenciada en la contabilidad.

n) Carecer de los libros sociales o contables obligatorios o llevarlos con un retraso igual o superior a seis meses.

ñ) No depositar las cuentas anuales en el Registro de Cooperativas Andaluzas durante tres o más ejercicios económicos consecutivos.

o) En las sociedades cooperativas de servicios, realizar operaciones con terceras personas vulnerando los límites que al respecto establece el artículo 102.4.

p) Obstruir por cualquier medio la labor inspectora.

q) No anunciar en un lugar visible de la entidad o de cualquier otra forma prevista en los estatutos las condiciones económicas aplicables a las operaciones activas y pasivas con cargo a la sección de crédito y, en especial, no incluir en dicho anuncio, de forma destacada, que los depósitos efectuados en dicha sección no se encuentran garantizados por el Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito.

4. Son infracciones muy graves:

a) En el caso de sociedades cooperativas que no sean de crédito, no inscribir las secciones de crédito o el inicio de su actividad cuando se realicen regularmente operaciones de intermediación financiera con sus personas socias.

b) No llevar la sociedad cooperativa con sección de crédito una contabilidad independiente para dicha sección, o llevarla con irregularidades significativas que impidan conocer la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma, sin perjuicio de su integración en la contabilidad general de la entidad.

c) Realizar con cargo a las secciones de crédito operaciones activas o pasivas con personas o entidades distintas a la cooperativa y a sus socios o socias.

d) Incluir las sociedades cooperativas con sección de crédito en su denominación las expresiones “cooperativa de crédito”, “caja rural”, otra análoga o sus abreviaturas.

e) (Suprimido).

f) Tener la actividad de la sección de crédito una dimensión de tal envergadura que constituya de hecho la actividad principal de la sociedad cooperativa, excediendo, de la proporción establecida reglamentariamente, los ingresos ordinarios y el activo total de aquella de los de la sociedad cooperativa.

g) Superar el volumen de las operaciones activas de la sección de crédito el porcentaje previsto reglamentariamente respecto a sus recursos; o aquel otro mayor, determinado reglamentariamente, cuando la finalidad de la operación sea anticipar pagos a las personas socias por los servicios y productos entregados a la entidad para el desarrollo de la actividad cooperativizada, y su plazo de devolución no sea superior a un año.

h) Mantener las sociedades cooperativas con sección de crédito un coeficiente de disponibilidades líquidas inferior al porcentaje del volumen de depósitos, determinado reglamentariamente.

i) Aportar en garantía o pignorar los activos afectos a la sección de crédito, así como los inmovilizados pertenecientes a la entidad mientras estén siendo financiados con cargo a la sección de crédito.

j) Imputar pérdidas con cargo a los depósitos de la sección de crédito.

k) Aplicar los recursos de la sección de crédito a la creación o financiación de sociedades o empresas cuya forma jurídica no sea de economía social, a excepción de las entidades mercantiles que se integren en un grupo cooperativo.

l) Conceder con cargo a la sección de crédito operaciones a una persona socia, o a varias que, por su especial vinculación mutua, constituyan una unidad de riesgo, en los términos dispuestos reglamentariamente.

m) Vulnerar los derechos de las personas socias en materia de información, como electoras y elegibles para los cargos de los órganos sociales, o el derecho a participar en la actividad de la sociedad cooperativa sin discriminación.

n) No dotar el Fondo de Reserva Obligatorio o el Fondo de Formación y Sostenibilidad conforme a lo previsto, respectivamente, en los artículos 70 y 71, o destinar su importe a finalidades distintas de las establecidas en esos mismos artículos y su desarrollo reglamentario.

ñ) Acreditar retornos cooperativos a quienes no sean socios o socias, o acreditarlos en función de criterios distintos de las operaciones, servicios o actividades realizados con la sociedad cooperativa, a excepción del supuesto previsto en el artículo 25 para la persona inversora, así como imputar pérdidas en forma distinta de la prevista en el artículo 69.

o) No someter las cuentas a auditoría externa, cuando ello sea preceptivo, o en el caso de las cooperativas con sección de crédito, que aquélla no incluya el informe complementario específico referido a la actividad financiera de la sección de crédito.

p) En las sociedades cooperativas de trabajo, impedir a los trabajadores y trabajadoras con contrato laboral por tiempo indefinido y más de un año de antigüedad el acceso a la condición de persona socia, según lo previsto en el artículo 84.3.

q) En las sociedades cooperativas de trabajo, superar el número de jornadas realizadas por cuenta ajena, conforme a lo dispuesto en el artículo 90.

r) En las sociedades cooperativas de impulso empresarial, no constituir el fondo específico o no mantener la garantía financiera, previstos reglamentariamente para este tipo de cooperativas, en las condiciones establecidas en esa disposición, o destinar su importe a finalidades distintas de las determinadas, asimismo, reglamentariamente.

s) En las sociedades cooperativas de viviendas, contar con un número de socios y socias inferior al porcentaje que reglamentariamente se determine de las viviendas promovidas por la entidad; no constituir secciones cuando dichas entidades tengan más de una fase o promoción, o no llevarlas debidamente individualizadas, conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 98; así como no garantizar las cantidades dinerarias anticipadas para la construcción de las viviendas o locales, con arreglo a lo previsto en la letra h) del artículo 98.

t) En las sociedades cooperativas de servicios, ejercer el voto plural fuera de los límites establecidos en el artículo 102.1.

u) Utilizar la sociedad cooperativa para encubrir finalidades ajenas a este tipo de entidades o de forma manifiestamente contraria a los principios cooperativos contemplados en el artículo 4.»

DIECIOCHO. El apartado 2 del artículo 124 queda redactado del siguiente modo:

«2. Las sanciones se impondrán en las siguientes cuantías:

a) Las faltas leves, con multa de 300 a 600 euros.

b) Las faltas graves, con multa de 601 a 3.000 euros.

c) Las faltas muy graves, con multa de 3.001 a 30.000 euros o, en virtud de lo establecido en el artículo 126, con la descalificación de la sociedad cooperativa. Asimismo, las infracciones muy graves cometidas en materia de secciones de crédito, que sean susceptibles de provocar una pérdida, total o parcial, de los depósitos de las personas socias o bien cuando concurra reincidencia en la comisión de estas infracciones, podrán sancio-

narse con la baja de oficio de la sección de crédito en el Registro de Cooperativas Andaluzas y la prohibición de desarrollar su actividad, cuya ejecución se determinará reglamentariamente.

Si el beneficio obtenido o el perjuicio irrogado por la comisión de la infracción supera los citados importes, la sanción podrá ascender hasta la cantidad que uno u otro alcance, debiendo acreditarse en la resolución que la imponga».

DIECINUEVE. El apartado 2 del artículo 125 queda redactado del siguiente modo:

«2. Las sanciones por infracciones leves prescribirán al año, las sanciones por infracciones graves a los dos años, y por infracciones muy graves a los tres años, contados a partir del día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla. Dicho plazo se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del sujeto interesado, del procedimiento de ejecución, reanudándose el plazo si aquel estuviese paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la persona infractora».

VEINTE. La letra a) del apartado 2 del artículo 126 queda redactada del siguiente modo:

«a) Las señaladas en el artículo 79.1, a excepción de las previstas en las letras a) y d), cuando, concurriendo, la sociedad cooperativa no se disolviera voluntariamente.»

VEINTIUNO. El apartado 7 del artículo 113 queda redactado del siguiente modo:

«7. Las federaciones de cooperativas y sus asociaciones fomentarán la presencia equilibrada de mujeres y hombres en sus órganos de dirección y de representación.»

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

El desarrollo reglamentario de esta ley se llevará a efecto por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de Junta de Andalucía*.

El presidente de la Comisión,
Juan Francisco Bueno Navarro.
La secretaria de la Comisión,
Manuela Serrano Reyes



CURSO/GUÍA PRÁCTICA COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y COMUNIDADES DE VIVIENDAS.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PRIMERA.

Diferente normativa estatal y autonómica.

Capítulo 1. Cooperativas de vivienda y comunidades de vivienda.

1. Introducción: Competencia estatal y autonómica.

2. Normativa estatal.

Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas

Real Decreto 136/2002, de 1 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas.

Ley 20/1990, de 19 de Diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

TALLER DE TRABAJO.

El Anteproyecto de nueva Ley estatal Cooperativas de Vivienda se eterniza. Clarificación del régimen de bajas en las cooperativas.

TALLER DE TRABAJO

Constitución de una sociedad cooperativa de viviendas.

1. Solicitud de certificación negativa de denominación.

2. Estatutos Sociales.

3. Calificación previa del Registro de Sociedades Cooperativas.

4. Escritura Pública de constitución.

5. Solicitud de inscripción de la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas.

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es el Registro de Sociedades Cooperativas?

1. El Registro de Sociedades Cooperativas.

2. Funciones del Registro de Sociedades Cooperativas.

TALLER DE TRABAJO.

La vivienda de protección oficial en régimen de cooperativa.

TALLER DE TRABAJO

Las ventajas para las cooperativas de viviendas en el Plan de Vivienda 2018-2021.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

1. Ayudas para cooperativas de autoconstrucción del Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler

2. Ayudas para cooperativas del Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas



3. Ayudas del Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

TALLER DE TRABAJO

La promoción de viviendas en régimen cooperativo y el derecho constitucional a la vivienda.

TALLER DE TRABAJO

Cooperativas de viviendas y ley de economía social. Disp. Trans 2ª de la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social

3. Normativa autonómica.

Andalucía.

Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

TALLER DE TRABAJO

Proyecto de Ley. Modificación de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y Proyecto de Decreto por el que se modifica el Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, aprobado por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre

1. Modificación de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas

- a. Reforma del régimen sancionador de las cooperativas de vivienda.
- b. Disminución del número de socios.
- c. Tramitación en el Parlamento andaluz.
- d. Dictamen 7/2017 del CES de Andalucía

2. Proyecto de Decreto por el que se modifica el Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, aprobado por el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre.

Aragón.

Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Asturias.

Ley del Principado de Asturias 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas.

Decreto 70/2014, de 16 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias.

Baleares.

Ley 1/2003 de 20 de marzo, de cooperativas de las Illes Balears.

Cantabria.

Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria.

Castilla y León.

Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León.

TALLER DE TRABAJO

Proyecto de Ley de modificación de la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León.

En cuanto a las cooperativas de viviendas, se establece un número mínimo de socios sobre los previstos totales para la toma de determinadas decisiones y se incorpora la figura de los gestores profesionales de cooperativas.

Castilla La Mancha



Cataluña.

Ley 12/2015, de 9 de Julio, de cooperativas.

Cooperativas de viviendas

Objeto

Características

Régimen económico

Transmisión de viviendas

Posibilidad de existencia de fases

Auditoría externa

Extremadura.

Ley 2/1998, de 26 de marzo, de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

TALLER DE TRABAJO

Anteproyecto de Ley de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

Nuevo régimen de las Sociedades cooperativas de viviendas

Objeto, actividades y ámbito.

Régimen de los socios.

Construcciones por fases o promociones.

Transmisión de derechos.

Socios no adscritos a ninguna promoción.

Galicia.

Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia.

Ley 14/2011, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de cooperativas de Galicia.

Madrid.

Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid

Murcia

Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas, de la Región de Murcia.

Navarra

País Vasco.

Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas del País Vasco.

Ley 1/2000, de 29 de junio, de modificación de la Ley de Cooperativas del País Vasco.

TALLER DE TRABAJO

Anteproyecto de Ley de Cooperativas de Euskadi / País Vasco.

1. Medidas que afectan a las cooperativas de viviendas.

2. Nuevo régimen de las cooperativas de viviendas.

Objeto, operaciones y ámbito

Régimen de adjudicación o cesión

Régimen de las personas socias.

Consejo rector.

Obligación de auditar las cuentas y de disponer de letrado asesor.

Promoción de viviendas de protección oficial y transmisión de derechos

TALLER DE TRABAJO

Las cooperativas de vivienda y la promoción de VPP en el País Vasco.

1. El marco institucional y normativo de las cooperativas de vivienda.

2. Importancia de las cooperativas de vivienda en Euskadi como promotoras de vivienda protegida.

3. Factores a favor de las cooperativas en la promoción de vivienda.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



TALLER DE TRABAJO.

Ley de Cooperativas de Euskadi: más de una fase o promoción > contabilidad independiente para cada una de ellas.

Rioja.

Ley 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de La Rioja.

C. Valenciana.

Decreto Legislativo 2/2015 del Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Capítulo 2. Diferencia entre comunidad para construir vivienda, cooperativa de viviendas y comunidades de vecinos.

1. Diferencia entre comunidad para construir vivienda y cooperativa de viviendas.
2. Diferencia entre cooperativa de viviendas y comunidad de vecinos (Ley de Propiedad Horizontal).
3. El Régimen de Comunidad de viviendas.
4. La forma de constitución de las comunidades para construir vivienda.

TALLER DE TRABAJO

Clases de cooperativas de viviendas.

TALLER DE TRABAJO

Ventajas y desventajas de la Comunidad de bienes frente a la Cooperativa de viviendas.

1. Diferencia entre una Comunidad de bienes y una Cooperativa de viviendas.
2. Autopromoción en Comunidad de bienes para conseguir financiación.
3. Autopromoción a precio de coste + gastos de gestora.
4. El miedo a la responsabilidad solidaria del resto de comuneros por impago de uno.
5. Precio cerrado y diferencia "para la gestora".

TALLER DE TRABAJO.

Problemática doctrinal sobre la promoción de viviendas mediante "comunidades de construcción" (comunidad ordinaria) y la situación interina durante la construcción hasta que se constituya en comunidad de propiedad horizontal.

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es una cooperativa de viviendas en cesión de uso o covivienda?

1. Experiencia internacional. Modelo Andel de Dinamarca y modelo FUCVAM de Uruguay.
Modelo Andel ('cooperativa' en danés)
2. Experiencia en España. Madrid y Barcelona.
3. Esquemas del modelo Andel aplicado al régimen legal de cooperativas de viviendas en España.

TALLER DE TRABAJO

Disolución de cooperativa de viviendas de propiedad horizontal al constituirse la comunidad de propietarios.

CHECK-LIST

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Desarrolle dos supuestos que partan de una asociación de antiguos alumnos que quieren promover vivienda. En uno es aconsejable la comunidad y en otro la cooperativa.

PARTE SEGUNDA.

¿Qué es una cooperativa de viviendas?

Capítulo 3. Cooperativa de viviendas.

1. Concepto.

2. Sujetos.

3. Objeto.

3.1. Clases de cooperativas en base a su objeto.

- a. Cooperativas de viviendas y locales.
- b. Cooperativas de administración, conservación, creación de dotaciones y rehabilitación de viviendas y edificaciones complementarias.
- c. Cooperativas de uso.

3.2. Construcciones por fases o promociones.

4. El retraso en la entrega de las viviendas. ¿Ante quién reclamar?

5. Cesión de la vivienda o locales por la cooperativa a los cooperativistas.

6. Las limitaciones en las sucesivas ventas de las viviendas por los cooperativistas.

7. Cesión de locales e instalaciones a terceros.

8. Responsabilidad de la cooperativa frente a los cooperativistas por defectos constructivos.

9. Responsabilidad de los socios de la cooperativa frente a los acreedores de la misma.

10. Reembolso de las aportaciones.

11. Auditoría de cuentas en las cooperativas de viviendas.

TALLER DE TRABAJO.

Características de la cooperativa de viviendas.

1. Características de la cooperativa de viviendas.

2. Diferencia entre ser cooperativista y “estar apuntado a una cooperativa”.

3. Transmisión de derechos. Tanteo.

4. Baja del cooperativista de viviendas.

5. Derechos y obligaciones

- a. Obligaciones
- b. Derechos

6. Responsabilidad del cooperativista

7. Participación en la cooperativa. Órganos.

8. El gestor de cooperativas de viviendas. Las gestoras

TALLER DE TRABAJO.

¿Qué formalidades hay que seguir para constituir una cooperativa de viviendas?

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



TALLER DE TRABAJO

Requisitos para constituir una cooperativa de viviendas.

1. Solicitud del Certificado de denominación no coincidente.
2. Asamblea Constituyente.
3. Solicitud del CIF.
4. Desembolso del capital social inicial.
5. Elevación a escritura pública de los acuerdos.
6. Impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados.
7. Inscripción en el Registro de cooperativas.

TALLER DE TRABAJO.

Todo lo que debe saber el Consumidor antes de comprar una vivienda en régimen de Cooperativa.

TALLER DE TRABAJO

Todo lo que tiene que saber el SOCIO de una cooperativa de viviendas.

- ¿Qué es una Cooperativa de Viviendas?
- Características fundamentales de una cooperativa de viviendas.
- ¿Qué ventajas tiene acceder a una vivienda en régimen de cooperativa?
- Información necesaria antes de adherirse a una cooperativa.
- ¿Cómo se regula una cooperativa de viviendas?
- ¿Cómo funciona una cooperativa de viviendas?
- ¿Qué es gestora de cooperativas?
- Obligaciones de los socios
- Derechos de los socios

TALLER DE TRABAJO

El modelo de negocio de la promoción cooperativa.

1. Sociedad Cooperativa Promotora como promotor.
2. Gestor de cooperativas y su comisión.
3. El mejor precio por el beneficio del promotor menos la comisión del gestor de cooperativas.
4. Riesgos que asume el cooperativista por ser promotor y de los que debe informarle un buen gestor de cooperativas.

TALLER DE TRABAJO

La cooperativa como promotora de viviendas para sus socios.

CHECK-LIST

El retraso en la entrega de las viviendas. ¿Ante quién reclamar?

La posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad. Desarrolle dos supuestos problemáticos.

El plazo de vinculación de la vivienda, es decir, el periodo en el cual no puede venderse libremente. Desarrolle dos supuestos problemáticos.



Los Estatutos regularán el derecho de los socios al reembolso de sus aportaciones al capital social en caso de baja en la cooperativa. Desarrolle dos supuestos problemáticos.

PARTE TERCERA.

Práctica de una cooperativa de viviendas.

Capítulo 4. Problemática especial en las cooperativas.

1. Introducción.

2. Especialidades organizativas

- a. Consejo Rector.
- b. Director.

3. Relaciones socio-cooperativa

- a. Requisitos subjetivos.
- b. Consecuencias de la baja o expulsión del socio.
- c. Transmisión intervivos de los derechos de socio.
- d. Control judicial de la expulsión del socio y autoorganización de la cooperativa de viviendas.

4. Clasificación de las cooperativas de viviendas por su objeto.

- a. Cooperativas para la construcción y cesión por cualquier título de viviendas y locales.
- b. Cooperativas para la administración, conservación, dotación y rehabilitación de viviendas y edificaciones complementarias.
- c. Operaciones necesarias para la consecución del objeto social.

5. Cooperativa y Propiedad Horizontal.

- a. Pluralidad de propietarios surgida de la adjudicación de pisos y/o venta de locales.
- b. Cooperativas de cesión de viviendas en régimen de uso.
- c. Cooperativas de administración y conservación de viviendas e instalaciones complementarias.

6. Garantías de los socios en la actividad promotora

- a. Construcción por fases o promociones.
- b. Auditoría de cuentas.
- c. Obligación de asegurar las cantidades anticipadas.

7. Adjudicación de viviendas y locales

- a. Título de la cesión de las viviendas y locales a los socios.
- b. Responsabilidad de la cooperativa por defectos constructivos.
- c. Responsabilidad de los socios adjudicatarios frente a los acreedores de la cooperativa.
- d. Aportaciones de los socios cooperativistas y sobreprecio en VPO.
- e. Especial consideración de la entrega de locales comerciales a los socios.
- f. Operaciones de las cooperativas de viviendas con terceros.

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo dar garantía a las cantidades entregadas por los cooperativistas de vivienda antes de obtener el proyecto la licencia de obra?

- Seguro de caución
- Aval
- Cantidades anticipadas

TALLER DE TRABAJO

Reforma de las cantidades entregadas a cuenta por la Ley 20/2015.

1. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.



Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.

Requisitos de las garantías.

Información contractual.

Ejecución de la garantía.

Cancelación de la garantía.

Publicidad de la promoción de viviendas.

Infracciones y sanciones.

Desarrollo reglamentario.

2. Requisitos que deben cumplir las pólizas de seguro y los avales que garanticen estas cantidades a cuenta.

3. Cambios en la situación del consumidor de vivienda.

TALLER DE TRABAJO

¿Qué responsabilidad tiene el Consejo Rector de una cooperativa cuando no asegura las cantidades entregadas a cuenta?

TALLER DE TRABAJO.

Responsabilidad de aseguradora de avales por las cantidades entregadas a cuenta por los compradores. Condenada a devolver las cantidades a los compradores.

TALLER DE TRABAJO.

Sentencia del Tribunal Supremo condenando a la aseguradora de avales por las cantidades entregadas a cuenta por los compradores, AUNQUE LA CONSTRUCCIÓN NO HAYA COMENZADO.

TALLER DE TRABAJO.

Sentencia condenando a aseguradora de avales por las cantidades entregadas a cuenta por los compradores. Condenada a devolver las cantidades a los compradores.

TALLER DE TRABAJO.

Responsabilidad del banco o caja de ahorros por no exigir a la promotora la constitución de avales por las cantidades entregadas a cuenta por los compradores.

CHECK-LIST

- 1. ¿Qué es una cooperativa de viviendas?**
- 2. ¿A quién corresponde la iniciativa de constituir una cooperativa?**
- 3. Cooperativas creadas por colectivos.**
- 4. Cooperativas creadas por gestoras**
- 5. ¿Qué supone pertenecer a una cooperativa de viviendas?**
- 6. ¿Cómo se regula una cooperativa de viviendas?**
- 7. ¿Cómo funciona una cooperativa de viviendas?**
- 8. ¿Cuáles son los derechos de los socios cooperativistas?**
- 9. ¿Cuáles son las obligaciones de los socios?**
- 10. Ventajas e inconvenientes para los cooperativistas**
- 11. ¿Qué debe comprobarse antes de adquirir la condición de socio y qué debe facilitar al nuevo**



socio la cooperativa?

12. Aportaciones y entregas económicas de los socios a su cooperativa

- a. Aportaciones al capital social.
- b. Cuota de ingreso y/o periódicas.

13. Entrega o aportaciones para financiar la vivienda y anexos.

14. Inscripción y registro de una cooperativa.

15. Baja del socio de la cooperativa

16. Segundas y sucesivas transmisiones (ventas).

17. Beneficios fiscales

18. Pago de impuestos en la compra y adjudicación

19. Régimen fiscal de las cooperativas

PARTE CUARTA.

Funcionamiento de una cooperativa de viviendas.

Capítulo 5. Gobierno de las cooperativas de vivienda.

1. Asamblea General

2. Consejo Rector

3. Intervención

4. Comité de recursos.

5. Director.

6. Sociedades gestoras. El gestor de cooperativas de vivienda.

TALLER DE TRABAJO.

Libros Sociales de una cooperativa de viviendas.

Formulario. Modelo de impreso de legalización de libros de una Cooperativa de viviendas.

Capítulo 6. Gestora de cooperativas de viviendas.

1. La Gestora de cooperativas de viviendas.

2. Leyes autonómicas de cooperativas. El apoderamiento a un gestor por el Consejo Rector de la Cooperativa de Viviendas.

3. La gestión encargada a una empresa gestora.

4. Contrato de servicios y contrato de gestión entre las empresas gestoras y las Cooperativas de viviendas.

5. Contenido de la gestión encomendada al gestor de cooperativas.

TALLER DE TRABAJO.

¿Qué es una gestora de cooperativas?

1. Funciones de la gestora de cooperativas.

Funciones de promoción inmobiliaria.



Funciones urbanísticas.
Funciones jurídicas (estatutos y registros)
Funciones contables y administrativas.
Funciones económicas y financieras.

2. ¿Qué garantías debe ofrecer una gestora de cooperativas?

TALLER DE TRABAJO

Funciones de una gestora de cooperativa de viviendas.

1. Funciones de una gestora de cooperativa de viviendas.
2. No es lo mismo una cooperativa que una gestora de cooperativas.
3. Limitaciones de la gestora en los fondos económicos de la cooperativa.
4. Las aportaciones de los socios deben realizarse a una cuenta bancaria abierta de titularidad de la cooperativa.

TALLER DE TRABAJO

Folleto de una gestora de cooperativas de viviendas explicando sus funciones.

TALLER DE TRABAJO

Folleto publicitario de un gestor de cooperativas de viviendas.

TALLER DE TRABAJO

El control estatal y autonómico de las gestoras de cooperativas de vivienda en casos de financiación y vivienda protegida.

TALLER DE TRABAJO

Responsabilidad Civil General de la Gestora de Cooperativas. El seguro de responsabilidad civil del promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

1. Régimen legal.
2. Cobertura del seguro de responsabilidad civil.
3. Responsabilidades y garantías adicionales.
4. Riesgos excluidos.

TALLER DE TRABAJO

¿Gestora de cooperativas viviendas o promotor inmobiliario encubierto?

1. La práctica: promotores inmobiliarios creando gestoras de cooperativas.
2. Jurisprudencia en contra del promotor empresa gestora de cooperativas de vivienda.

TALLER DE TRABAJO

Responsabilidad de la gestora de una cooperativa de viviendas en caso de defectos en la construcción. Equiparación por la responsabilidad entre gestor de cooperativas y promotor.

TALLER DE TRABAJO.

La financiación de las cooperativas de vivienda. La responsabilidad del gestor de viviendas frente al banco.



1. Las cooperativas ante los bancos.

2. Financiación con circulante en el papeleo previo (calificaciones, autorizaciones ...).

3. Falta de apoyo institucional.

TALLER DE TRABAJO

Dudas prácticas sobre las gestoras de cooperativas de vivienda.

1. Cuando el Consejo Rector de una Comunidad o Cooperativa está compuesto por empleados de la propia gestora de cooperativas.

2. La liquidación de la cooperativa y las obligaciones de la gestora de cooperativas.

3. Entrega de la documentación por parte de la gestora de cooperativas.

4. Cobro de un porcentaje por la gestora de cooperativas sobre el coste de la obra.

5. La presencia de la gestora de cooperativa de viviendas en las asambleas.

6. Responsabilidad penal de la gestora de cooperativas como promotor encubierto o “gestora integral”.

Si la gestora fuese un “promotor encubierto”

Lo que han dicho los jueces: condena a una gestora de viviendas por asumir funciones de “gestora integral”.

TALLER DE TRABAJO

Normas deontológicas de las gestoras de cooperativas de viviendas. Código de buena conducta.

Empresa gestora

Estructura de la empresa gestora

Relación de la empresa gestora con la Cooperativa gestionada.

Que cuente en plantilla o mediante contratos profesionales estables

Una póliza de responsabilidad civil.

Plan de actuación.

- Memoria de la promoción.
- Calendario previsto.
- Procedimiento de admisión socios Altas y Bajas.
- Forma de adjudicación de viviendas.
- Coste estimado de la promoción desglosado por partidas.
- Calidades iniciales y plazo previsto de entrega.
- Plan Financiero.

Relación entre varias empresas gestoras.

Relación contractual y de gestión.

La selección del contratista

Los honorarios de gestión.

Instrumentos para garantizar el cumplimiento de la normativa.

Seguridad.

Comisión de control.

CHECK-LIST

Ventajas de ceder la gestión de la cooperativa de viviendas a profesionales. Desarrollar.

Capítulo 7. Derechos y obligaciones de los socios.

1. Obligaciones.

2. Derechos.



TALLER DE TRABAJO

El socio expectante de una cooperativa de viviendas que vendió sus derechos y el juez le dio la razón.

TALLER DE TRABAJO

¿Qué hacer si le echan de su cooperativa de viviendas?

- Cuando el banco niega el crédito al cooperativista y la cooperativa le da de baja.

TALLER DE TRABAJO

La baja del cooperativista de viviendas.

1. El escrito de solicitud de baja del cooperativista.
2. Derecho a reclamar las cantidades entregadas a cuenta.
3. Liquidación de las cantidades aportadas al proyecto.
4. La reclamación al seguro por cantidades entregadas a cuenta tras solicitar la baja en la cooperativa.
5. La baja y la responsabilidad limitada de los socios con relación a las deudas sociales.

TALLER DE TRABAJO.

Acta completa de caso real en el que una asamblea extraordinaria de cooperativas de vivienda acepta la baja voluntaria de un socio cooperativista.

Capítulo 8. Garantías y riesgos de las cooperativas.

TALLER DE TRABAJO.

Desarrollo de aspectos prácticos.

1. Compra a través de cooperativa de viviendas.
2. Objeto y ámbito de las cooperativas de vivienda.
3. Construcción por fases o promociones.
4. Auditoría de las cuentas de la cooperativa.
5. Transmisión de los derechos sobre la vivienda adjudicada.
6. Constitución de la cooperativa.
7. Régimen de los socios cooperativistas.
8. Órganos de la cooperativa.
 - a. La Asamblea General.
 - b. El Consejo Rector.
 - c. La Intervención.
 - d. El Comité de Recursos.
9. Régimen económico de la cooperativa.
 - a. Capital social.
 - b. Aportaciones obligatorias.
 - c. Aportaciones voluntarias.
 - d. Reembolso de las aportaciones.



e. Aportaciones que no forman parte del capital social.

10. Precisiones en caso de autopromoción inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO.

El aval solidario de los cooperativistas para la financiación de la cooperativa. ¡Cuidado mucho riesgo!

TALLER DE TRABAJO.

El concurso de acreedores en las cooperativas de vivienda. Responsabilidad de la quiebra.

TALLER DE TRABAJO.

Cooperativa y consumo. Sanción de a una cooperativa por la falta de garantía de las cantidades percibidas a cuenta para la adquisición de la vivienda.

TALLER DE TRABAJO

Cooperativas de vivienda y consumo. Repercusión al socio “comprador” del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos (plusvalía). Imposición al socio comprador a realizar la escritura pública según el notario que la cooperativa designe.

TALLER DE TRABAJO.

Aspectos legales de la situación del socio en caso de disolución o liquidación del la cooperativa. El problema de la responsabilidad de los socios frente a terceros compradores. Lo que dicen los jueces.

CHECK-LIST

1. ¿Es obligatorio que las cantidades aportadas a una cooperativa estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria o caja de ahorros?
2. Si el cooperativista se sale de la cooperativa por demora en la entrega, ¿hasta cuándo puede pedir el reembolso de sus aportaciones?
3. ¿Tiene la cooperativa obligación de informar de la fecha de entrega igual que un promotor normal?
4. La vivienda tiene desperfectos, ¿durante cuánto tiempo se puede reclamar en vía administrativa?
5. Una persona quiere subrogarse a una cooperativa. El problema es que no sabe cuando le darán la vivienda, ya que en el contrato no indica nada. ¿Es eso legal?

Capítulo 9. Limitaciones de las cooperativas y comunidades de propietarios en el acceso a los Planes Estatales de Vivienda.

TALLER DE TRABAJO

Dictamen de Comunidad Autónoma sobre la capacidad legal de cooperativas de vivienda para la contratación de promoción de vivienda de protección oficial.

PARTE QUINTA.

Contabilidad y Fiscalidad de una cooperativa de viviendas.

Capítulo 10. Contabilidad de las cooperativas de viviendas.

Artículos 45 (apdo. 1) y 51 Ley de cooperativas: Redacción según Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea



1. Libros contables de las cooperativas de vivienda.

2. Auditoría de las cooperativas de vivienda.

3. Contabilidad de los recursos propios de las cooperativas de vivienda.

- a. Capital social
- b. Aportaciones de capital
- c. Aportaciones obligatorias
- b. Retribución de aportaciones de socios y asociados.
- c. Actualización de las aportaciones
- d. Reembolsos de las aportaciones
- e. Aportaciones que no forman parte del capital social.
- f. Participaciones especiales y otras fuentes de financiación

4. Los resultados

- a. La determinación de los resultados
- b. Resultados cooperativos
- c. El resultado extracooperativo

5. Aplicación de los excedentes.

- a. Excedente cooperativo
- b. Excedente extracooperativo
- c. El retorno cooperativo a los socios.

6. Imputación de pérdidas

7. Los fondos de las cooperativas

- a. Fondo de reserva obligatorio
- b. Fondo de educación y promoción

TALLER DE TRABAJO

Formularios. Modelo de cuentas anuales ordinarias de una Cooperativa de viviendas.

TALLER DE TRABAJO

Orden EHA/3360/2010, de 21 de diciembre, por la que se aprueban las normas sobre los aspectos contables de las sociedades cooperativas.

TALLER DE TRABAJO.

Auditoría de las cuentas de la cooperativa. La responsabilidad que se exige a los auditores en casos de cooperativas insolventes. El caso de la PSV y los informes de auditoría de las cooperativas.

TALLER DE TRABAJO.

Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea. Resumen.

- 1. Nueva regulación de las cuentas anuales.**
- 2. Nueva regulación de las cuentas consolidadas.**

TALLER DE TRABAJO.

Plan General de Contabilidad Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas.



TALLER DE TRABAJO.

Fórmulas prácticas para el Nuevo Plan General Contable.

1. Estado de flujos de efectivo.
2. El coste amortizado.
3. Estructura del nuevo Plan General Contable Marco conceptual, normas de registro y valoración
4. Plan General de Contabilidad: General, Pymes y Microempresas.
5. El PGC de PYMES.
6. Plan de Cuentas 2008

Capítulo 11. Régimen fiscal de las cooperativas.

1. Consideración previa.
2. Impuesto de Sociedades.
3. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados (ITP y AJD).
4. Impuesto del Valor añadido (IVA).
5. Impuesto de bienes inmuebles.
6. Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos (plusvalía municipal).
7. Impuesto de Actividades Económicas las cooperativas de viviendas.

TALLER DE TRABAJO.

Análisis de la fiscalidad aplicable a las cooperativas de vivienda.

1. Introducción
2. Tratamiento societario.
 - 2.1. Reglas especiales del Impuesto de Sociedades para todas las cooperativas.
 - 2.2. Formalidades
 - 2.3. Determinación de la base imponible
 - 2.4. Valor de mercado
 - 2.5. Resultados cooperativos.
 - 2.6. Ingresos
 - 2.7. Gastos
 - 2.8. Resultados extracooperativos
 - 2.9. Ingresos y gastos extra cooperativos.
 - 2.10. Incrementos y disminuciones de patrimonio.
 - 2.11. Deuda tributada
 - 2.12. Bonificaciones y deducciones por doble imposición.
 - 2.13. Deducción por inversiones.



2.14. Retenciones e ingresos a cuenta.

3. Régimen fiscal de las cooperativas “protegidas” y “no protegidas”.

4. IVA

5. Tributos locales.

5.1. IAE.

5.2. Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos.

6. Beneficios fiscales.

6.1. Fusiones y escisiones

6.2. Aplicación y pérdida de los beneficios fiscales

6.3. Deducciones arancelarias.

7. Especialidades de tributación de los socios y asociados (socios colaboradores) de las cooperativas.

7.1. Socios o asociados (socios colaboradores) personas físicas

7.2. Socios o asociados (socios colaboradores) personas jurídicas.

PARTE SEXTA.

EXAMEN PRÁCTICO DE MODELOS Y FORMULARIOS.

1. Solicitud de incorporación a cooperativa de viviendas.

2. Contrato de participación social y preadjudicación de vivienda en cooperativa

3. Contrato de adjudicación provisional. Modelo de de adjudicación de vivienda protegida para la adjudicación de las viviendas construidas por una Cooperativa.

a. Documento de adjudicación de vivienda protegida

1. Objeto de la adjudicación.

2. Coste estimado de la vivienda.

3. Préstamo hipotecario cualificado.

4.- Ejecución de las obras.

5.- Cantidades a cuenta.

6.- Ratificación acuerdos.

7.- Entrega de la vivienda.

8.- Resolución del contrato por denegación de la Calificación Definitiva.

9.- Resolución por motivo de los yacimientos arqueológicos.

10.- Modificación de Declaración de Obra nueva y División Horizontal y constitución de la Comunidad de Propietarios.

11.- Seguros.

12.- Resolución por incumplimiento o por la voluntad unilateral de la adjudicataria.

13. Gastos comunes y de la vivienda.

14.- Visado del contrato.

15.- Gastos de escrituras e intereses del préstamo.

16.- IVA y demás impuestos y gastos.

17.- Exigencias del régimen de protección oficial.

18.- Derecho de tanteo y retracto.

19.- Sumisión.

b. Documentación anexa al contrato.

Datos sobre la construcción

Copia de autorizaciones y licencias

Garantía de las cantidades anticipadas



Información jurídica

c. Pliego de condiciones particulares

d. Cláusulas adicionales para los contratos de viviendas protegidas a precio concertado

e. Cláusula adicional para contratos de residentes en la localidad donde estén ubicadas las viviendas.

4. Constitución de comunidad y contrato de adjudicación definitiva.

5. Contrato de adjudicación definitiva de vivienda en la cooperativa.

6. Contrato de inscripción y adjudicación "provisional" y "definitiva" de vivienda en régimen de cooperativa de viviendas.

7. Modelo de Estatutos de una Cooperativa de Viviendas.

Modelo a. Estatutos comentados de una Cooperativa de Viviendas.

Modelo b. Estatutos de una Cooperativa de Viviendas.

Artículo 1.- Denominación, régimen legal.

Artículo 2.- Objeto o actividad económica.

Artículo 3.- Duración.

Artículo 5.- Domicilio social.

CAPÍTULO II

LOS SOCIOS

Artículo 6.- Personas que pueden ser socios.

Artículo 7.- Requisitos para ser socio.

Artículo 8.- Procedimiento de admisión.

Artículo 9.- Obligaciones de los socios.

Artículo 10.- Derechos de los socios.

Artículo 11.- Derecho de información.

Artículo 12.- Garantías de participación, información y control.

Artículo 13.- Baja del socio. Clases, procedimientos y efectos.

A) Baja voluntaria.

B) Baja obligatoria.

C) Baja por finalización de fase o promoción.

D) Procedimiento de las bajas voluntaria y obligatoria.

E) Baja por expulsión, procedimiento y efectos.

F) Baja por fallecimiento del socio.

Artículo 14.- Consecuencias de la baja.

Artículo 15.- Faltas y sanciones.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

Artículo 16.- Responsabilidad.

Artículo 17.- El capital social. Aportaciones iniciales dinerarias y no dinerarias; suscripción y desembolso.

Artículo 18.- El capital social mínimo.

Artículo 19.- Aportaciones de los nuevos socios.

Artículo 20.- Nuevas aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social.

Artículo 21.- Remuneración de las aportaciones obligatorias.

Artículo 22.- Actualización de las aportaciones.

Artículo 23.- Financiaciones que no integran el capital social.

1. Cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas y/o locales.

2. Bienes, depósitos y pagos entregados para la obtención de los servicios cooperativizados.

3. Cuotas de ingreso y periódicas.

4. Emisión de obligaciones.

Artículo 24.- Transmisión de las aportaciones y cantidades para la financiación de las viviendas y locales, y de derechos sobre los mismos.

1. Transmisión de las aportaciones y cantidades para la financiación de las viviendas y/o locales

2. Transmisión de derechos sobre las viviendas y/o locales



Artículo 25.- Reembolso de las aportaciones y de las cantidades para financiar la vivienda y/o local.

Artículo 26.- Reducción del capital social.

Artículo 27.- Determinación de los resultados del ejercicio económico.

Artículo 28.- Distribución de beneficios y excedentes. El retorno cooperativo.

Artículo 29.- La imputación de pérdidas.

Artículo 30.- La Reserva obligatoria.

Artículo 31.- La Reserva voluntaria.

Artículo 32.- La Reserva de educación y promoción.

Artículo 33.- Ejercicio económico.

Artículo 34.- Cuentas anuales.

CAPÍTULO IV

DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y CONTABILIDAD

Artículo 35.- Documentación social

Artículo 36.- Contabilidad

CAPÍTULO V

ÓRGANOS SOCIALES

SECCIÓN PRIMERA

La Asamblea General

Artículo 37.- Composición y competencias de la Asamblea General.

Artículo 38.- Clases de Asambleas.

Artículo 39.- Iniciativa para promover la convocatoria.

Artículo 40.- Forma de la convocatoria.

Artículo 41.- Constitución de la Asamblea.

Artículo 42.- Adopción de acuerdos.

Artículo 43.- Derecho de voto.

Artículo 44.- Acta de la Asamblea.

Artículo 44 bis.- Asamblea de Delegados

Artículo 45.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

SECCIÓN SEGUNDA

El órgano de administración

Artículo 46.- El Consejo Rector. Naturaleza y competencias.

Artículo 47.- Composición del Consejo Rector. Funciones de los consejeros.

a) Al Presidente

b) Al Vicepresidente

c) Al Secretario

d) Al Tesorero

e) A los Vocales

Artículo 48.- Elección del Consejo Rector. Procedimiento electoral.

Artículo 49.- Duración, vacantes, cese y retribución de los consejeros.

Art. 50.- Funcionamiento del Consejo Rector.

Artículo 51.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.

Artículo 52.- El Director

SECCIÓN TERCERA

Los Interventores

Artículo 53.- El/Los Interventor/es. Nombramiento.

Artículo 54.- Funciones del/de los Interventor/es.

Artículo 55.- Auditoría externa

SECCIÓN CUARTA

Disposiciones comunes al órgano de administración, al/a los Interventor/es y, en su caso, al Director

Artículo 56.- Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.

Artículo 57.- Responsabilidad.

Artículo 58.- Conflicto de intereses.

SECCIÓN QUINTA



Otras instancias colegiadas de participación

Artículo 59.- Comisiones, Comités o Consejos.

Artículo 59 Bis.- Comité de Recursos. Competencias, composición y funcionamiento.

CAPÍTULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA.

SECCIÓN PRIMERA

Disolución

Artículo 60.- Causas de disolución.

Art. 61.- Acuerdo de disolución.

Artículo 62.- Reactivación de la Cooperativa.

SECCIÓN SEGUNDA

Liquidación y Extinción

Artículo 63.- Período de liquidación.

Artículo 64.- Procedimiento de liquidación.

Artículo 65.- Funciones del/de los Liquidador/es.

Artículo 66.- Balance final de liquidación.

Artículo 67.- Adjudicación del haber social.

Artículo 68.- Extinción.

CAPÍTULO VII

MODIFICACIONES SOCIALES

Artículo 69.- Modificación de los Estatutos. Requisitos y modalidades.

Artículo 70.- Fusión, escisión y transformación.

Modelo c

CAPITULO 1

DENOMINACIÓN, DOMICILIO, ÁMBITO, OBJETO Y DURACIÓN.

Artículo 1.- Denominación y régimen legal.-

Artículo 2.- Domicilio social.-

Artículo 3.- Ámbito territorial.-

Artículo 4.- Objeto social.-

CAPITULO II

LOS SOCIOS

Artículo 6.- Personas que pueden ser socios.-

Artículo 7.- Adquisición de la condición de socio.-

Artículo 8.- Procedimiento de admisión de socios.-

Artículo 9.- Obligaciones de los socios y responsabilidades.-

Artículo 10.- Derechos de los socios.-

Artículo 11.- Baja voluntaria.-

Artículo 12.- Baja obligatoria.-

Artículo 13.- Normas de disciplina social.-

CAPITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Sección Primera.- La Asamblea General.-

Artículo 15.- Concepto y clases.-

Artículo 16.- Competencia.-

Artículo 17.- Convocatoria de la Asamblea General.-

Artículo 18.- Forma y contenido de la convocatoria.-

Artículo 19.- Constitución De la Asamblea.-

Artículo 20.- Derecho de voto. Voto por representante.-

Artículo 21.- Adopción de acuerdos.-

Artículo 22.- Acta de la Asamblea.-

Artículo 23.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General.-

Sección Segunda.- El Consejo Rector.-

Artículo 24.- Naturaleza, competencia y representación.-



- Artículo 25.- Composición.-
Artículo 26.- Elección.-
Artículo 27.-Duración, cese y vacantes.-
Artículo 28.- Funcionamiento del Consejo Rector.-
Artículo 29.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.-
Sección Tercera.- Los interventores y auditoría externa.-
Artículo 32.- Funciones y nombramiento de los interventores.-
Artículo 33.- Informe de las cuentas anuales.-
Artículo 34.- Auditoría Externa.-
CAPITULO IV
RÉGIMEN ECONÓMICO
Artículo 35.- Capital Social.-
Artículo 36.- Aportaciones obligatorias.-
Artículo 37.- Aportaciones voluntarias.-
Artículo 38.-Remuneración de las aportaciones.
Artículo 39.- Actualización de las aportaciones.-
Artículo 40.- Transmisión de las aportaciones de los socios.-
Artículo 41.- Transmisión de derechos.-
Artículo 42.- Aportaciones y financiaciones que no forman parte del capital social.-
Artículo 43 Reembolso de las aportaciones.-
Artículo 44.- Ejercicio económico y determinación de resultados. Cuentas anuales.-
Artículo 45.- Aplicación de los excedentes.-
Artículo 46.- Imputación de pérdidas.-
Artículo 47.- Fondo de reserva obligatorio.-
Artículo 48.- Fondo de educación y promoción.-
CAPITULO VI
DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA COOPERATIVA
Artículo 49.- Causas de la disolución.-
Artículo 50.- Liquidación.-
Artículo 51.- Adjudicación del haber social.-
CAPITULO V
DOCUMENTACIÓN SOCIAL
Artículo 52.- Documentación social.-
Modelo d. Estatutos completos de una Sociedad Cooperativa de Viviendas sujeta a los principios y disposiciones de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.
Examen especial de los supuestos de bajas voluntaria y forzosa de los cooperativistas. En especial la baja por finalización de fase o promoción.
DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 1.- Denominación, régimen legal.
Artículo 2.- Objeto o actividad económica.
Artículo 3.- Duración.
Artículo 4.- Ámbito.
Artículo 5.- Domicilio social.
CAPÍTULO II
LOS SOCIOS
Artículo 6.- Personas que pueden ser socios.
Artículo 7.- Requisitos para ser socio.
Artículo 8.- Procedimiento de admisión.
Artículo 9.- Obligaciones de los socios.
Artículo 10.- Derechos de los socios.
Artículo 11.- Derecho de información.
Artículo 12.- Garantías de participación, información y control.
Artículo 13.- Baja del socio. Clases, procedimientos y efectos.



Artículo 14.- Consecuencias de la baja.

Artículo 15.- Faltas y sanciones.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

Artículo 16.- Responsabilidad.

Artículo 17.- El capital social. Aportaciones iniciales dinerarias y no dinerarias; suscripción y desembolso.

Artículo 18.- El capital social mínimo.

Artículo 19.- Aportaciones de los nuevos socios.

Artículo 20.- Nuevas aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social.

Artículo 21.- Remuneración de las aportaciones obligatorias.

Artículo 22.- Actualización de las aportaciones.

Artículo 23.- Financiaciones que no integran el capital social.

Artículo 24.- Transmisión de las aportaciones y cantidades para la financiación de las viviendas y/o locales, y de derechos sobre las/los mismas/os.

Artículo 25.- Reembolso de las aportaciones y de las cantidades para financiar la vivienda y/o local.

Artículo 26.- Reducción del capital social.

Artículo 27.- Determinación de los resultados del ejercicio económico.

Artículo 28.- Distribución de beneficios y excedentes. El retorno cooperativo.

Artículo 29.- La imputación de pérdidas.

Artículo 30.- La Reserva obligatoria.

Artículo 31.- La Reserva voluntaria.

Artículo 32.- La Reserva de educación y promoción.

Artículo 33.- Ejercicio económico.

Artículo 34.- Cuentas anuales.

CAPÍTULO IV

DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y CONTABILIDAD

Artículo 35.- Documentación social

Artículo 36.- Contabilidad

CAPÍTULO V

ÓRGANOS SOCIALES

SECCIÓN PRIMERA

La Asamblea General

Artículo 37.- Composición y competencias de la Asamblea General.

Artículo 38.- Clases de Asambleas.

Artículo 39.- Iniciativa para promover la convocatoria.

Artículo 40.- Forma de la convocatoria.

Artículo 41.- Constitución de la Asamblea.

Artículo 42.- Adopción de acuerdos.

Artículo 43.- Derecho de voto.

Artículo 44.- Acta de la Asamblea.

Artículo 45.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 45 bis.- Promoción por fases

SECCIÓN SEGUNDA

El órgano de administración

Artículo 46.- El Consejo Rector. Naturaleza y competencias.

Artículo 47.- Composición del Consejo Rector. Funciones de los consejeros.

Artículo 48.- Elección del Consejo Rector. Procedimiento electoral.

Artículo 49.- Duración, vacantes, cese y retribución de los consejeros.

Art. 50.- Funcionamiento del Consejo Rector.

Artículo 51.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.

Artículo 52.- El Director

SECCIÓN TERCERA

Los Interventores



Artículo 53.- El/Los Interventor/es. Nombramiento.

Artículo 54.- Funciones del/de los Interventor/es.

Artículo 55.- Auditoría externa

SECCIÓN CUARTA

Disposiciones comunes al órgano de administración, al/a los Interventor/es y, en su caso, al Director

Artículo 56.- Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.

Artículo 57.- Responsabilidad.

Artículo 58.- Conflicto de intereses.

SECCIÓN QUINTA

Otras instancias colegiadas de participación

Artículo 59.- Comisiones, Comités o Consejos.

CAPÍTULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA.

SECCIÓN PRIMERA

Disolución

Artículo 60.- Causas de disolución.

Art. 61.- Acuerdo de disolución.

Artículo 62.- Reactivación de la Cooperativa.

SECCIÓN SEGUNDA

Liquidación y Extinción

Artículo 63.- Período de liquidación.

Artículo 64.- Procedimiento de liquidación.

Artículo 65.- Funciones del/de los Liquidador/es.

Artículo 66.- Balance final de liquidación.

Artículo 67.- Adjudicación del haber social.

Artículo 68.- Extinción.

CAPÍTULO VII

MODIFICACIONES SOCIALES

Artículo 69.- Modificación de los Estatutos. Requisitos y modalidades.

Artículo 70.- Fusión, escisión y transformación.

Modelo e. Estatutos de Cooperativas de Viviendas de la Rioja.

CAPÍTULO I. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, ÁMBITO, OBJETO Y DURACIÓN.

Artículo 1. Denominación y régimen Legal.

Artículo 2. Domicilio social.

Artículo 3. Ámbito territorial.

Artículo 4. Objeto social.

Artículo 5. Duración.

Artículo 6. Operaciones con terceros.

Artículo 7. Secciones

CAPÍTULO II. LOS SOCIOS.

Artículo 8. Personas que pueden ser socios.

Artículo 9. Adquisición de la condición de socio.

Artículo 10. Régimen de participación mínima.

Artículo 11.- Período mínimo de permanencia.

Artículo 12. Derechos de los socios.

Artículo 13. El derecho de información.

Artículo 14. Obligaciones de los socios.

Artículo 15. Responsabilidad.

Artículo 16. Régimen de baja

Artículo 17. Normas de disciplina social.

CAPÍTULO III. ÓRGANOS DE LA COOPERATIVA.

Artículo 18. Órganos sociales.

Artículo 19. Asamblea General.



Artículo 20. Consejo Rector.

Artículo 21. Gerencia (o Dirección)

Artículo 22. La Intervención.

Artículo 23. Otros órganos de la Cooperativa.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN ECONÓMICO.

Artículo 24. Capital social

Artículo 25. Aportaciones obligatorias.

Artículo 26. Aportaciones voluntarias.

Artículo 27. Reembolso de las aportaciones al capital social.

Artículo 28. Transmisión de las aportaciones y de los derechos sobre la vivienda.

Artículo 29. Cuotas de ingreso o periódicas.

Artículo 30. Cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda y otra financiación no incorporable al capital social.

CAPITULO V. EJERCICIO ECONÓMICO Y CUENTAS ANUALES.

Artículo 31. Duración del ejercicio y cuentas anuales.

Artículo 32. Resultados del ejercicio.

Artículo 33. Fondos sociales obligatorios.

Artículo 34. Auditoría externa.

CAPITULO VI. DOCUMENTACIÓN SOCIAL.

Artículo 35. Libros sociales y contables.

CAPITULO VII. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 36. Disolución.

Artículo 37. Liquidación.

Artículo 38. Adjudicación del haber social.

Artículo 39. Extinción.

Modelo f. CASO REAL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA. Estatutos de cooperativas de vivienda de Castilla la Mancha. Supuesto A.

Modelo g. CASO REAL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA. Estatutos de cooperativas de vivienda de Madrid. Supuesto A.

Modelo h. CASO REAL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA. Estatutos de cooperativas de vivienda de Madrid. Supuesto B. EN ESCRITURA PÚBLICA.

8. Convocatoria de concursos de suelo para la construcción de viviendas de V.P.O.

- a. Obtención y calificación de suelo
- b. Concurso público
- c. Tramitación administrativa del concurso
- d. Redacción de pliegos
- e. Constitución de la mesa de contratación
- f. Modelo de pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas

9. Pliego de condiciones que regirá el concurso entre Cooperativas para enajenar en tres lotes la parcela municipal para la construcción de Viviendas protegidas previstas en el P.G.O.U.

10. Escritura de compraventa de vivienda en cooperativa.

ANEXO 1

Ejemplo real de constitución de una cooperativa de viviendas con la expectativa de adjudicación de suelo en Sevilla y las previsiones para el caso de no ser adjudicatarios.

ANEXO 2

Guía sindical de consejos para promoción de vivienda pública en régimen de cooperativas. Consejos sobre el precio final de la vivienda en cooperativa.



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La decisión de constituir una Cooperativa de viviendas.**
- **La adquisición del suelo.**
- **El análisis de viabilidad de la promoción de viviendas en régimen de cooperativa.**
- **El proceso de entrega de las viviendas a los cooperativistas.**
- **Gestión Integral de Cooperativas Inmobiliarias.**
- **Legislación, organización y funcionamiento de las Cooperativas de viviendas, Empresas Gestoras y las relaciones entre ambas.**
- **Práctica empresarial de las Empresas Gestoras de Cooperativas Inmobiliarias.**
- **Creación, puesta en marcha y seguimiento de un proyecto para la Gestión de Cooperativas de Viviendas.**
- **Constitución de una sociedad cooperativa de viviendas.**
- **La vivienda de protección oficial en régimen de cooperativa.**
- **El retraso en la entrega de las viviendas. ¿Ante quién reclamar?**
- **Funcionamiento de una cooperativa de viviendas. Gobierno de las cooperativas de vivienda.**
- **Libros Sociales de una cooperativa de viviendas.**
- **¿Qué es una gestora de cooperativas?**
- **El control estatal y autonómico de las gestoras de cooperativas de vivienda en casos de financiación y vivienda protegida.**



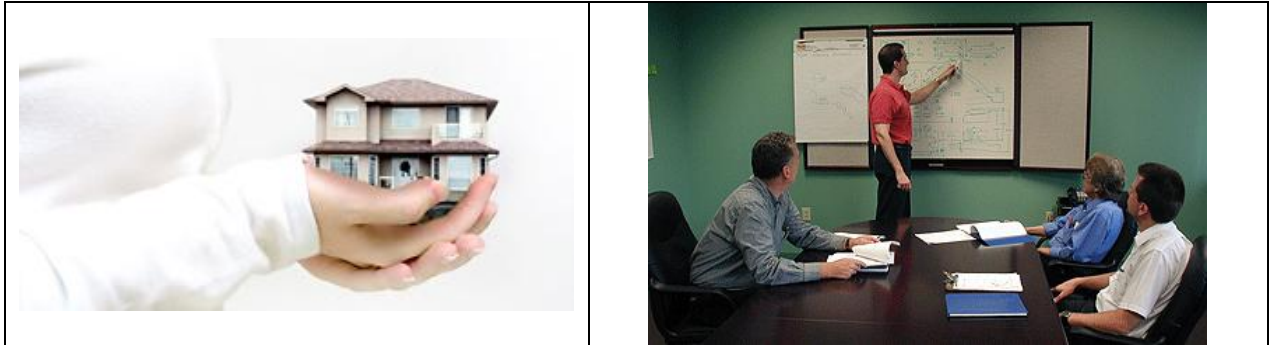
- **Responsabilidad Civil General de la Gestora de Cooperativas.**
- **Responsabilidad de la gestora de una cooperativa de viviendas en caso de defectos en la construcción.**
- **Derechos y obligaciones de los socios de las cooperativas de vivienda.**
- **La baja del cooperativista de viviendas.**
- **Garantías y riesgos de las cooperativas.**
- **Contabilidad y Fiscalidad de una cooperativa de viviendas.**



PRIMERA.

Diferente normativa estatal y autonómica.

Capítulo 1. Cooperativas de vivienda y comunidades de vivienda.



1. Introducción: Competencia estatal y autonómica.