

TALLER DE TRABAJO

Anteproyecto de Ley de Sociedades Cooperativas de Extremadura.



- 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.

Nuevo régimen de las Sociedades cooperativas de viviendas

Artículo 157.

Objeto, actividades y ámbito.

1. Son sociedades cooperativas de viviendas las que asocian a personas físicas que precisen alojamiento para sí y sus familiares y/o locales; también podrán ser socios los entes públicos y las sociedades cooperativas, así como las entidades sin ánimo de lucro mercantil, que precisen locales en los que puedan desarrollar sus actividades. Tienen por objeto procurar a sus socios vivienda y/o locales. También podrán tener por objeto, incluso único, procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones e instalaciones complementarias. Igualmente pueden tener por objeto la construcción de viviendas para cederlas a los socios mediante el régimen de uso y disfrute, ya sean para uso habitual y permanente, ya sean para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o con diversidad funcional.
2. Las sociedades cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su actividad cooperativizada y objeto social.
3. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho. Cuando la sociedad cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de estos y de la sociedad cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras

sociedades cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

4. Las sociedades cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La asamblea general acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de estos.

Excepcionalmente, en el caso de que, una vez finalizada la promoción y adjudicación de las viviendas a los socios, quedara alguna sin adjudicar, podrá ser adjudicada a un tercero no socio siempre que cumpla las condiciones objetivas que fijen los estatutos sociales y las específicas señaladas en los mismos para adquirir la condición de socio, y siempre que las viviendas a adjudicar no supongan más del 30% del conjunto de viviendas de la promoción.

Dicha enajenación deberá ser sometida a comunicación del Registro de Sociedades Cooperativas de Extremadura. El incumplimiento de esta obligación de comunicación será causa de responsabilidad de quienes formen parte del órgano de administración, en los términos previstos en esta Ley.

5. Las sociedades cooperativas de viviendas solo podrán realizar promociones dentro del territorio a que alcance el ámbito de estas, establecido estatutariamente, que no podrán exceder del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

6. Ninguna persona podrá ser integrante del órgano de administración en más de una sociedad cooperativa de viviendas.

7. Quienes formen parte del órgano de administración de las sociedades cooperativas de viviendas en ningún caso podrán percibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidos de los gastos que su desempeño les origine.

Artículo 158.

Régimen de los socios.

1. Ninguna persona física podrá ser simultáneamente titular de más de dos viviendas de promoción cooperativa.

2. En caso de baja del socio, si lo prevén los estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales las deducciones a que se refiere el artículo 72, hasta un máximo del 50% de los porcentajes que en el mismo se establecen.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a este en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o un tercero no socio.

3. El socio que cause baja en la sociedad cooperativa antes de la adjudicación de su vivienda o local, deberá seguir haciendo frente a los compromisos asumidos para su edificación, con el límite máximo que resulte del precio final para su adjudicación, todo ello hasta que no sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o un tercero no socio, en la vivienda o local que tuviese adjudicado, manteniéndose sus obligaciones cuando se incorporase un nuevo socio o un tercero no socio al que se le asignase otra vivienda o local diferente al suyo.

Artículo 159.

Construcciones por fases o promociones.

1. Cuando la sociedad cooperativa de viviendas desarrolle más de una fase o promoción estará obligada a llevar una contabilidad independiente por cada una de ellas, sin perjuicio de la general de la sociedad cooperativa.

Los estatutos de la sociedad cooperativa identificarán cada una de las fases o promociones.

Cada fase se identificará con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado.

2. Deberán constituirse, por cada fase o promoción, juntas especiales de socios, cuyas respectivas facultades se regularán por los estatutos, respetando las competencias propias de la asamblea general sobre las operaciones y compromisos comunes de la sociedad cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase o bloque respectivo.

3. Los socios integrados en una fase o promoción no se verán afectados por las responsabilidades económicas de las demás fases o promociones.

Artículo 160. Auditoría de cuentas.

Las sociedades cooperativas de viviendas, antes de presentar sus cuentas anuales a la asamblea general ordinaria, han de someterlas a una auditoría de cuentas. Esta obligación legal subsistirá en tanto no se produzca la adjudicación o cesión a los socios de las viviendas o locales.

Artículo 161.

Transmisión de derechos.

1. En las sociedades cooperativas de viviendas, el socio que pretendiera transmitir «inter vivos» sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los estatutos, que no podrá ser superior a diez desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión de la vivienda o local, deberá ponerlos a disposición de la sociedad cooperativa, la cual los ofrecerá a los solicitantes de admisión como socios por orden de antigüedad.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice General de Competitividad, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la comunicación de la intención de transmisión de los derechos sobre la vivienda o local.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del órgano de administración el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ningún solicitante de admisión como socio por orden de antigüedad haga



uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos, «inter vivos», a terceros no socios.

No obstante, transcurrido un año desde que se comunicó la intención de transmitir sin haber llevado a cabo la transmisión, deberá repetirse el ofrecimiento a que se refiere el párrafo primero.

2. Si, en el supuesto a que se refiere el número anterior de este artículo, el socio, sin cumplimentar lo que en el mismo se establece, transmitiera a terceros sus derechos sobre la vivienda o local, la sociedad cooperativa, si quisiera adquirirlos algún solicitante de admisión como socio, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio que señala el número anterior de este artículo, incrementado con los gastos a que se refiere el número 2 del artículo 1.518 del Código Civil. Los gastos contemplados por el número 1 del referido artículo del Código Civil serán a cargo del socio que incumplió lo establecido en el número anterior del presente artículo.

El derecho de retracto podrá ejercitarse, durante un año, desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, durante tres meses, desde que el retrayente tuviese conocimiento de dicha transmisión.

3. Las limitaciones establecidas en los números anteriores de este artículo no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda o local a sus ascendientes o descendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio.

Artículo 162.

Socios no adscritos a ninguna promoción.

De acuerdo con los estatutos, en las sociedades cooperativas de viviendas podrán existir socios no adscritos a una promoción, que tendrán de modo general los derechos y obligaciones que se prevean en los estatutos. Además específicamente tendrán derecho preferente para adscribirse a las nuevas promociones que se pudieran iniciar, y en las promociones ya iniciadas y completas solo tendrán derecho a sustituir a un socio que pretenda darse de baja en la promoción o en la sociedad cooperativa si así lo establecen los estatutos, garantizándose en todo caso la preferencia de los descendientes y ascendientes del que transmite, así como del cónyuge separado o divorciado en aplicación de sentencia o convenio judicial.



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

- Reforma del régimen sancionador de las cooperativas de vivienda.
- Disminución del número de socios.
- Tramitación en el Parlamento andaluz.
- 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.

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

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?

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 las 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 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.

CAPÍTULO 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.

CAPÍTULO VI. DOCUMENTACIÓN SOCIAL.

Artículo 35. Libros sociales y contables.

CAPÍTULO 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.

- Obtención y calificación de suelo
- Concurso público
- Tramitación administrativa del concurso
- Redacción de pliegos
- Constitución de la mesa de contratación
- 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

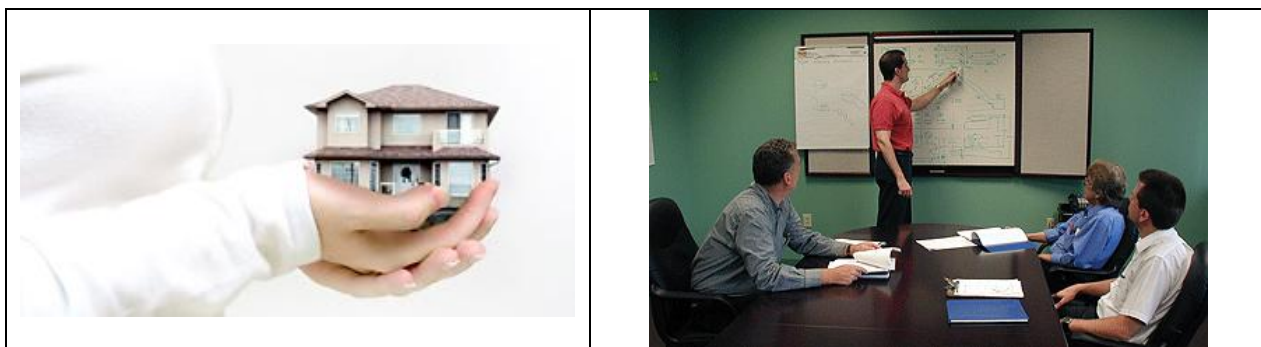
Ejemplo real de constitución de una cooperativa de viviendas con la expectativa de adjudicación de suelo en Sevilla y las previsiones para el caso de no ser adjudicatarios.

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.