

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



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

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

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

Se trata de adecuar el régimen sancionador cooperativo a la peculiar naturaleza y actividad de las secciones de crédito, para lo cual se introducen en esa norma medidas específicas orientadas a la garantía del procedimiento así como a cumplir plenamente su finalidad punitiva, que deberán ser objeto de desarrollo reglamentario. De lo contrario, no solo se vería afectada la facultad de reprimir adecuadamente la infracción cometida, sino, en general, la función disuasoria que debe cumplir todo régimen sancionador.



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

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

b. Disminución del número de socios.

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

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



c. Tramitación en el Parlamento andaluz.

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

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

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

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

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

d. Dictamen 7/2017 del CES de Andalucía



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

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

Objetivos de la norma:

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



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



**DICTAMEN 7/2017 DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE
ANDALUCÍA SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY POR LA QUE SE
MODIFICA LA LEY 14/2011, DE 23 DE DICIEMBRE, DE
SOCIEDADES COOPERATIVAS ANDALUZAS**

*Aprobado por el Pleno en sesión celebrada el día 3 de julio de
2017*

Índice

- I. Antecedentes**
- II. Contenido**
- III. Observaciones generales**
- IV. Observaciones al articulado**
- V. Conclusiones**

I. Antecedentes

La Ley 5/1997, de 26 de noviembre, del Consejo Económico y Social de Andalucía, establece en su artículo 4.1 la función de emitir, con carácter preceptivo, informes sobre los anteproyectos de leyes que a juicio del Consejo de Gobierno posean una especial trascendencia en la regulación de materias socioeconómicas y laborales.

En este sentido, el día 6 de junio de 2017 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Andalucía escrito de la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía, solicitando la emisión de Dictamen sobre el anteproyecto de Ley por la que se modifica la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

La solicitud de dictamen fue trasladada, por acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo Económico y Social de Andalucía, el mismo día 6 de junio de 2017, a la Comisión de Trabajo de Empleo y Formación, a fin de que llevase a cabo el correspondiente examen del texto normativo y adoptase el acuerdo previsto en el artículo 44 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES de Andalucía.

II. Contenido

El anteproyecto de ley objeto de este dictamen supone la modificación de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas; en el uso de las competencias establecidas en el artículo 129.2 de la Constitución española en el que se establece que los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas; y los artículos 58.1.4º y 172.2 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, en los que se atribuye competencias exclusivas a la Comunidad Autónoma en el fomento, ordenación y organización de las cooperativas y la atención preferente, en las políticas públicas, de las cooperativas y demás entidades de economía social, respectivamente.

La modificación que se pretende afecta a tres cuestiones, dos de ellas fundamentales. La primera modificación, consiste en la reducción de tres a dos, del número de personas socias para la constitución de una sociedad cooperativa, medida puesta ya en práctica en otras comunidades autónomas con efectos beneficiosos, y que no impide una posible ampliación posterior de la base social. En segundo lugar, se pretende incluir nuevas infracciones relativas al incumplimiento de determinadas obligaciones en las secciones de crédito. Por último, se ha aprovechado para realizar mejoras de carácter técnico e interpretativas de diversos preceptos de la ley existente con el objeto de una correcta aplicación de la misma.

El texto normativo analizado consta de la exposición de motivos y la parte dispositiva, constituida por un único artículo, que a su vez se divide en veinte apartados que modifican otros tantos artículos de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, además de una disposición derogatoria única y dos disposiciones finales.

La estructura de la parte dispositiva es la siguiente:

ARTÍCULO ÚNICO. “MODIFICACIÓN DE LA LEY 14/2011, DE 23 DE DICIEMBRE, DE SOCIEDADES COOPERATIVAS ANDALUZAS” (apartados uno a veinte)

Se modifican los siguientes artículos de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre:

- Uno: Modifica el artículo 10. Número mínimo de personas socias
- Dos: Modifica el apartado 2 del artículo 12. Secciones

- Tres: Modifica la letra h) del artículo 28. Competencias
- Cuatro: Modifica el artículo 36. Clases
- Cinco: Modifica el artículo 41. Impugnación de acuerdos del Consejo Rector
- Seis: Modifica el apartado 1 del artículo 42. Personas administradoras
- Siete: Modifica el apartado 3 del artículo 54. Capital Social
- Ocho: Modifica el apartado 1 del artículo 57. Remuneración de aportaciones
- Nueve: Modifica el apartado 4 del artículo 58. Aportaciones de nuevo ingreso
- Diez: Modifica el apartado 1 del artículo 60. Reembolso
- Once: Modifica el apartado 4 del artículo 69. Imputación de pérdidas
- Doce: Modifica el apartado 6 del artículo 71. Fondo de formación y sostenibilidad
- Trece: Modifica el apartado 3 del artículo 101. Concepto y objeto
- Catorce: Modifica el apartado 1 del artículo 119. Funcionamiento y Contenido
- Quince: Modifica el apartado 1 del artículo 120. Inspección
- Dieciséis: Modifica el apartado 2 del artículo 122. Órganos competentes y procedimiento
- Diecisiete: Modifica el artículo 123. Infracciones
- Dieciocho: Modifica el apartado 2 del artículo 124. Sanciones y su graduación
- Diecinueve: Modifica el apartado 2 del artículo 125. Prescripción de infracciones y sanciones
- Veinte: Modifica el apartado 2 del artículo 126. Causas y procedimiento

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera. Desarrollo reglamentario.

Segunda. Entrada en vigor.

III. Observaciones generales

El anteproyecto de ley objeto de dictamen viene a modificar la actual ley reguladora de las Sociedades Cooperativas Andaluzas, la Ley 14/2011, de 23 de diciembre. La Constitución española, en su artículo 129.2, encomienda a los poderes públicos la promoción eficaz de las diversas formas de participación en la empresa, así como el fomento, mediante una legislación adecuada, de las sociedades cooperativas. Por su parte, el Estatuto de Autonomía para Andalucía (artículo 58.1.4º) atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de fomento, ordenación y organización de cooperativas y de entidades de economía social, incluyendo expresamente la regulación y el fomento del cooperativismo; al tiempo que identifica como objeto de atención preferente de las políticas públicas a las cooperativas y demás entidades de economía social (artículo 172.2).

Las cooperativas ocupan un puesto relevante en el espacio socioeconómico de Andalucía, y tienen una presencia activa en casi todas sus poblaciones, desempeñando una labor que beneficia no sólo a sus socios y socias, sino también a la sociedad en general, en los más variados sectores de producción, consumo y servicios, habiendo contribuido de manera positiva a la integración social de muchos colectivos desfavorecidos, consideraciones todas ellas que desde este Consejo Económico y Social nos gustaría destacar de manera particular. El modelo empresarial que representan las sociedades cooperativas las convierte en piezas imprescindibles para la construcción de una sociedad más democrática y participativa. Su finalidad es la creación de riqueza a partir de una actividad económica, pero teniendo muy presente la valoración de la persona, por encima del beneficio y el capital. Una forma de ejercicio de la actividad económica empresarial que, además, ha demostrado su capacidad para generar empleo.

La Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, ahora objeto de modificación, nació precedida de un amplio consenso social y del legislador sobre su necesidad y contenido, y sirvió para dotar de un nuevo instrumento jurídico a este sector, que ayudara a las empresas que lo integran a ganar en competitividad en un entorno cada vez más cambiante y duro tras años de crisis, sin perder su carácter social e integrador. Asimismo, el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento de esta ley, desarrolló con vasto detenimiento todo lo relativo a las secciones de crédito de las sociedades cooperativas, materia escuetamente tratada en la norma legal.

Tras más de cinco años desde la promulgación de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, creemos necesario realizar una breve digresión acerca de su impacto y eficacia en relación con un sector, el de la economía social, que aglutina a 6.286 empresas, de ellas, 3.390 en régimen de cooperativas, y que genera el 8,4% del PIB regional. La bondad o no de la publicación de la ley nos permitirá estar en mejores condiciones para valorar la conveniencia de su eventual modificación y del sentido, en su caso, de esta.

Desde un punto de vista cuantitativo, basándonos en los últimos datos publicados desde la entrada en vigor de la Ley de 14/2011, de 23 de diciembre, se han constituido 1.234 empresas cooperativas, lo que supone un aumento cercano al 30% con respecto al quinquenio anterior; el número de personas que trabajan en las cooperativas andaluzas es de 65.549, lo que supone un 9,84% más que a la entrada en vigor de la ley; y, por último, la producción del cooperativismo andaluz ha aumentado más de un 13%¹.

Sin embargo, en el crecimiento, generación de riqueza y empleo se hace necesario realizar una valoración no sólo cuantitativa sino también cualitativa. No es suficiente crear empleo sino también que el creado sea de calidad. Según los últimos datos publicados, el 76,6% de las personas que trabajan en las cooperativas son indefinidas; más del 80% lo es a tiempo completo; el 47,5% son mujeres, ocupando en más de un 45% puestos en los órganos de administración y control; además, estas últimas variables han aumentado desde la entrada en vigor de la ley.

Los datos anteriores nos muestran una trayectoria más que notable de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, así como de las medidas flexibilizadoras introducidas en aquella, que han contribuido de manera eficiente al desarrollo de las cooperativas andaluzas y a la generación de empleo y riqueza.

A pesar de la relativa corta trayectoria de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, y del balance positivo que, tal como hemos expuesto, su aplicación ofrece, el anteproyecto de ley que se ha presentado en el Consejo Económico y Social de Andalucía, viene a modificarla en varios aspectos que pasamos a analizar.

Una de las principales novedades del anteproyecto de ley que se dictamina es la que afecta al régimen constitutivo de las sociedades cooperativas, en la medida en que

¹ Este dato se refiere al periodo 2011-2014, dado que es el último dato publicado por la AEAT en relación a las Declaraciones del Impuesto de Sociedades, donde la producción de las cooperativas andaluzas suponen 11.832.854.570 euros.

se reduce el número de personas socias necesarias para la constitución de una sociedad cooperativa, que pasan de las actuales tres a dos. La exposición de motivos justifica la modificación sin mayores argumentos que el de tratarse de una medida flexibilizadora (que, ciertamente, en términos objetivos, lo es) que, según se indica, ha tenido consecuencias beneficiosas para la generación de empleo en otras comunidades autónomas en las que se ha introducido. Se trata de una regla que no es, por tanto, novedosa en su conceptualización, pues ya está contenida en algunas leyes de comunidades autónomas en materia de sociedades cooperativas, pero, como enseguida expondremos, sí lo es en el alcance y la forma en la que se introduce en la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

En efecto, salvo error u omisión, la posibilidad de constituir sociedades cooperativas de primer grado por un mínimo de dos personas, cuando se contempla en las leyes autonómicas generales sobre las sociedades cooperativas, se suele hacer restringiendo tal alternativa bien a determinados tipos de sociedades (cooperativas de trabajo asociado -Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana; Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas, de la Región de Murcia; Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha-; cooperativas de explotación comunitaria de la tierra -Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha-), o bien fijando un límite temporal para que se incorpore un tercer socio so pena de proceder a la disolución de la cooperativa (Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña). Pero, lo que resulta más relevante, es que cuando la medida flexibilizadora en lo relativo a la constitución de la cooperativa se introduce con alcance más general, ello suele realizarse mediante la publicación de una norma específica que contempla las especialidades del régimen jurídico global de tales sociedades cooperativas (Extremadura -Ley 8/2006, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Especiales de Extremadura-; País Vasco -Ley 6/2008, de 25 de junio, de la Sociedad Cooperativa Pequeña de Euskadi-; Navarra -Ley Foral 2/20015, de 22 de enero, de microcooperativas de trabajo asociado-), o con alguna indicación particular específica respecto de tales sociedades (La Rioja -Ley 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de La Rioja-). Semejante proceder legislativo parece absolutamente lógico pues la reducción del número de socios necesarios para constituir una sociedad cooperativa puede necesitar de adaptaciones o especialidades respecto a lo dispuesto con carácter general para las sociedades cooperativas de mayor número de socios (al objeto de que en la práctica no termine por resultar ineficaz la medida) o, si verdaderamente lo que se busca es fomentar este tipo de sociedades por su positiva incidencia en la generación de empleo,

incorporar medidas complementarias que garanticen su viabilidad y desarrollo.

En atención a las anteriores consideraciones, desde el Consejo Económico y Social consideramos que en la exposición de motivos del anteproyecto de ley se debería recoger con mayor fundamentación las razones de la introducción de la reducción del número de socios para constituir una sociedad cooperativa en los términos en los que se realiza, argumentando con algo más de precisión cuáles son, en concreto, esas razones beneficiosas para la generación de empleo que se le suponen. Desde otra perspectiva, consideramos conveniente que se analice la eventual pertinencia de acompañar la nueva medida de previsiones normativas adicionales que coadyuven a garantizar la viabilidad y efectividad de su puesta en práctica.

El segundo de los objetivos de la norma dictaminada es el de llevar a cabo una regulación del régimen sancionador aplicable en los supuestos de incumplimientos de las previsiones reglamentarias en materia de secciones de crédito de las sociedades cooperativas; regulación que el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, citado, dado su rango jerárquico y en virtud del principio de legalidad, no pudo realizar.

Desde el Consejo Económico y Social compartimos la necesidad y conveniencia de establecer un régimen sancionador que permita a la Administración actuar en supuestos de incumplimientos de las obligaciones establecidas en relación a las secciones de crédito pues, tal como se indica en la exposición de motivos, lo contrario haría ineficaz la previsión normativa, por muy imperativa que fuera. No obstante lo anterior, creemos necesario realizar las siguientes consideraciones:

- La regulación en materia de secciones de crédito contenida en la norma reglamentaria es estricta e incorpora importantes notas de control, ya que la actividad puede afectar sensiblemente a la capacidad económica y financiera de la sociedad y de sus personas socias.

En consonancia con ello, la previsión que ahora se realiza en materia de potestad sancionadora es igualmente exigente y rigurosa, lo que no siempre figura convenientemente justificado. Por ello, desde el Consejo Económico y Social se solicita que se reduzca la presión sancionadora que establece el anteproyecto de ley en algunos aspectos concretos. En esta materia debe tenerse muy presente que la ordenación de la potestad sancionadora en el nuevo régimen jurídico administrativo español -constituido por las Leyes 39/2015, de 1 de octubre y 40/2015, de 1 de

octubre- tiene como uno de sus principios básicos el de proporcionalidad, que debe ser observado por el legislador a la hora de formular la relación entre las infracciones y las sanciones, ya sea para clasificarlas según su gravedad, ya sea para concretar qué sanción le corresponde a cada modalidad de infracciones.

- La norma introduce algunas modificaciones en materia sancionadora de las cuales no se hace mención alguna en la exposición de motivos, tales como el hecho de haber reclasificado, pasando de ser grave a muy grave, la posible infracción de no someter las cuentas a auditoría externa, cuando ello fuera preceptivo (nuevo artículo 123. 4 p) de la Ley 14/2011, de 23 de septiembre).

Aprovechando la nueva tipificación de infracciones se han añadido dos nuevas infracciones que nada tienen que ver con las secciones de crédito, una para las cooperativas de trabajo, como es el superar el número de jornadas realizadas por cuenta ajena, conforme a lo dispuesto en el artículo 90, y otra para las sociedades cooperativas de impulso empresarial, la de no constituir el fondo específico o mantener la garantía financiera previstos reglamentariamente para este tipo de cooperativas, en las condiciones establecidas en esa disposición, o destinar su importe a finalidades distintas de las determinadas, asimismo, reglamentariamente.

Entendemos que estas nuevas infracciones para las cooperativas de trabajo y las de impulso empresarial deberían, de alguna manera, citarse en la exposición de motivos y, sobre todo, incluir en ella alguna explicación sobre el sentido de su introducción. De la misma manera, se debería argumentar por qué se pasa a tipificar como infracción muy grave el hecho de no realizar auditoría externa cuando esta es obligatoria.

Como tercera finalidad, el anteproyecto de ley que se dictamina aprovecha la reforma de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, para incluir en su articulado diversas modificaciones de carácter técnico, que responden a la necesidad de realizar mejoras interpretativas o corregir errores, en aras de su más eficaz aplicación.

Con carácter general, consideramos adecuadas las modificaciones de carácter técnico realizadas pues suponen una mayor claridad y mejor interpretación de la norma. Sin embargo, consideramos que se podría haber aprovechado esta ley de reforma para realizar otras posibles modificaciones de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, como son las siguientes:

- Entendemos que debería recogerse en la norma la regulación del sistema de elección de los representantes de los trabajadores en el consejo rector de la cooperativa, con el fin de dar transparencia y garantías a la participación, y evitar posibles prácticas que pudieran desvirtuar la participación real de los trabajadores y trabajadoras en los órganos de administración.

- Igualmente, dentro de las mejoras técnicas, se podría haber revisado el artículo 39 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, para impedir que el consejo rector se pueda constituir cualquiera que sea el número de miembros asistentes. En este sentido, la constitución del consejo rector por un solo asistente no es acorde con su naturaleza de órgano colegiado.

Finalmente, y más allá de las precedentes consideraciones, desde este Consejo Económico y Social se hace una llamada de atención genérica, en el sentido de que, en ocasiones, la regulación de ciertas materias desde el punto de vista sectorial, que afectan al desarrollo y funcionamiento de las empresas en general y, por ende, a las cooperativas, no tiene en cuenta o no considera adecuadamente las características singulares de las sociedades cooperativas. Este hecho provoca, en algunos casos, serias dificultades, o incluso una imposibilidad total, para desarrollar la actividad empresarial de las cooperativas en esos sectores. A título de ejemplo podemos citar los siguientes:

- La Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, cuyas previsiones se adaptan mal a las características de las cooperativas de trabajo andaluzas.

- La singular disparidad y dicotomía que se produce entre el artículo 19.1 c) de la Ley 14/2011, de 23 de septiembre, en cuanto a los derechos de los socios a asistir y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos de la Asamblea General y demás órganos sociales de los que formen parte, y el Real Decreto 532/2017, de 26 de mayo, por el que se regulan el reconocimiento y el funcionamiento de las organizaciones de productores del sector de frutas y hortalizas, cuyo artículo 6 limita tales derechos en relación con los miembros no productores en las organizaciones de productores cuya personalidad jurídica sea cooperativa o sociedad agraria de transformación.

IV. Observaciones al articulado

Exposición de motivos

La exposición de motivos del anteproyecto presentado a dictamen de este Consejo cumple en líneas generales la función de explicar al destinatario de la norma las razones que han llevado a su aprobación. Identifica con detalle y claridad las causas remotas e inmediatas de esta intervención del legislador: incluir nuevas medidas flexibilizadoras que afecta al régimen constitutivo de las cooperativas, tipificar las infracciones en materia de secciones de crédito, y mejorar técnicamente ciertos artículos de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre. Ahora bien, este Consejo entiende que sería más adecuada una redacción más completa de esta exposición de motivos en los términos que se han detallado en las observaciones generales de este dictamen.

Por otro lado, consideramos que en la exposición de motivos del anteproyecto de ley se debería poner en valor y visualizar los principios cooperativos que recoge la propia Ley 4/2011, de 23 de septiembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y que están incorporados en el funcionamiento normal de las cooperativas andaluzas. Principios que no solo incluyen los defendidos por la Alianza Cooperativa Internacional, cuya última revisión es del año 1995, sino que, además, incorpora otros principios y valores que han ido apareciendo en el tiempo y que forman parte del normal desarrollo de las cooperativas andaluzas, tales como el fomento del empleo estable y de calidad, con singular incidencia en la conciliación de la vida laboral y familiar, igualdad de género, con carácter transversal al resto de los principios, y sostenibilidad empresarial y medioambiental.

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

Once. Artículo 69.4

De forma aparentemente inocua y como mejora de carácter técnico (pues ninguna explicación se ofrece en la exposición de motivos sobre esta modificación), se ha incluido en este apartado la posibilidad de que, si transcurrido el plazo que marca el apartado 1 de dicho artículo quedasen pérdidas sin compensar, la cooperativa deba disolverse. Esta regulación se considera desproporcionada, pues el hecho de que queden pérdidas sin compensar transcurrido el plazo fijado no parece suficiente para instar la disolución de la cooperativa. Además, tampoco la ubicación normativa

elegida se presenta como la más adecuada, pues la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, contiene un precepto específico destinado a regular la disolución de la cooperativa y sus causas.

En atención a las anteriores consideraciones se propone que la redacción del precepto quede en los siguientes términos:

“4. Si transcurrido el plazo a que se refiere el apartado 1 quedaran pérdidas sin compensar, y éstas no se amortizaran conforme a lo previsto en el apartado 2, se acordará la emisión de nuevas aportaciones sociales, salvo que corresponda instar el procedimiento concursal pertinente”.

Diecisiete. Artículo 123

Como se ha expresado anteriormente, el régimen sancionador que plantea el anteproyecto es notablemente completo y riguroso lo que, en algunos aspectos, podría resultar excesivamente gravoso y desproporcionado. Por ello se solicita que se replantee la tipificación de algunas infracciones, teniendo muy presente los principios establecidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en materia de potestad sancionadora de la Administración Pública, singularmente los de tipicidad y proporcionalidad. En atención a tales consideraciones se proponen las siguientes modificaciones al número 4, sobre infracciones muy graves:

- Se solicita la modificación del apartado e) en el sentido de tipificar la conducta en él recogida como infracción muy grave. El principio de proporcionalidad exige observar la debida adecuación entre la sanción a imponer y la gravedad del hecho constitutivo de la infracción, por lo que parece excesivo calificar como infracción muy grave la falta de anuncio de la información recogida en el mencionado precepto.

- Así mismo se interesa la modificación de la redacción del apartado m), pues en la actualidad se presenta como un tipo punitivo muy abierto. En este sentido, en atención al mencionado principio de tipicidad, se deberían delimitar las deficiencias concretas que son susceptibles de sanción, incorporando, en caso de ser necesario y en virtud del principio de proporcionalidad, infracciones de graduación diversa según la intensidad de las deficiencias en la organización administrativa y contable o en los procedimientos de control interno.

V. Conclusiones

En consecuencia, el Consejo Económico y Social de Andalucía considera que corresponde al Consejo de Gobierno atender las observaciones generales y al articulado presentadas en este Dictamen, así como, en la medida de que lo considere razonable, incorporarlas al proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

Sevilla, 3 de julio de 2017

LA SECRETARIA GENERAL DEL CES
DE ANDALUCÍA

VºBº

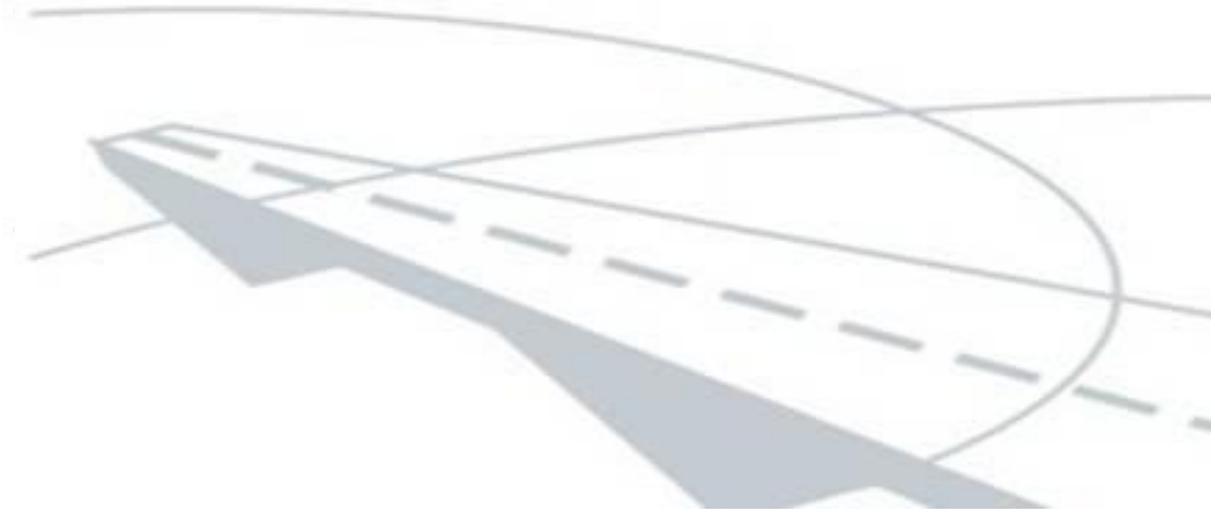
EI PRESIDENTE DEL CES DE ANDALUCÍA



Fdo. Angel J. Gallego Morales



Fdo. Alicia de la Peña Aguilar



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





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PRIMERA.

Diferente normativa estatal y autonómica.

Capítulo 1. Cooperativas de vivienda y comunidades de vivienda.

1. Introducción: Competencia estatal y autonómica.

2. Normativa estatal.

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

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

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO

Constitución de una sociedad cooperativa de viviendas.

1. Solicitud de certificación negativa de denominación.

2. Estatutos Sociales.

3. Calificación previa del Registro de Sociedades Cooperativas.

4. Escritura Pública de constitución.

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

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es el Registro de Sociedades Cooperativas?

1. El Registro de Sociedades Cooperativas.

2. Funciones del Registro de Sociedades Cooperativas.

TALLER DE TRABAJO.

La vivienda de protección oficial en régimen de cooperativa.

TALLER DE TRABAJO

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

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

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

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



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

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

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

3. Normativa autonómica.

Andalucía.

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

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

TALLER DE TRABAJO

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

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

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

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

Aragón.

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

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Asturias.

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

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

Baleares.

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

Cantabria.

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

Castilla y León.

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

TALLER DE TRABAJO

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

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

Castilla La Mancha



Cataluña.

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

Cooperativas de viviendas

Objeto

Características

Régimen económico

Transmisión de viviendas

Posibilidad de existencia de fases

Auditoría externa

Extremadura.

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

TALLER DE TRABAJO

Anteproyecto de Ley de Sociedades Cooperativas de Extremadura.

Nuevo régimen de las Sociedades cooperativas de viviendas

Objeto, actividades y ámbito.

Régimen de los socios.

Construcciones por fases o promociones.

Transmisión de derechos.

Socios no adscritos a ninguna promoción.

Galicia.

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

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

Madrid.

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

Murcia

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

Navarra

País Vasco.

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

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

TALLER DE TRABAJO

Anteproyecto de Ley de Cooperativas de Euskadi / País Vasco.

1. Medidas que afectan a las cooperativas de viviendas.

2. Nuevo régimen de las cooperativas de viviendas.

Objeto, operaciones y ámbito

Régimen de adjudicación o cesión

Régimen de las personas socias.

Consejo rector.

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

Promoción de viviendas de protección oficial y transmisión de derechos

TALLER DE TRABAJO

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

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

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

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

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



TALLER DE TRABAJO.

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

Rioja.

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

C. Valenciana.

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

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

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

TALLER DE TRABAJO

Clases de cooperativas de viviendas.

TALLER DE TRABAJO

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

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO

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

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

TALLER DE TRABAJO

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

CHECK-LIST



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

PARTE SEGUNDA.

¿Qué es una cooperativa de viviendas?

Capítulo 3. Cooperativa de viviendas.

1. Concepto.

2. Sujetos.

3. Objeto.

3.1. Clases de cooperativas en base a su objeto.

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

3.2. Construcciones por fases o promociones.

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

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

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

7. Cesión de locales e instalaciones a terceros.

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

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

10. Reembolso de las aportaciones.

11. Auditoría de cuentas en las cooperativas de viviendas.

TALLER DE TRABAJO.

Características de la cooperativa de viviendas.

1. Características de la cooperativa de viviendas.

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

3. Transmisión de derechos. Tanteo.

4. Baja del cooperativista de viviendas.

5. Derechos y obligaciones

- a. Obligaciones
- b. Derechos

6. Responsabilidad del cooperativista

7. Participación en la cooperativa. Órganos.

8. El gestor de cooperativas de viviendas. Las gestoras

TALLER DE TRABAJO.

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

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



TALLER DE TRABAJO

Requisitos para constituir una cooperativa de viviendas.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO

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

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

TALLER DE TRABAJO

El modelo de negocio de la promoción cooperativa.

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

TALLER DE TRABAJO

La cooperativa como promotora de viviendas para sus socios.

CHECK-LIST

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

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

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



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

PARTE TERCERA.

Práctica de una cooperativa de viviendas.

Capítulo 4. Problemática especial en las cooperativas.

1. Introducción.

2. Especialidades organizativas

- a. Consejo Rector.
- b. Director.

3. Relaciones socio-cooperativa

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

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

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

5. Cooperativa y Propiedad Horizontal.

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

6. Garantías de los socios en la actividad promotora

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

7. Adjudicación de viviendas y locales

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

TALLER DE TRABAJO

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

- Seguro de caución
- Aval
- Cantidades anticipadas

TALLER DE TRABAJO

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

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



Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.

Requisitos de las garantías.

Información contractual.

Ejecución de la garantía.

Cancelación de la garantía.

Publicidad de la promoción de viviendas.

Infracciones y sanciones.

Desarrollo reglamentario.

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

3. Cambios en la situación del consumidor de vivienda.

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

CHECK-LIST

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



socio la cooperativa?

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

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

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

14. Inscripción y registro de una cooperativa.

15. Baja del socio de la cooperativa

16. Segundas y sucesivas transmisiones (ventas).

17. Beneficios fiscales

18. Pago de impuestos en la compra y adjudicación

19. Régimen fiscal de las cooperativas

PARTE CUARTA.

Funcionamiento de una cooperativa de viviendas.

Capítulo 5. Gobierno de las cooperativas de vivienda.

1. Asamblea General
2. Consejo Rector
3. Intervención
4. Comité de recursos.
5. Director.
6. Sociedades gestoras. El gestor de cooperativas de vivienda.

TALLER DE TRABAJO.

Libros Sociales de una cooperativa de viviendas.

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

Capítulo 6. Gestora de cooperativas de viviendas.

1. La Gestora de cooperativas de viviendas.
2. Leyes autonómicas de cooperativas. El apoderamiento a un gestor por el Consejo Rector de la Cooperativa de Viviendas.
3. La gestión encargada a una empresa gestora.
4. Contrato de servicios y contrato de gestión entre las empresas gestoras y las Cooperativas de viviendas.
5. Contenido de la gestión encomendada al gestor de cooperativas.

TALLER DE TRABAJO.

¿Qué es una gestora de cooperativas?

1. **Funciones de la gestora de cooperativas.**
Funciones de promoción inmobiliaria.



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

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

TALLER DE TRABAJO

Funciones de una gestora de cooperativa de viviendas.

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

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

Folleto publicitario de un gestor de cooperativas de viviendas.

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

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

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

TALLER DE TRABAJO

¿Gestora de cooperativas viviendas o promotor inmobiliario encubierto?

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

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO.

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



1. Las cooperativas ante los bancos.

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

3. Falta de apoyo institucional.

TALLER DE TRABAJO

Dudas prácticas sobre las gestoras de cooperativas de vivienda.

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

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

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

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

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

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

Si la gestora fuese un “promotor encubierto”

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

TALLER DE TRABAJO

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

Empresa gestora

Estructura de la empresa gestora

Relación de la empresa gestora con la Cooperativa gestionada.

Que cuente en plantilla o mediante contratos profesionales estables

Una póliza de responsabilidad civil.

Plan de actuación.

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

Relación entre varias empresas gestoras.

Relación contractual y de gestión.

La selección del contratista

Los honorarios de gestión.

Instrumentos para garantizar el cumplimiento de la normativa.

Seguridad.

Comisión de control.

CHECK-LIST

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

Capítulo 7. Derechos y obligaciones de los socios.

1. Obligaciones.

2. Derechos.



TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

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

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

TALLER DE TRABAJO

La baja del cooperativista de viviendas.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

Capítulo 8. Garantías y riesgos de las cooperativas.

TALLER DE TRABAJO.

Desarrollo de aspectos prácticos.

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



e. Aportaciones que no forman parte del capital social.

10. Precisiones en caso de autopromoción inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO.

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

CHECK-LIST

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

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

TALLER DE TRABAJO

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

PARTE QUINTA.

Contabilidad y Fiscalidad de una cooperativa de viviendas.

Capítulo 10. Contabilidad de las cooperativas de viviendas.

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



1. Libros contables de las cooperativas de vivienda.

2. Auditoría de las cooperativas de vivienda.

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

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

4. Los resultados

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

5. Aplicación de los excedentes.

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

6. Imputación de pérdidas

7. Los fondos de las cooperativas

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

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

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

TALLER DE TRABAJO.

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



TALLER DE TRABAJO.

Fórmulas prácticas para el Nuevo Plan General Contable.

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

Capítulo 11. Régimen fiscal de las cooperativas.

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

TALLER DE TRABAJO.

Análisis de la fiscalidad aplicable a las cooperativas de vivienda.

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



2.14. Retenciones e ingresos a cuenta.

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

4. IVA

5. Tributos locales.

5.1. IAE.

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

6. Beneficios fiscales.

6.1. Fusiones y escisiones

6.2. Aplicación y pérdida de los beneficios fiscales

6.3. Deducciones arancelarias.

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

7.1. Socios o asociados (socios colaboradores) personas físicas

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

PARTE SEXTA.

EXAMEN PRÁCTICO DE MODELOS Y FORMULARIOS.

1. Solicitud de incorporación a cooperativa de viviendas.

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

3. Contrato de adjudicación provisional. Modelo de 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.
CAPITULO 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.

- 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.