

TALLER DE TRABAJO

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



- 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. Experiencia internacional. Modelo Andel de Dinamarca y modelo FUCVAM de Uruguay.

El modelo de cesión de uso está muy extendido en países como Dinamarca o Uruguay.

Los modelos Andel (Dinamarca) y del FUCVAM (Uruguay) ponen en práctica el modelo de vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso, en el que la propiedad del inmueble es colectiva y recae siempre en la cooperativa.

Los habitantes tienen la condición de socios de la cooperativa y pueden vivir de por vida.

La toma de decisiones pasa por la asamblea general, su principal órgano soberano.

El bloqueo de la posibilidad de especular resulta la principal virtud del modelo: el socio / a no puede vender ni alquilar el piso por un precio más alto de lo estipulado colectivamente.

Por lo tanto, la vivienda en cesión de uso supone también una apuesta por el valor de uso en vez de un bien de consumo o valor de cambio, tal y como ha sido siempre en nuestro contexto más próximo. De este modo, la reinención del derecho a la vivienda encuentra nuevas fórmulas de acceso y gestión comunitaria.

Es un modelo de acceso a la vivienda alternativo al de la propiedad tradicional y al alquiler, que persigue también nuevos modelos de convivencia.

Modelo Andel ('cooperativa' en danés)

Uno de los referentes directos de este tipo de cooperativas es el modelo Andel ('cooperativa' en danés), en funcionamiento en Dinamarca desde hace un siglo y que actualmente integra 125.000



viviendas. O también el de la FUCVAM (Federación Uruguaya de Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua).

Ventajas del Andel

- **Andel, modelo con larga tradición**
- **Cooperativa sin Ánimo de Lucro**
- **El socio no adquiere la propiedad sino el derecho de uso**
- **Cuota de acceso según tamaño**
- **Copropiedad del inmueble**
- **El Derecho de uso es de por vida**
- **Cuota de uso. Amortización y mantenimiento**
- **Participación en la gestión**
- **Libertad de permanencia (recuperando cuota de acceso)**
- **Viviendas libres están disponibles de forma transparente**
- **Modelo con legislación específica y sencilla**

El Andel es un modelo cooperativo de acceso a la vivienda a medio camino entre el alquiler y la propiedad. La cooperativa es propietaria de los inmuebles y los miembros gozan del derecho de uso sobre una vivienda (que pueden transmitir a sus familiares). Este modelo resuelve el problema de acceso a la vivienda de un porcentaje muy alto de los habitantes de las ciudades de los países en que se aplica (por ejemplo en Dinamarca aproximadamente un tercio de la población accede a la vivienda de esta forma).

En el Andel, cada nuevo propietario del derecho de uso paga una entrada, que le es reembolsada al darse de baja de la cooperativa, y una cuota blanda cada mes. El sistema funciona de forma democrática y no puede ser transformado en una propiedad tradicional. Los miembros del Andel tienen más derechos que un inquilino convencional, ya que se trata de un modelo que supone un uso indefinido de la vivienda.

Otras características del modelo andel, que lo diferencian del modelo cooperativo tradicional que conocemos en España, son las siguientes:

- **El Andel no tiene fecha de caducidad, es decir, es para siempre.**
- **Este modelo integra la iniciativa comunitaria en un mercado no especulativo de acceso a la vivienda, ya que las empresas andel son cooperativas de viviendas sin ánimo de lucro.**
- **Sus miembros forman parte de esta cooperativa sin ánimo de lucro y la asociación andel es propietaria del edificio, pudiendo tratarse de sindicatos, asociaciones, o simplemente de organizaciones andel.**
- **Es un modelo no especulativo, ya que nadie gana nada por el alquiler de la vivienda.**
- **Se trata de un alquiler blando, cuya cuantía es fija, que sirve para hacer frente al endeudamiento que ha supuesto la constitución del andel y los gastos de mantenimiento y, a medida que se amortiza el endeudamiento inicial, el alquiler tiende a bajar.**
- **El modelo Andel ofrece un acceso barato a la vivienda, con ventajas para sus miembros. En este sistema se paga una entrada para la financiación del andel y para implicar a los miembros del andel en la gestión de la vivienda, pero esta entrada inicial suele variar poco y, además, se establece un precio máximo que no se puede superar.**
- **Este modelo busca facilitar la autogestión y el buen mantenimiento de la finca, y se basa en la democracia interna. Los propietarios del andel forman parte de los órganos de**



decisión.

- **Este sistema cuenta con el soporte de la administración pública, que impone algunos deberes a los andeles, y puede servir para alcanzar un equilibrio social, ya que se puede utilizar como complemento a la vivienda social subvencionada por el Estado y a las ayudas para el acceso a la vivienda que éste presta. Del mismo modo, se puede reservar una proporción de viviendas, dentro de cada andel, a vivienda social, como en el caso de Dinamarca, donde la construcción subvencionada de viviendas está obligada a reservar un 10% a vivienda social, pese a que este tipo de acceso a la vivienda sea privado.**
- **Los andeles buscan favorecer la movilidad, ya sea porque se requiere una vivienda de mayor espacio, número de habitaciones, etc; o porque se desea o necesita cambiar de barrio o de ciudad. La convivencia es una modalidad de acceso a la vivienda que permite a una comunidad de personas vivir en un edificio sin ser los propietarios o los arrendadores, por un plazo de tiempo amplio —de 50 a 100 años— y a un precio inferior al del mercado.**

Los objetivos que se quieren alcanzar con el apoyo a este modelo son los siguientes: Garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible. Mantener la titularidad pública del suelo, que se ofrece en derecho de superficie. Impedir la especulación con la vivienda. Garantizar la estabilidad en el tiempo de los usuarios.

En Dinamarca, más del 10% de las viviendas se construyen bajo esta modalidad porque existe una cesión de suelo público, pero en España el suelo supone más del 50% del coste de todo el proyecto”. Las pocas viviendas que se han construido, sobre todo dirigidas a personas mayores y jubiladas, están en pueblos, donde el precio del suelo es mucho menor

2. Experiencia en España. Madrid y Barcelona.

Madrid y Barcelona ha tienen varios proyectos de cooperativas en derecho de uso, un modelo más social y ecológico cuya viabilidad económica peligra sin la cesión de suelos públicos o edificios vacíos

En Barcelona el ayuntamiento ya ha cedido siete solares en derecho de superficie por un periodo de 75 años. Uno de los proyectos más conocidos es el de la cooperativa La Borda, que levanta un edificio de viviendas en Can Batlló. El 30 de noviembre de 2015 se constituyó un derecho de superficie por parte del Ayuntamiento de Barcelona, en favor de Viviendas La Borda, de una parcela situada en la calle Constitución, uno de los límites de Can Batlló, en suelo calificado como Viviendas de Protección Oficial (VPO). Este derecho, de 75 años de duración, supone el pago de un canon anual.

También Sostre Cívic actúa como paraguas de Princesa (rehabilitación de un edificio municipal), Cases dels Mestres (en diseño), Espronceda y Roquetas (en diseño participativo). Es el turno de Madrid, donde el segundo grupo de Entrepatisos ya busca suelo en la zona de Vallecas.

Un ejemplo en Madrid son las 17 viviendas de la cooperativa Entrepatisos, en el barrio de Usera. Pagarán por usar los pisos y los espacios comunes, pero nunca serán sus propietarios y tampoco sus inquilinos. No podrán venderlos ni alquilarlos y cualquier decisión deberá pasar por el filtro de la cooperativa, la verdadera propietaria de las viviendas, que cede el derecho de uso de manera ilimitada a sus socios.



La superficie de los pisos —entre 60 y 80 metros cuadrados— con áreas comunes (comedor, patio interior, local de juegos y cubierta), que suman entre 200 y 300 metros, el doble que una promoción al uso. Para adquirir este derecho de uso, cada socio tiene que hacer una aportación inicial y luego pagar una cantidad mensual (cuota de uso, no retribuable). En el caso de Entrepacios, cada familia ha desembolsado 40.000 euros de media para la compra del suelo y la cuota será de entre 600 y 650 euros al mes. Este último importe se fija en función del préstamo que la cooperativa pide al banco de forma colectiva para llevar a cabo las obras. Si un socio deja el proyecto se le devolverá la aportación (los 40.000 euros). Si muere, sus herederos pueden ejercer el derecho de uso sobre el piso (siempre que la cooperativa del visto bueno) o recibir ese dinero, explica Rogelio Ruiz, de eCohousing Equipo Bloque Arquitectos.

Cooperativa de viviendas en derecho de uso, covivienda, cohousing o comunidad participativa, autogestionada y en autopromoción. Hay distintas formas de llamar a este modelo que lleva años coqueteando con el mercado español.

Los primeros proyectos llegaron a España hace más de una década y estaban centrados en personas de edad avanzada. “En funcionamiento hay unos ocho casos de mayores”, recalcan en eCohousing, que participó en uno de los proyectos más conocidos en España, el Centro Social de Convivencia para Mayores de la cooperativa Trabensol, en Torremocha de Jarama (Madrid).

3. Esquemas del modelo Andel aplicado al régimen legal de cooperativas de viviendas en España.



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

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.

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.

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.

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

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.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



¿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”.

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.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



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.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



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.

Modelo c

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.

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

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.