CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA

JUNTA DE ANDALUCIA

+ COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

créditos

Edita:
Junta de Andalucía.
Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa.

Diseño y Maquetación:
Forma animada, S.L.L.

Imprime: XXXX-XXX

Depósito legal: XXXX-XXX

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

PRESENTACIÓN

La cooperativa de viviendas representa una fórmula muy eficaz para satisfacer el derecho constitucionalmente reconocido de acceso a la vivienda, a condición de que no se pervierta su naturaleza. A fin de preservar ésta, y de que cumpla su función social, resulta fundamental conocer sus características y observar los requisitos y garantías que sobre esta figura establece la Ley 2/1999, de 31 de marzo, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

El objeto del presente cuadernillo es dar a conocer este tipo de cooperativas, resaltando las obligaciones que gravitan sobre sus promotores y órganos de administración, así como los derechos y garantías que dicha ley atribuye a los socios de estas empresas.

El control de la observancia de la expresada normativa y, muy especialmente, de aquellos aspectos cuyo incumplimiento se sanciona como infracción cooperativa corresponde a la Inspección Cooperativa, adscrita a la Dirección General de Economía Social y Emprendedores de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, así como a los Servicios de Economía Social de sus Delegaciones Provinciales.

¿Qué es?

Una cooperativa de viviendas es una sociedad formada por un conjunto de personas físicas o jurídicas (entes públicos o entidades sin ánimo de lucro) que se asocian para satisfacer una necesidad común: el acceso a la vivienda, y aúnan sus esfuerzos para alcanzar este fin a través de la autopromoción de sus viviendas.

¿Cuál es su objetivo?

Facilitar a sus socios viviendas, locales, edificaciones o instalaciones complementarias, así como su rehabilitación.

¿QUÉ SON?

Características

Es una sociedad participativa, de estructura, gestión y control democráticos: los cooperativistas son socios de la cooperativa y adjudicatarios y/o usuarios de las viviendas de la que son copromotores, participando activamente en la gestión de la sociedad y en el proceso de construcción.

Está compuesta por los futuros propietarios o usuarios de la vivienda o construcción: los cooperativistas contratan a profesionales para su construcción, diferenciándose así de las cooperativas de construcción (cooperativas de trabajo asociado) en la que los socios son trabajadores que construyen para terceros.

Pueden adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, y en general, desarrollar cuantas actividades sean necesarias para cumplir su objeto social: proporcionar a los socios viviendas, locales, edificaciones o instalaciones complementarias.

Se anteponen las necesidades del socio al posible beneficio económico de la sociedad: el supuesto beneficio económico no formaría parte del precio final de la vivienda, resultando así un precio más asequible.

Se rige, al igual que el resto de cooperativas, por los principios cooperativos: igualdad de derechos y obligaciones entre los socios, libre adhesión y baja voluntaria,...

¿Qué hay que conocer sobre estas cooperativas?

Las características y finalidades propias de este tipo de entidades.

Los derechos y obligaciones derivados de la legislación cooperativa.

Aquellos otros aspectos que influyen en que la gestión y el funcionamiento de la cooperativa sean óptimos y acordes con la legalidad vigente.

Las consecuencias legales que, desde el punto de vista de la Inspección Cooperativa de la Junta de Andalucía, se derivan de la utilización de la cooperativa de viviendas con algún fin ajeno a este tipo de entidades, así como del incumplimiento de las obligaciones previstas en la citada legislación cooperativa.

A continuación, se proporciona información acerca de aquellos aspectos que hay que conocer sobre las cooperativas de viviendas:

RÉGIMEN SOCIETARIO

EL NÚMERO DE SOCIOS, EN UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS, NUNCA PUEDE SER INFERIOR A LA MITAD DE LAS VIVIENDAS PROMOVIDAS.

LAS CANTIDADES DINERARIAS QUE LOS SOCIOS ANTICIPEN A LA COOPERATIVA PARA ADQUIRIR LAS VIVIENDAS O LOCALES DEBERÁN DEPOSITARSE BANCARIAMENTE Y ASEGURARSE.

RÉGIMEN SOCIETARIO

RÉGIMEN SOCIETARIO

INTEGRANTES.

Estas entidades podrán asociar a personas físicas, entes públicos y otras entidades sin ánimo de lucro.

PROPORCIÓN.

En la constitución de estas entidades es preciso que, el número de socios ordinarios, sea igual o superior al 50% de las viviendas promovidas por la entidad, debiendo guardarse en lo sucesivo dicha proporción. El incumplimiento de esta obligación es sancionado por incurrirse en infracción grave según el artículo 167.3 s) de la Ley de Sociedades Cooperativas.

BAJA.

Los estatutos sociales pueden prever, en caso de baja del socio, además de las deducciones que, con carácter general, establece la ley en su artículo 84.2 b) sobre las aportaciones al capital social, otras deducciones sobre las cantidades entregadas para financiar las construcciones, que se exponen en el siguiente cuadro, en función de las causas de baja.

Cuadro de porcentajes deducibles en las cantidades entregadas para financiar las construcciones:

SUPUESTOS DE PÉRDIDA DE LA CONDICIÓN DE SOCIO	PORCENTAJES MÁXIMOS DEDUCIBLES
BAJA POR EXCLUSIÓN (sólo por causa grave o muy grave prevista estatutariamente)	50% de lo establecido estatutariamente como deducción de la aportación social. *
BAJA VOLUNTARIA NO JUSTIFICADA (por no cumplir el tiempo mínimo de permanencia establecido estatutariamente, salvo dispensa expresa del Consejo Rector atendiendo al caso concreto, o por no realizar el preceptivo preaviso, que no podrá ser superior a 6 meses, ...)	50% de lo establecido estatutariamente como deducción de la aportación social. **
BAJA JUSTIFICADA (ajustada a lo dispuesto en los artículos 42 y 43)	0%
DEFUNCIÓN	0%

*A su vez, lo establecido estatutariamente como deducción de la aportación social no puede exceder, en este supuesto, del 30% de dicha aportación.

** A su vez, lo establecido estatutariamente como deducción de la aportación social no puede exceder, en este supuesto, del 20% de dicha aportación. Los estatutos pueden, además, prever en caso de no cumplir la permanencia mínima un incremento máximo del 10%.

El reembolso se efectuará en el momento en que el socio que causó baja sea sustituido, en sus derechos u obligaciones por un nuevo socio o en los plazos establecidos con carácter general en el artículo 84.2 c) de la Ley, de cumplirse éstos con anterioridad.

DEPÓSITO Y GARANTÍA.

El importe que los socios entreguen anticipadamente a la cooperativa en concepto de cantidades dinerarias para la construcción de las viviendas o locales, habrá de depositarlo la cooperativa en una entidad de crédito en cuenta separada de otros fondos. De estas cantidades solo se puede disponer para los gastos derivados de las construcciones.

Estas cantidades se garantizarán mediante contrato de seguro. En el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido las cantidades se devolverán con sus respectivos intereses.

DISOLUCIÓN.

Las cooperativas de viviendas no podrán disolverse hasta que transcurran 5 años u otro plazo mayor fijado en los estatutos sociales, a contar desde la fecha en que pudo ser ocupada efectivamente la vivienda o local.

CONSEJO RECTOR

LAS FUNCIONES BÁSICAS DEL CONSEJO RECTOR DEBEN EJERCERSE POR SUS MIEMBROS, SIN QUE PUEDAN SUSTITUIRLOS GESTORAS NI APODERADOS.

CONSEJO RECTOR

CARÁCTER

Es el órgano de gobierno, gestión y representación de la cooperativa. Sus miembros, en ningún caso, podrán percibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, pero sí tienen derecho a ser resarcidos por los gastos originados.

La condición de miembro del Consejo Rector de una cooperativa está sometida a un exigente régimen de incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones, que en el supuesto de las cooperativas de viviendas resulta aún más acusado.

El artículo 70 de la ley, con carácter general, así como el 135, especialmente previsto para las cooperativas de viviendas, establecen las siguientes:

INCOMPATIBILIDADES
Los altos cargos, y el personal al servicio de las Administraciones Públicas con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades de las cooperativas en general o con las de la cooperativa de que se trate en particular, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que prestan sus servicios.
Quienes desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la cooperativa, salvo que medie autorización expresa de la Asamblea General.
Entre los miembros del Consejo Rector, Dirección, Intervención e integrantes del Comité de Recursos alcanzando al cónyuge y parientes de esos cargos, hasta el 2º grado de consanguinidad o de afinidad. Esta causa no desplegará su eficacia cuando el número de integrantes de la cooperativa, en el momento de la elección del Consejo Rector sea tal que no existan socios en los que no concurran dichas causas.
La condición de miembro del Consejo Rector no podrá ejercerse simultáneamente en más de una sociedad cooperativa de primer grado de cuyos respectivos objetos sociales pudiera entenderse que sus actividades están interrelacionadas dentro del ámbito territorial de una provincia, salvo que lo autorice la Asamblea General. Tampoco se podrá simultanear la condición del Consejo Rector en más de tres cooperativas de primer grado, cualquiera que sea su objeto social o ámbito. En el caso específico de las de viviendas, no se podrá pertenecer simultáneamente a más de un Consejo Rector de esta clase de cooperativas.

INCAPACIDADES
Los menores.
Los incapaces, de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.

PROHIBICIONES
Los quebrados y concursados no rehabilitados.
Quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo público.
Aquéllos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.
Quienes como integrantes del Consejo Rector hubieran sido sancionados, al menos dos veces, por la comisión de faltas graves o muy graves, al conculcar la legislación cooperativa.

APODERAMIENTOS

No se puede apoderar en la gestión empresarial a:

Personas físicas que, con respecto a los miembros del Consejo Rector:

- Tengan una relación laboral o de servicios.
- Sean parientes hasta el 4º grado de consanguinidad o 2º de afinidad.
- Sean cónyuges o parejas de hecho.

Personas jurídicas en las que participe o sea socio:

- Algún miembro del Consejo Rector.
- El cónyuge, o parientes de algún miembro del Consejo Rector, en los grados de parentesco citados.

Quienes tengan una relación laboral o de servicios con las personas jurídicas en las que concurran las circunstancias arriba citadas.

DERECHO de INFORMACIÓN de los SOCIOS

LA SATISFACCIÓN DEL DERECHO DE INFORMACIÓN, EJERCIDO POR LOS SOCIOS, EN CUALQUIERA DE LAS MODALIDADES PREVISTAS LEGALMENTE, CONSTITUYE UNA DE LAS GARANTÍAS FUNDAMENTALES DEL CARÁCTER DEMOCRÁTICO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.

DERECHO DE LOS SOCIOS	OBLIGACIÓN DEL CONSEJO RECTOR	PLAZO LEGAL MÁXIMO PARA CUMPLIR LA OBLIGACIÓN
Tener en su poder una copia de los estatutos de la cooperativa, y de existir, del reglamento de régimen interno, así como de las modificaciones que se vayan introduciendo en los mismos.	Facilitar a cada socio una copia de dichos documentos.	**Copia de estatutos y del reglamento del régimen interno:** 1 mes desde que se constituyó la cooperativa o, en su caso, al tiempo de comunicar al aspirante a socio el acuerdo de admisión. **Modificación estatutaria:** 1 mes desde que se inscriba en el Registro de Cooperativas. **Modificaciones reglamento interno:** 1 mes desde que se acuerden en Asamblea General dichas modificaciones.
Solicitar la documentación arriba citada en caso de que el Consejo Rector no haya cumplido con su obligación de entregársela dentro de los plazos legales.	Facilitar copia de los citados documentos, en caso de no haberla entregado a los socios dentro de los plazos legales.	1 mes desde que se solicite al Consejo Rector la documentación.
Examinar el libro registro de socios de la cooperativa y el libro de actas de la Asamblea General, así como solicitar copia certificada de dicho libro registro y de los acuerdos adoptados en la Asamblea General.	Facilitar el examen de dichos libros, así como proporcionar al socio que lo solicite copia certificada del contenido de los mismos.	1 mes desde que los solicite del Consejo Rector.

DERECHO DE LOS SOCIOS	OBLIGACIÓN DEL CONSEJO RECTOR	PLAZO LEGAL MÁXIMO PARA CUMPLIR LA OBLIGACIÓN
Solicitar copia certificada de los acuerdos del Consejo Rector que les afecten individual o particularmente.	Proporcionar al socio que lo solicite copia certificada de dichos acuerdos.	1 mes desde que lo solicite del Consejo Rector.
Solicitar información sobre el estado de su situación económica en relación con la cooperativa.	Informar al socio que lo solicite del estado de su situación económica en la cooperativa.	1 mes desde que lo solicite del Consejo Rector.
Examinar la documentación de las cuentas del ejercicio económico que vayan a ser tratadas en la Asamblea General.	Poner de manifiesto en el domicilio social de la cooperativa las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, memoria explicativa, propuesta de distribución de excedentes e imputación de pérdidas, y relación de resultados de operaciones con terceros y resultados extraordinarios, en su caso), así como el informe de los Interventores y, en su caso, de los Auditores de Cuentas.	Desde el día de publicación de la convocatoria hasta el de la celebración de la Asamblea.
Solicitar del Consejo Rector las explicaciones o aclaraciones que estimen convenientes sobre las referidas cuentas. Esta solicitud debe presentarse como mínimo 5 días hábiles antes de la celebración de la Asamblea.	Facilitar las explicaciones o aclaraciones solicitadas en el acto de la Asamblea General.	En el acto de la Asamblea.

DERECHO DE LOS SOCIOS	OBLIGACIÓN DEL CONSEJO RECTOR	PLAZO LEGAL MÁXIMO PARA CUMPLIR LA OBLIGACIÓN
Solicitar que se le facilite la documentación sobre las cuentas del ejercicio económico.	Facilitar la referida documentación, si bien el Consejo Rector, atendidas las circunstancias concurrentes, podrá exigir al socio que retire la documentación de la sede social.	Cuando lo solicite, pero siempre dentro del período de puesta de manifiesto de dicha documentación, es decir, desde la publicación de la convocatoria a la celebración de la Asamblea.
Solicitar por escrito, cuando se alcance el número legal de socios para ello, la información que consideren oportuna. Se requieren el siguiente número de socios para dicha solicitud: -10% en cooperativas de más de 1.000 socios. -15% en cooperativa de más de 500 socios -20% en las restantes	Facilitar por escrito la información solicitada.	1 mes desde la solicitud.
En cooperativas que formen parte de otra cooperativa, de primero, segundo o ulterior grado o de integración, o de otras clases de sociedades o entidades: Obtener, como mínimo, anualmente en Asamblea General, información acerca de la participación en dichas sociedades o entidades.	Informar sobre la participación de la cooperativa en las referidas sociedades o entidades.	Anualmente en Asamblea General, debiendo constar como punto específico del orden del día.

DERECHO de INFORMACIÓN de los SOCIOS

LIMITES DEL DERECHO DE INFORMACIÓN	GARANTÍAS
El Consejo Rector podrá denegar motivadamente la información sólo cuando la solicitud ponga en peligro los intereses legítimos de la cooperativa.	La negativa del Consejo Rector a proporcionar la información solicitada o su silencio al respecto podrá ser impugnada por los solicitantes de la misma por el procedimiento establecido legalmente, agotando o no, previamente, los recursos internos. No procederá la denegación de información cuando ésta tenga que proporcionarse en el acto de la Asamblea General y la solicitud sea apoyada por más de la mitad de los votos presentes y representados. Tampoco procederá la denegación, en los demás casos, cuando acuerde facilitar la información el Comité de Recursos o, en su defecto, la Asamblea General como consecuencia del recurso interpuesto por los socios solicitantes de la información.

TRANSMISIÓN DE DERECHOS

LA TRANSMISIÓN DE DERECHOS EN UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS ESTÁ SOMETIDA A UN RÉGIMEN QUE FAVORECE SU ADQUISICIÓN POR LOS SOCIOS EXPECTANTES SOBRE LOS TERCEROS AJENOS A LA COOPERATIVA.

TRANSMISIÓN DE DERECHOS

TRANSMISIÓN DE DERECHOS

DERECHO DE TANTEO: El socio que quiera transmitir durante su vida, los derechos sobre la vivienda o local, antes de transcurrir 5 años u otro plazo superior fijado por los estatutos sociales desde la fecha en que pudieron ser ocupados efectivamente, lo comunicará a la cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios expectantes, por orden de antigüedad, en el plazo de un mes.

PRECIO: El precio de adquisición será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite su vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al IPC, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos pagos parciales y la de transmisión de los derechos sobre la vivienda o local.

PLAZO: Si transcurren 3 meses desde que el socio comunica su intención a la cooperativa y ningún socio expectante ejerce su derecho a la preferente adquisición, aquél, podrá libremente transmitir su derecho a terceros no socios.

DERECHO DE RETRACTO: Si el socio transmite sus derechos a un a tercero no socio sin comunicarlo a la cooperativa cualquier socio expectante podrá, en el plazo de 3 meses desde el conocimiento de la transmisión, o en todo caso en el plazo de un año desde que la misma se inscribiera en el Registro de la Propiedad, ejercer el derecho de adquisición preferente, debiendo reembolsar al comprador el precio de adquisición, y los gastos necesarios y útiles hechos en el bien transmitido.

TRANSMISIÓN DE DERECHOS

El socio incumplidor, por su parte, deberá hacer frente a los gastos del contrato, y a cualquier otro pago legítimo hecho para la transmisión.

El régimen de transmisión arriba descrito no será de aplicación si el socio transmite sus derechos a su cónyuge, ascendientes o descendientes.

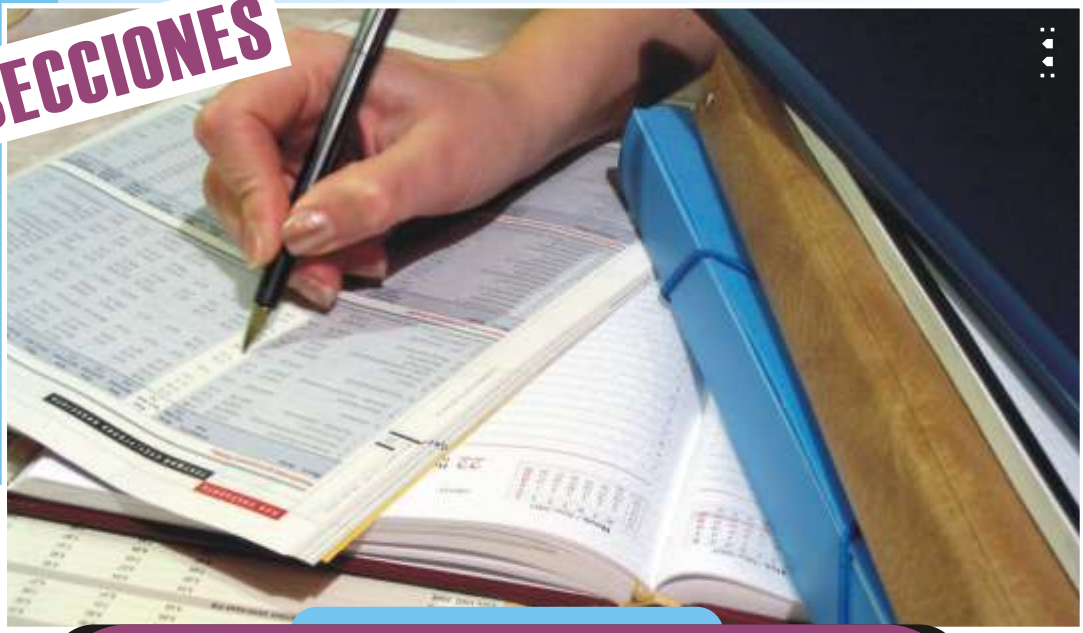
SOCIOS EXPECTANTES: Son aquellos que habiendo efectuado la suscripción de su aportación obligatoria al capital social de la entidad, aún no se les ha adjudicado una vivienda, local, edificación o instalación.

RÉGIMEN:

- Figurarán inscritos con tal carácter en el libro registro de socios.
- Los estatutos sociales determinarán sus derechos y obligaciones.
- No se les exigirá entrega de cantidades para financiar el pago de viviendas, locales, instalaciones o edificaciones complementarias.
- No tendrán derecho de voto en las Asambleas Generales.

TRANSMISIÓN DE DERECHOS

SECCIONES



LAS COOPERATIVAS QUE SE CONSTITUYAN POR FASES DEBEN ORGANIZARSE EN SECCIONES QUE GOZARÁN DE AUTONOMÍA DE GESTIÓN E INDEPENDENCIA PATRIMONIAL.

SECCIONES

Se deberán constituir SECCIONES cuando la cooperativa desarrolle más de una fase o promoción. El incumplimiento de esta obligación es una infracción grave tipificada en el artículo 167.3 t) de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas:

- Esta obligación debe estar prevista en los estatutos sociales.
- Existirán tantas secciones como promociones haya.
- Cada sección estará individualizada en todos los aspectos: gestión, documentación social y contable, patrimonio, denominación, administración, contratación con terceros y registros públicos.
- El patrimonio debidamente individualizado de cada sección no responderá, en ningún caso, de las deudas de otras secciones de la misma cooperativa.
- La denominación de la sección no debe inducir a confusión con la de la cooperativa, ni con la del resto de las secciones.
- La afectación del patrimonio de las secciones a las resultas de las operaciones que en su seno se realicen, habrá de ser inscrita en el Registro de Cooperativas y hacerla constar en el texto de los correspondientes contratos.
- Estatutariamente se preverá la existencia de una Junta de Socios por cada sección. Los socios de cada sección lo son también de la cooperativa y deberán asistir a sus Asambleas Generales, sin que puedan participar en las Juntas del resto de las secciones.
- La administración de cada sección se puede hacer efectiva mediante un contrato de gerencia, con poderes de representación o sin ellos.

OPERACIONES CON TERCEROS

EL TRÁFICO CON TERCEROS SOBRE LAS VIVIENDAS, LOCALES, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES, ESTÁ LIMITADO O SOMETIDO A AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.

OPERACIONES CON TERCEROS

Con carácter general, las cooperativas pueden realizar con terceros no socios las actividades y servicios que constituyen su objeto social con las limitaciones que establece la LSCA. No obstante, los resultados de dichas operaciones deberán contabilizarse independientemente.

En el caso de las cooperativas de viviendas, sin embargo, el régimen de operaciones con terceros es más estricto, como a continuación se verá:

La LSCA posibilita a las cooperativas cuyo objeto exclusivo sea proporcionar viviendas a sus socios, construir también locales comerciales que podrán vender o alquilar a terceros no socios. Los ingresos obtenidos de esta actividad, que tendrá el carácter de instrumental, se destinaran a disminuir el precio de las viviendas de los socios o a sufragar los gastos comunes de mantenimiento, conservación y mejora de las viviendas.

Si la cooperativa procura, además de viviendas, locales y/o instalaciones y edificaciones complementarias a sus socios, podrá efectuarse la venta o arrendamiento de los mismos a terceros, siempre que no se prohíba de forma expresa por los estatutos sociales, y medie una autorización de la Dirección General de Economía Social y Emprendedores de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa, la cual contendrá los límites y condiciones de tales operaciones. En este caso, a los ingresos obtenidos se les podrá dar el destino ya mencionado u otro que acuerde la Asamblea General.

En todo caso, si son las propias viviendas las que se venden o arriendan a terceros, se precisará la misma autorización mencionada anteriormente, que asimismo determinará sus límites y condiciones. En cuanto al destino será el previsto en el parrafo anterior.

OBJETO		REQUISITOS PARA SU VENTA O ARRENDAMIENTO A TERCEROS
VIVIENDAS		Autorización de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa.
LOCALES Y/O INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS.	■ Cooperativas con objeto exclusivo de promover viviendas	No hay requisitos.
	■ Cooperativas con objeto social más amplio.	Que los estatutos sociales no lo impidan de forma expresa. Autorización de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa.

AUDITORÍA EXTERNA

LA REGLA GENERAL EN LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS ES QUE LAS CUENTAS ANUALES, ANTES DE APROBARSE POR LA ASAMBLEA, SE AUDITEN EXTERNAMENTE.

AUDITORÍA EXTERNA

COMPETENCIA

En las cooperativas de viviendas el Consejo Rector, antes de presentar sus cuentas a la Asamblea General, para su aprobación, deberá someterlas a auditoría externa en determinados supuestos.

Los auditores serán nombrados por la Asamblea General ordinaria dentro del ejercicio económico, debiendo constar este extremo en el orden del día de la Asamblea.

Si no se nombran en ese periodo, así como en los casos de falta de aceptación, renuncia o cualquier otra circunstancia que determine la imposibilidad de que los auditores lleven a cabo su cometido, los nombrará el Consejo Rector. En este caso el nombramiento no podrá exceder de un ejercicio.

SUPUESTOS

Cuando en el ejercicio económico concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a. Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a 50.

b. Que la promoción se efectúe por fases, cualquiera que sea el número de viviendas y locales del total o de cada una de aquéllas.

c. Cuando se otorguen poderes referidos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas distintas de los miembros del Consejo Rector o Dirección.

d. Que el Consejo Rector haya acordado un incremento del precio de las viviendas, locales y/o edificaciones e instalaciones complementarias.

e. Que lo soliciten los interventores a instancia de, al menos el 20% de los socios de la cooperativa, una vez oído el Consejo Rector.

f. Siempre que se prevea estatutariamente o así lo acuerde la Asamblea General, por mayoría absoluta de los socios, sin que, en este último caso, se precise que el asunto figure incluido en el orden del día de la misma.

BENEFICIOS FISCALES

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS GOZAN DE IMPORTANTES BENEFICIOS FISCALES EN DETERMINADOS IMPUESTOS.

BENEFICIOS FISCALES

VENTAJAS FISCALES:

Las cooperativas de viviendas pertenecen a la tipología de cooperativas de consumidores y usuarios, y según lo dispuesto en La Ley 20/1990, de 19 de diciembre (BOE nº 304 de 30 de diciembre de 1990), sobre régimen fiscal de cooperativas, podrán ser:

Protegidas
Especialmente protegidas

- **Protegidas:** cuando cumplan con los principios y disposiciones de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas y no incurran en ninguna de las causas de pérdida de beneficios fiscales previstos en la referida norma fiscal.

- **Especialmente protegidas:** Las cooperativas **protegidas** que cumplan **además** con los siguientes requisitos :

1. Que asocien a personas físicas con objeto de procurarles, en las mejores condiciones de calidad, información y precio, bienes cuya entrega no esté gravada por el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo incrementado.

2. Que la media de retribuciones totales de los socios de trabajo, incluidos, en su caso, los retornos cooperativos a que tuvieran derecho, no supere el 200% de la media de las retribuciones normales en el mismo sector de actividad que hubieran debido percibir si fuesen trabajadores por cuenta ajena.

3. Que las ventas efectuadas a personas no asociadas, dentro del ámbito de las mismas, no excedan del 10% del total de las realizadas por la cooperativa en cada ejercicio económico o del 50%, si así lo prevén los estatutos.

No serán de aplicación las limitaciones anteriores ni las establecidas respecto de las operaciones con terceros no socios a aquellas cooperativas que tengan un mínimo de 30 socios de trabajo y, al menos, 50 socios de consumo por cada socio de trabajo, cumpliendo respecto de éstos con lo establecido sobre la proporción entre trabajadores asalariados y socios en la propia Ley fiscal de cooperativas.

IMPUESTOS	EXENCIONES
TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.	**1. Por todos los conceptos del impuesto** (salvo por el de actos jurídicos documentados que afecte a documentos notariales, matrices, testimonios y las copias de escrituras y actas notariales) **respecto de:** ■ Actos de constitución, ampliación de capital, fusión y escisión. ■ La constitución y cancelación de préstamos solicitados. ■ Las adquisiciones de bienes y derechos que se integren en el Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines. **2. Las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados** directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios.
SOCIEDADES.	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	Desde 1 de enero de 2003, están **exentos** del impuesto: ■ Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle la misma. ■ Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros, resultante de la aplicación de las reglas previstas en la normativa reguladora de dicho impuesto.

BENEF FISC

BONIFICACIONES/VENTAJAS FISCALES	APLICABLES A:
	Cooperativas protegidas.
	Cooperativas especialmente protegidas*.
Tipo reducido del 20% sobre los beneficios de su actividad propia (resultados cooperativos). Sin embargo, los beneficios obtenidos al margen de la actividad de la cooperativa (beneficios extracooperativos) tributan al tipo general del 35%. **Libertad de amortización** de los elementos de activo fijo que reúnan estas características: ■ Ser amortizables y nuevos. ■ Haber sido adquiridos en el plazo de 3 años a partir de la inscripción en el Registro de Cooperativas.	Cooperativas protegidas.
Además, bonificación del 50%, de la cuota íntegra de este impuesto.	Cooperativas especialmente protegidas.
Aquellas cooperativas de viviendas que no se encuadren en ninguno de los supuestos de exención, gozarán, con carácter general de una bonificación del 95% de la cuota, y en su caso de los recargos.	Cooperativas protegidas.

* Las cooperativas "especialmente protegidas" gozarán, además de los beneficios fiscales previstos para las mismas, de los beneficios que son de aplicación a las cooperativas protegidas.

VIVIENDAS PROTEGIDAS

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PUEDEN ACCEDER A LA FINANCIACIÓN CUALIFICADA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS SIEMPRE QUE CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.

VIVIENDAS PROTEGIDAS

ACCESO A LA FINANCIACIÓN CUALIFICADA POR LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Las cooperativas de viviendas podrán promover tanto viviendas libres como viviendas protegidas.

Las viviendas protegidas son aquellas que se encuadran en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, el cual considera como promotores para uso propio, y por tanto, como destinatarios de financiación cualificada para viviendas protegidas a las cooperativas de viviendas.

Para que las cooperativas de viviendas puedan acceder a esta financiación cualificada habrán que cumplir con las condiciones y requisitos tanto generales como específicos exigidos en el Plan de Vivienda y Suelo 2003-2007, los que se contengan en el Plan Estatal de la Vivienda y Suelo, así como los establecidos en la normativa reguladora de la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas.

Existen **dos modalidades de financiación cualificada:**

a) **Préstamos cualificados** concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos con la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) **Ayudas económicas directas,** consistentes en la subsidiación del préstamo cualificado, en subvenciones, así como asistencias técnicas o ayudas por cuantía equivalente.

Estas modalidades de financiación, se encuadran, a su vez, en **tres programas de actuación en materia de viviendas para la venta:**

1) **Viviendas Protegidas de Régimen Especial en Venta:** orientado a facilitar la promoción de viviendas destinadas a familias cuyos ingresos, determinados conforme a los dispuesto en el citado Plan, no superen 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

   Tipo de financiación: ayuda equivalente al 6% del precio total de la vivienda, incluido garaje y trastero, si estuviesen vinculados, cuando concurran las condiciones establecidas en el referido Plan.

2) **Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica:** destinado a facilitar, mediante una financiación cualificada, la promoción de viviendas con un precio tasado a la que puedan acceder familias con ingresos anuales que no superen 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

   Tipo de financiación:

- En los préstamos al promotor: un máximo del 80% del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación provisional de Vivienda Protegida.

- En préstamos tanto directos como subrogados a adquirentes y adjudicatarios: un máximo del 80% del precio fijado en la escritura de compraventa o adjudicación.

  Si la vivienda tuviera garaje o trastero vinculados a la vivienda objeto de financiación cualificada, la cuantía global del

préstamo podrá incrementarse, como máximo hasta un 80% del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos al promotor, o hasta el 80% del precio o coste real, según proceda, en los restantes supuestos.

3) **Viviendas protegidas:** destinado a adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales, para uso propio cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)

Tipo de financiación:

- En los préstamos al promotor: un máximo del 80% del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación provisional de Vivienda Protegida.
- En préstamos tanto directos como subrogados a adquirentes y adjudicatarios: un máximo del 80% del precio fijado en la escritura de compraventa o adjudicación.

  Si la vivienda tuviera garaje o trastero vinculados a la vivienda objeto de financiación cualificada, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse, como máximo hasta un 80% del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos al promotor, o hasta el 80% del precio o coste real, según proceda, en los restantes supuestos.

Además, las cooperativas de viviendas, así como los socios-cooperativistas podrán acogerse a:

- Una subvención de 600 euros destinada a sufragar los gastos de escritura pública de adquisición, adjudicación o declaración de obra nueva y de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- La aplicación de un tipo reducido en el Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (siempre que no se encuadren en algunos de los supuestos de exención):
  - En la modalidad de transmisiones patrimoniales: tipo reducido del 3,5%
  - En la modalidad de actos jurídicos documentados: tipo reducido del 0,3% respecto de las primeras copias de escrituras y actas notariales con las características expresadas en la Ley 10/2002, de 21 de diciembre respecto de las operaciones de adquisición de viviendas y constitución de préstamos hipotecarios descritos en la citada norma, así como en la Ley 18/2003, de 29 de diciembre por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas de la Comunidad Autónoma Andaluza.

VIVIENDAS PROTEGIDAS

NORMATIVA APLICABLE:

- Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo (BOJA nº 117, de 20 de junio).
- Decreto 463/2004, de 27 de julio, por el que se modifica el Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo (BOJA nº 152, de 4 de agosto).
- Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 (BOE nº 11, de 12 de enero).
- Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean nuevas líneas de actuación protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas (BOE nº 181, de 28 de julio).
- Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establecen las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los Planes Estatales de Vivienda. (BOE nº 14, de 16 de enero de 1996).
- Ley 10/2002, de 21 de diciembre, por la que se aprueban normas en materia de tributos cedidos y otras medidas tributarias, administrativas y financieras (BOJA nº 151, de 24 de diciembre)
- Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA nº 251, de 31 de diciembre).

PARA OBTENER INFORMACIÓN COMPLETA SOBRE TODO LO RELACIONADO CON LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: OBTENCIÓN DE CALIFICACIÓN, REQUISITOS DE LOS SOCIOS-ADQUIRENTES PARA OBTENER AYUDAS, ETCÉTERA, DEBERÁN DIRIGIRSE A LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE DE LA PROVINCIA EN QUE SE ENCUENTRE.

Consejería de Obras Públicas y Transportes **Tfno: 955-05-80-00. Fax: 955-05-80-47**
Correo electrónico: **Info.copt@juntadeandalucia.es**
Pag web: **www.juntadeandalucia.es/obraspublicasytransporte**

DIRECCIONES DE INTERÉS

DIRECCIÓN GENERAL DE ECONOMÍA SOCIAL Y EMPRENDEDORES

Avenida de Hytasa nº 14 Edificio Junta de Andalucía, 41080 (Sevilla)
Teléfonos de contacto:
955048570
955048568
email: **alvaro.carrillo@juntadeandalucia.es**

SERVICIOS DE ECONOMÍA SOCIAL:

SERVICIO DE ECONOMÍA SOCIAL DE ALMERÍA.
C/ HERMANOS MACHADO, 4-2ª PLANTA. 04071, ALMERÍA. TLF: 950011260

SERVICIO DE ECONOMÍA SOCIAL DE CÁDIZ.
PLAZA ASDRÚBAL, S/N .11008, CÁDIZ. TLF:956008624

SERVICIO DE ECONOMÍA SOCIAL DE CÓRDOBA.
C/ MANRIQUE, 2, 14071, CÓRDOBA. TLF:957003640

SERVICIO DE ECONOMÍA SOCIAL DE GRANADA.
PLAZA VILLAMENA, 1, 18001 GRANADA. TLF:958029552

SERVICIO DE ECONOMÍA SOCIAL DE HUELVA.
AVDA. MANUEL SIUROT, 4. 21004, HUELVA. TLF: 959006352

SERVICIO DE ECONOMÍA SOCIAL DE JAÉN.
PASEO DE LA ESTACIÓN, 19-4ª PLANTA. 23071, JAÉN. TLF:953013392

SERVICIO DE ECONOMÍA SOCIAL DE MÁLAGA.
C/ MANUEL AGUSTÍN DE HEREDÍA, 26. 29001, MÁLAGA. TLF:951036589

SERVICIO DE ECONOMÍA SOCIAL DE SEVILLA.
AVDA. REPÚBLICA ARGENTINA, 21-2º PLANTA. 41071, SEVILLA. TLF: 955065775

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS