

GESTIÓN Y CONSTITUCIÓN DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS PARA LA AUTOPROMOCIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA. ANÁLISIS DE VIABILIDAD COMPARATIVO CON UNA SOCIEDAD LIMITADA

Alumno: David Navarro Calvo
Tutor: Antoni Montañana i Aviñó

Índice

Índice	3
Agradecimientos.....	7
PARTE I.....	9
1. Introducción y objetivos	9
1.1. Introducción	9
1.2. Objetivos	10
2. Evolución y situación actual del sector de la construcción	11
2.1. Introducción	11
2.2. Evolución de la ocupación y producción de cemento en el sector de la construcción.....	13
2.3. Situación actual y previsiones a corto plazo.....	16
3. Características de las posibles formas jurídicas para una promoción de viviendas	19
3.1. Introducción	19
3.2. Sociedad Civil.....	20
3.2.1. Introducción.....	20
3.2.2. Características.....	20
3.2.3. Aspectos económicos	21
3.2.4. Socios	21
3.2.5. Constitución	21
3.3. Comunidad de Bienes	22
3.3.1. Introducción.....	22
3.3.2. Características.....	22
3.3.3. Aspectos económicos	23
3.3.4. Socios	23
3.3.5. Constitución	23

3.4. Sociedad Anónima.....	24
3.4.1. Introducción.....	24
3.4.2. Características.....	24
3.4.3. Aspectos económicos.....	25
3.4.4. Socios.....	25
3.4.5. Constitución.....	25
3.5. Sociedad Responsabilidad Limitada.....	26
3.5.1. Introducción.....	26
3.5.2. Características.....	27
3.5.3. Aspectos económicos.....	27
3.5.4. Socios.....	28
3.5.5. Constitución.....	28
3.6. Sociedad Cooperativa.....	29
3.6.1. Introducción.....	29
3.6.2. Características.....	29
3.6.3. Aspectos económicos.....	30
3.6.4. Socios.....	31
3.6.5. Constitución.....	31
3.7. Comparación entre las distintas sociedades.....	31
4. Gestión y constitución de una cooperativa de viviendas en la Comunidad Valenciana.....	35
4.1. Introducción.....	35
4.2. Gestión.....	38
4.2.1. Introducción.....	38
4.2.2. Socios.....	39
4.2.3. Órganos sociales.....	43
4.2.4. Estructura económica.....	50
4.2.5. Régimen fiscal.....	53
4.2.6. Régimen disciplinario.....	55

4.3. Constitución.....	56
4.3.1. Introducción.....	56
4.3.2. Trámites de constitución.....	58
4.3.3. Trámites fiscales	62
4.3.4. Trámites laborales.....	63
4.3.5. Otros trámites	65
4.4. Disolución/Liquidación.....	67
4.4.1. Introducción.....	67
4.4.2. Posibles disoluciones, liquidaciones y extinciones.....	67
5. Evolución y situación actual de las cooperativas.....	73
5.1. Introducción	73
5.2. Cooperativas en España	74
5.3. Cooperativas en la Comunidad Valenciana.....	76
5.4. Cooperativas de viviendas en España	77
5.5. Cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana.....	78
PARTE II.....	81
6. Estudios de viabilidad.....	81
6.1. Introducción	81
6.2. Cooperativa de viviendas: autopromoción	82
6.2.1. Introducción.....	82
6.2.2. Cash-Flow (Flujo de caja).....	82
6.2.3. Estudio económico	83
6.2.4. Acciones correctoras.....	85
6.3. Sociedad limitada	88
6.3.1. Introducción.....	88
6.3.2. Cash-Flow (Flujo de caja).....	88
6.3.3. Estudio económico	89
6.3.4. Acciones correctoras.....	91

7. Comparación de la cooperativa de viviendas frente a la sociedad de responsabilidad limitada.....	93
7.1. Introducción	93
7.2. Legales.....	93
7.3. Económicas	94
8. Conclusiones	97
Futuras líneas de investigación.....	101
Bibliografía	103
Legislación.....	104
Índice de gráficos.....	105
Índice de ilustraciones	106
Índice de tablas.....	106
ANEXOS.....	107
Anexo I. Datos y cálculos del estudio de viabilidad de la cooperativa de viviendas	107
Anexo II. Datos y cálculos del estudio de viabilidad de la sociedad limitada	117

Agradecimientos

En primer lugar a mi familia, a mi madre y a mi padre, por la preocupación y el apoyo incondicional en esta etapa, otra más, dentro de un largo recorrido donde siempre me han estado animando a continuar adelante.

También a mis hermanos, Héctor y Carlos, que constantemente se han interesado por la evolución de este trabajo, me han orientado y me han motivado a continuar hasta llegar a finalizarlo.

Y a Jesús, mi primo, que por circunstancias de cercanía, edad, aficiones, gustos, y principalmente por la confianza mutua, es el que más me ha sufrido durante todos estos meses, escuchando las dificultades y progresos del proyecto.

Fuera del ámbito familiar, al grupo que he tenido como compañeros del Máster, por los momentos compartidos durante el primer año, de los que guardo recuerdos fantásticos dentro y fuera de la universidad.

A Vicente Diego, presidente de la Federación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, por la información facilitada, su cordialidad, por su atención y ayuda desinteresada.

Y, por último, aunque no menos importante, a Antoni Montañana i Aviñó, tutor de la Tesis, por creer en la idea, por la disponibilidad, por los consejos para elaborar y desarrollar este trabajo, y por todo el tiempo dedicado a ello.

PARTE I

1. Introducción y objetivos

1.1. Introducción

La principal motivación para hacer este Proyecto Final de Máster viene de una antigua idea, durante la última etapa de la carrera de Arquitectura Técnica, cuando estudiaba el Área de Intensificación de Gestión y Economía del proceso constructivo, trataba de reunir un pequeño grupo de personas, familiares, amigos y conocidos, interesados en la autopromoción de sus propias viviendas.

Con dicha idea y los conocimientos adquiridos en bastantes de las asignaturas del Máster, principalmente Evaluación Financiera de las Promociones Inmobiliarias, Inversión Inmobiliaria y Viabilidad Económica de Promociones Inmobiliarias, me propongo realizar este Proyecto con el ánimo de profundizar en la autopromoción de viviendas en la Comunidad Valenciana.

El Proyecto se divide en dos partes, para la redacción de cada una de las fases se recopilará información, se seleccionará y se tendrá en cuenta la normativa aplicable.

La primera parte, tras la introducción, se iniciará con un breve análisis del estado actual del sector de la construcción. A continuación se analizarán las características de las principales formas jurídicas que puede adoptar una empresa para la realización de una promoción de viviendas.

El punto de mayor peso dentro en primera parte es la constitución y gestión de una cooperativa de viviendas en la Comunidad Valenciana, donde se analizarán las características de los socios y de la organización, el tipo de estructura económico-financiera, los procedimientos a seguir al inicio, durante la ejecución de la promoción y los de extinción. Además se realizará un análisis y descripción de la evolución y estado actual de las cooperativas a nivel nacional y en la Comunidad Valenciana. .

La segunda parte del Proyecto Final de Master se dividirá en dos fases. La primera de ella consistirá en la realización de dos estudios de viabilidad, el primero con las características de las Cooperativas de Viviendas y el segundo con las características de las Sociedades Limitadas. Estos estudios se realizarán teniendo en cuenta los pagos, cobros, financiación, etc. En la segunda fase de esta parte, se compararán los resultados económicos obtenidos de la fase anterior.

Con todo ello, se intentará resolver cuestiones típicas como, ¿merece la pena iniciarse en un proceso de autopromoción de viviendas?, con el estado económico actual ¿quién y cómo se financia el proyecto?, o ¿cuánto dinero debo aportar?. Y sobretodo, **¿qué ventajas tendría respecto a la construcción tradicional?**

1.2. Objetivos

Se establecen dos objetivos claros, el primero, realizar una recopilación de información para plasmar los pasos a seguir para la constitución, gestión y, por último, disolución, liquidación y extinción de una Cooperativa de Viviendas en la Comunidad Valenciana.

En cuanto a la constitución, identificar los tipos de trámites, tanto los propios de la constitución, como los fiscales y laborales. Analizar las características que debe cumplir una cooperativa constituida para atraer a futuros socios.

Estudiar las posibles formas de gestión, describir los órganos sociales de la cooperativa, analizar las opciones de los socios en las diferentes fases de la promoción, así como describir los tipos de aportaciones que se realizan desde que el socios forma parte de la cooperativa hasta que finaliza la construcción y adquiere la vivienda.

Nombrar los posibles modos de disolución, liquidación y extinción, que dependerán de las causas por la que venga motivada y de los acuerdos entre los socios.

El segundo, realizar dos estudios de viabilidad, uno con las condiciones de una Cooperativa de Viviendas y otro con las de una Sociedad Limitada.

Con los resultados obtenidos enumerar las ventajas e inconvenientes de una forma jurídica respecto a la otra, tanto legales como económicas.

Estudiar las posibilidades de financiación en ambos casos.

Con todo, y como usuario final de la vivienda, analizar las diferencias entre adquirir una vivienda como socio de una cooperativa o hacerlo mediante la compra a una empresa.

Con los resultados de este Proyecto Final de Máster, se pretende tener conocimiento de los pasos a seguir para formar y gestionar una Cooperativa de Viviendas en la Comunidad Valenciana y obtener los datos económico-financieros relevantes de la comparativa de las dos formas jurídicas, Sociedad Limitada y Cooperativa de Viviendas.

2. Evolución y situación actual del sector de la construcción

2.1. Introducción

Antes de analizar datos concretos del sector de la construcción, veremos el estado de la economía en niveles generales. Primeramente, y sin ánimo de profundizar en exceso, se evaluarán datos y estadísticas de los últimos años a nivel global. Posteriormente se evaluará, específicamente, la evolución en el sector de la construcción. Finalmente observaremos en que situación nos encontramos, y según algunos estudios, cuáles son las previsiones en un futuro cercano.

Los datos se mostrarán mediante gráficos, de forma que la interpretación sea más rápida y clara. El primero de estos gráficos (gráfico 1) muestra la evolución en número de personas activas, ocupadas y en situación de paro a lo largo de la última década del siglo pasado hasta finales del 2012.

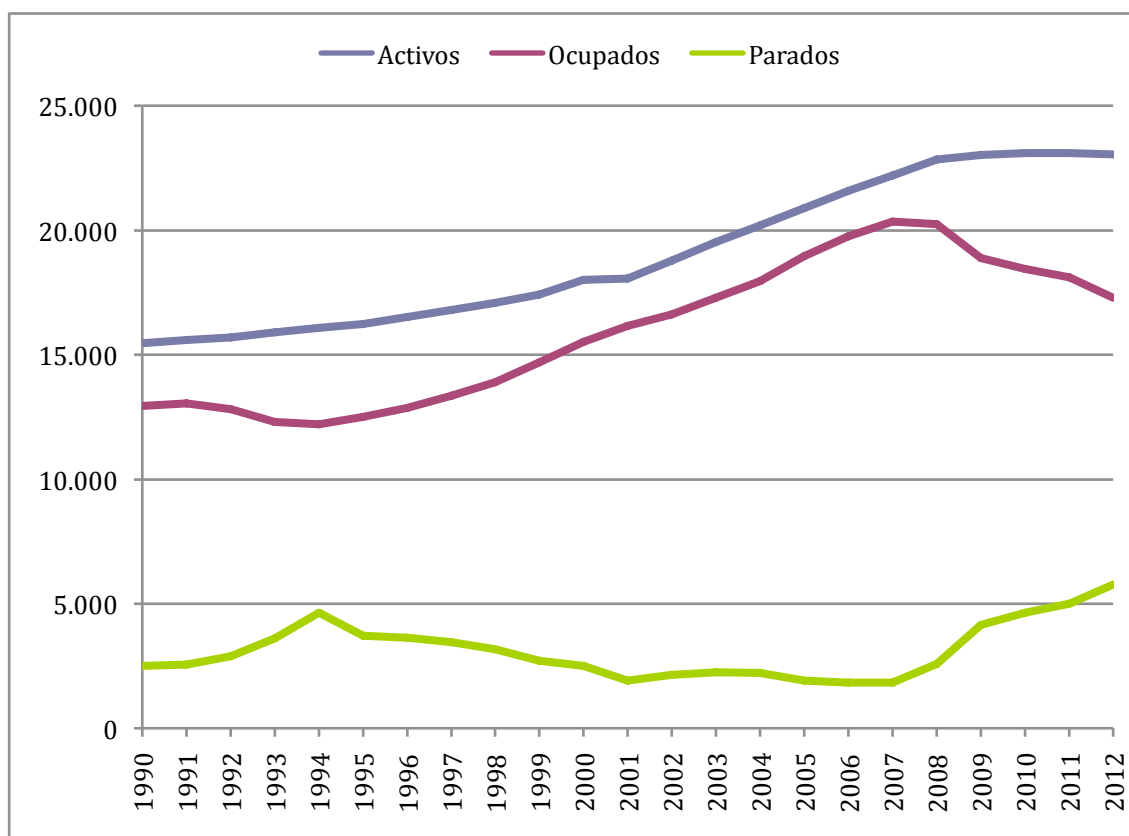


Gráfico 1. Evolución de activos, ocupados y parados en España entre 1990 y 2012. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Fomento a través del INE.

NOTA: Nota: Eje Y: nº de personas (x1000).

El periodo seleccionado recoge datos de los dos últimos periodos de crisis, lógicamente la actual ya que estamos inmersos en ella, iniciada a finales del año 2007, y la anterior, de aproximadamente tres años de duración, desde 1991 a

1994. Entre ambas se sitúa un periodo de expansión económica, desde la finalización de la crisis de los noventa hasta el inicio de la actual.

El primer dato a estudiar es el continuo aumento de la población activa, esto es debido al aumento total de habitantes en España, hemos pasado de no llegar a los 40 millones de personas a principios de los noventa, a aproximadamente 47 millones en estos momentos. Ciertamente es también, que ha sido mayor el crecimiento de activos durante los años de expansión económica, uno de los motivos fue el aumento de la inmigración por la facilidad de encontrar empleo dentro de nuestras fronteras. El crecimiento se detiene con el comienzo de la crisis, manteniéndose más o menos estable hasta el 2012, siendo este último año el primero en el que ha descendido.

Las estadísticas referentes a la población ocupada tiene paralelismo con la población activa salvo dos puntualizaciones. Estas diferencias se dan en épocas de crisis, siendo más acentuado el descenso en la última llegando a perder más de 3 millones¹, mientras que en la anterior no llega a 0,8 millones ²de ocupados.

Por último, vemos la línea temporal del paro, que como es lógico sigue una evolución opuesta a la de ocupados. Destacar los dos aumentos durante las malas etapas económicas, y dos puntos significantes. El primero es el mínimo, que se establece en 2007, justo en el final de la expansión económica, y el segundo punto es el actual, en que por primera vez se ha superado la barrera de los 5 millones de parados, y lo peor es que la tendencia, lejos de estabilizarse, sigue en alza.

La crisis que ahora sufrimos en España aún varias causas. Con el agotamiento del largo período expansivo iniciado a mediados de los años noventa del siglo pasado, en un primer momento se producen, a nivel internacional, una importante subida de precios y del petróleo y, a nivel nacional, el final de la desmesurada expansión del sector de la construcción y de la burbuja inmobiliaria que comienza a mostrar su impacto negativo sobre el mercado de trabajo a finales de 2007 (el tercer trimestre de 2007 marca el máximo histórico de ocupación, por lo que cabe situar en dicho momento el punto de inflexión del ciclo económico). La situación se va agravando paulatinamente y en el segundo semestre de 2008 da un giro hacia una recesión de gran intensidad con el colapso del sistema financiero a nivel internacional (aunque los problemas financieros de algunas economías ya venían de detrás). (Serrano, 2011).

Con todo lo visto, se puede afirmar que comparando las dos etapas de crisis, que la actual ha superado, en términos negativos, a la anterior. No sólo por el mayor descenso de personas ocupadas y aumento de desempleados, sino también por la duración de los periodos. Se ha superado, estamos a punto de doblar en años, y aún no ha terminado.

¹ Instituto Nacional de Estadística (INE). Máximo en 2007 con 20,35 millones de ocupados a 17,28 millones en 2012.

² INE. Máximo en 1991 con 13 millones a 1994 con 12,2 millones de ocupados.

2.2. Evolución de la ocupación y producción de cemento en el sector de la construcción

El sector de la construcción está en uno de los peores momentos de los últimos años, por no decir el peor. Estamos inmersos en una crisis económica, que está afectando a todos los sectores, y en mayor medida al de la construcción.

En el siguiente gráfico (gráfico 2), se muestran los mismos datos que en el del punto anterior, activos, ocupados y parados a nivel nacional, pero relativos a sector de la construcción. De este modo poder hacer una comparación temporal dentro del sector.

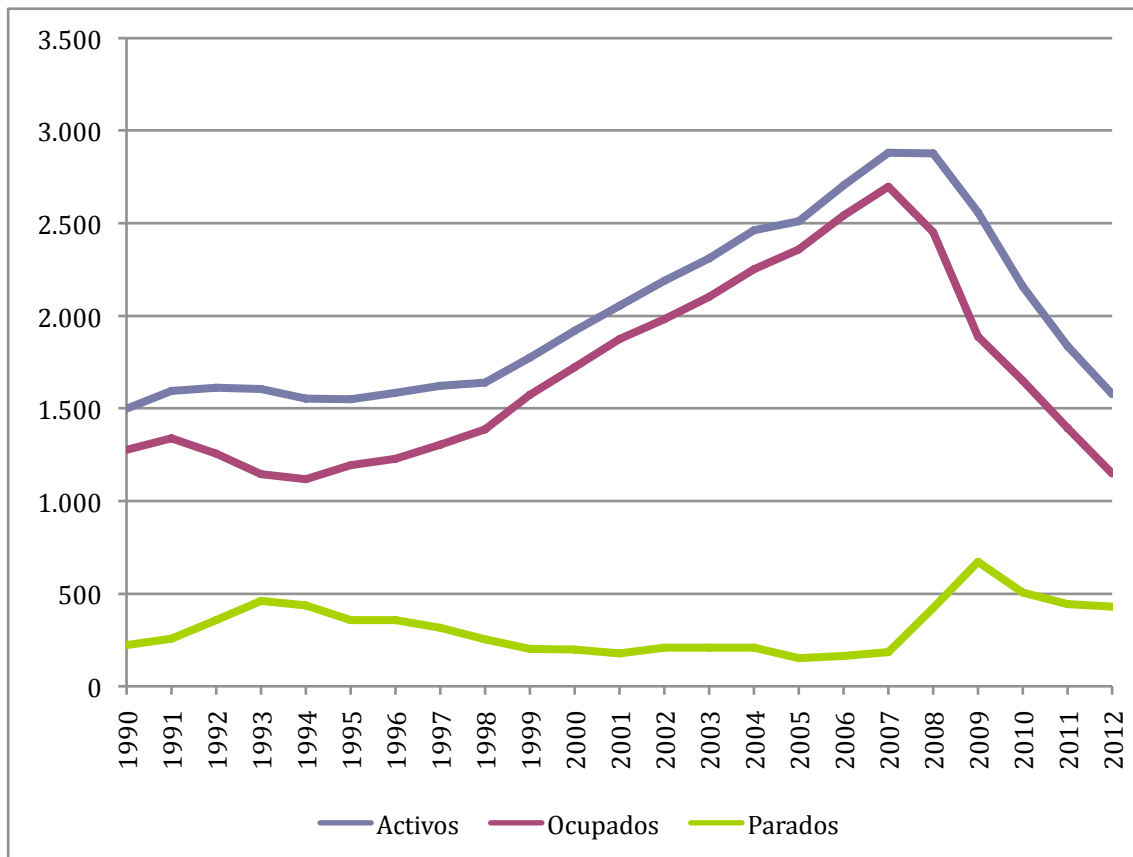


Gráfico 2. Evolución de activos, ocupados y parados en España entre 1990 y 2012, en el sector de la construcción. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de fomento a través del INE.

Nota: Eje Y: nº de personas (x1000).

Más que describir cada una de las líneas temporales, se analizará las similitudes, y sobretodo, las diferencias del sector con los datos a nivel global.

Las similitudes son evidentes, en las dos épocas de crisis la población ocupada disminuye y en la etapa de crecimiento económico aumenta. Lo mismo ocurre con la población activa, con lo que encontramos la primera diferencia con el gráfico anterior, ya que en las estadísticas generales el número de personas activas nunca ha disminuido salvo en el año 2012.

La comparación temporal ha llevado a concluir que el sector de la construcción posee características claramente cíclicas, lo que lleva a que su ocupación aumente más que el resto de los sectores en épocas expansivas y disminuya más en épocas recesivas, de modo que su peso en el empleo está sujeto a estas variaciones, elevándose en las expansiones y reduciéndose en las recesiones. La última expansión, sin embargo, fue más duradera que la anterior, lo que llevó al nivel de empleo y al peso de la construcción a superar con creces el nivel más alto alcanzado en 1991. (García, 2012).

Para comparar la diferente evolución del paro entre el sector de la construcción en España y el total (todos los sectores incluyendo la construcción), se hará mediante el próximo gráfico (gráfico 3) donde aparecen las tasas porcentuales de paro.

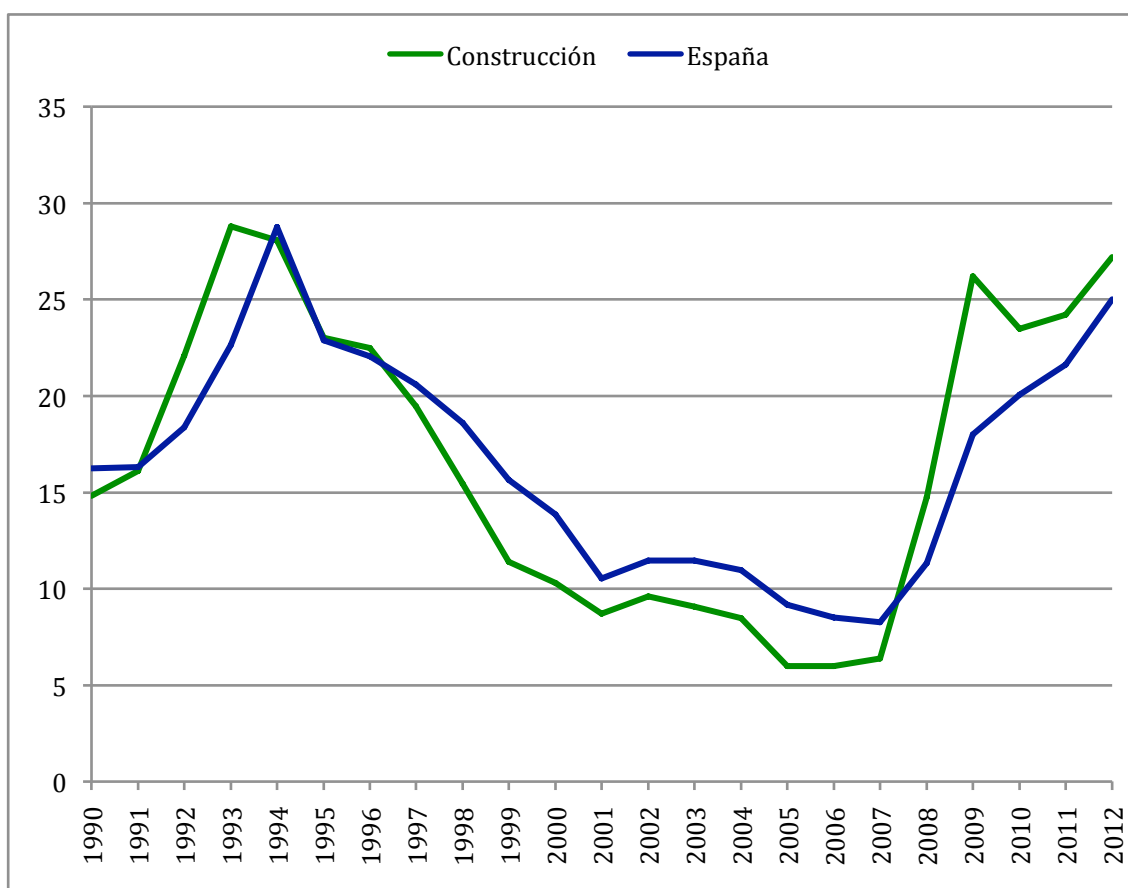


Gráfico 3. Evolución de las tasas de paro (%) en España entre los años 1990 y 2012, total y en el sector de la construcción. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Fomento a través del INE.

Se puede afirmar que la tasa de paro se acentúa en mayor medida en el sector de la construcción, tanto para bien como para mal. Cuando nos encontramos en alza económicamente se reduce el paro en mayor medida, mientras que cuando estamos en recesión se ve mucho más perjudicada la construcción.

Comparando las dos etapas de crisis en el gráfico 3 se observa una diferencia mayor, en puntos porcentuales, en la que se inició en el 2007. Pasando del 6 % al 26 % aproximadamente en, ni tan siquiera, dos años.

Además, a diferencia de lo ocurrido en la crisis anterior (1991-1994), la pérdida de empleo comenzó en el sector de la construcción en la primera fase de la recesión y

posteriormente se intensificó en dicho sector y se extendió al resto de los sectores, especialmente a la industria pero también a los servicios, en particular las actividades financieras, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas. (García, 2012).

Uno de los datos referencia en el sector de la construcción es la producción de cemento anual, por ello, veremos a continuación un gráfico (gráfico 4) con la evolución, de dicha producción en miles de toneladas, durante los mismos años que en los gráficos anteriores.

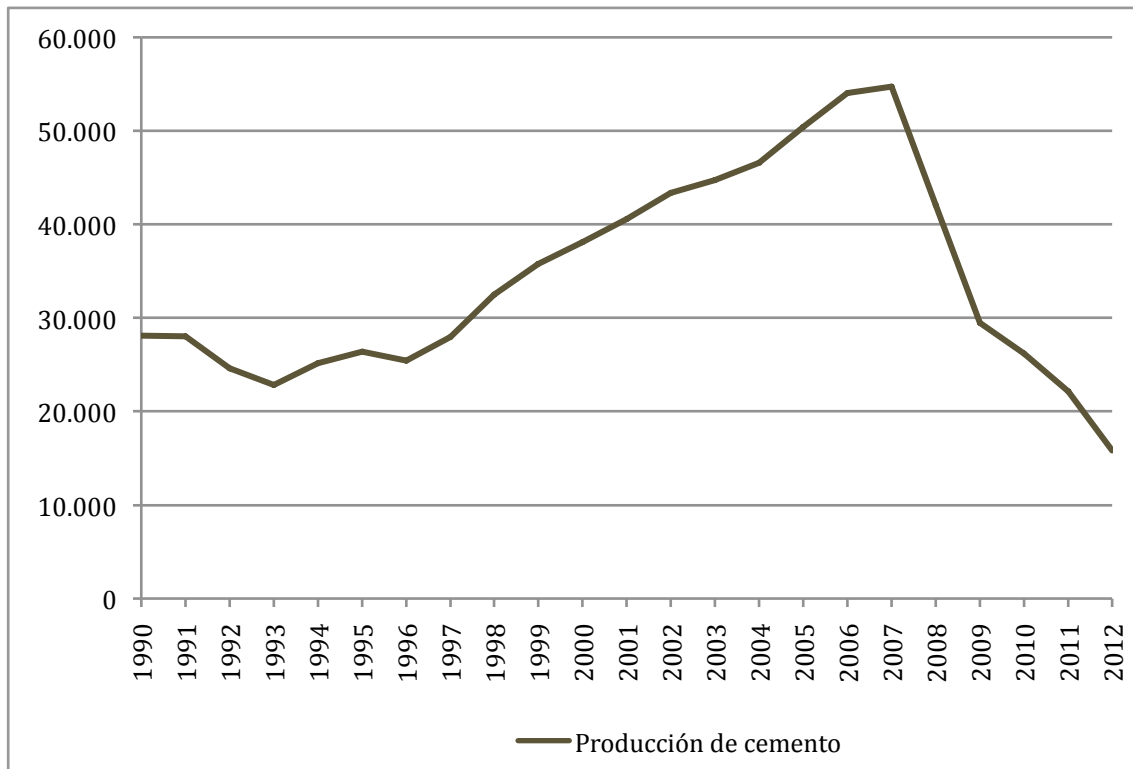


Gráfico 4. Evolución del cemento producido en España entre 1990 y 2012. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Fomento a través de COMAC, S.L.

Nota: Eje Y: Unidades en miles de toneladas.

Lógicamente se establece una continuidad, respecto a lo visto anteriormente. Puntualizar dos cosas, la primera es la tremenda caída de producción en los últimos años, y la segunda es la notable diferencia del punto de inflexión desde donde parten ambas crisis económicas.

En resumen, y con todos las estadísticas analizadas entre los años 1990 y 2012, se puede afirmar que en etapas de crecimiento económico global el sector de la construcción tiene mejores datos comparándolos con los generales. Esto es así tanto en la relación de activos y ocupados como en el menor porcentaje de parados. En contraposición, en etapas de crisis sucede lo contrario, el sector construcción sale peor parado que el global.

2.3. Situación actual y previsiones a corto plazo

En este apartado, como continuación del anterior, se describirá el estado actual del sector y analizaremos que previsiones tenemos de cara al futuro cercano, para ello nos apoyaremos en estudios realizados por el SEOPAN³ y el ITEC⁴.

Si la situación económica nacional está pasando por el peor momento de los últimos años, la construcción se encuentra en un estado dramático, superando con creces los peores datos de la crisis anterior.

Las previsiones para la construcción en España, como veremos a continuación, tampoco son nada halagüeñas. Primero se comentará las conclusiones del Informe económico del 2011 y posteriormente una ilustración de las previsiones diferenciadas por países.

En un contexto de moderación de las presiones en los mercados financieros mundiales, comienzan a observarse señales de estabilización de la economía mundial. No obstante, pese a la mejora de las perspectivas a corto plazo, persisten los obstáculos estructurales que frenan el ritmo de crecimiento a medio plazo. En las principales economías desarrolladas se mantiene una relativa debilidad en los mercados de trabajo y de la vivienda, a pesar de estimarse una recuperación gradual en alguno de ellos. Se une el avance del saneamiento de los balances tanto del sector público como del sector privado, cuyo proceso aún no ha concluido. Con referencia a los países emergentes, pese a la desaceleración de la actividad observada hacia finales del pasado año, el crecimiento conserva un nivel más elevado que en los países desarrollados, manteniendo una sólida contribución a la expansión de la economía mundial. (SEOPAN, 2012).

Según el ITEC, apoyándose en la ilustración 1, sobre el sector construcción español convergen no tan sólo el turbulento clima económico que explica la debilidad de la demanda (pública y privada) sino la afloración de mucha oferta (a la sobreproducción durante los años de bonanza se suma la puesta en venta de activos de particulares, empresas y administraciones en dificultades). Dejamos atrás un 2012 de severa contracción de la producción (-30,8 %) y la previsión apunta a una continuación de la tendencia en 2013 (-23 %). La ralentización del descenso en 2014 (-6 %) requiere que se materialice la hipótesis de que el punto mínimo del ciclo residencial se produzca en 2012 como el resto de Europa.

³ Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional. (SEOPAN).

⁴ Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña. (ITEC).

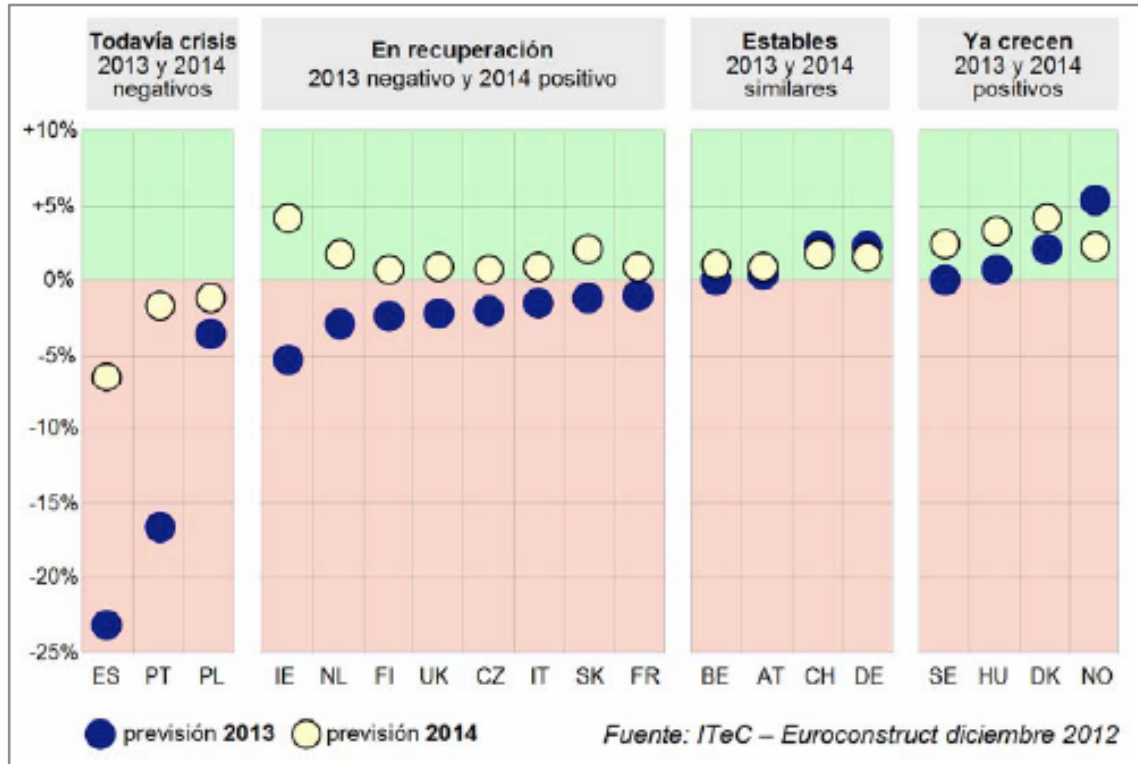


Ilustración 1. Previsión por países de la producción del sector de la construcción. Fuente: ITEC.

Nota: ES: España; PT: Portugal; PL: Polonia; IE: Irlanda; NL: Holanda; FI: Finlandia; UK: Reino Unido; CZ: república Checa; IT: Italia; SK: Eslovaquia; FR: Francia; BE: Bélgica; AT: Austria; CH: Suiza; DE: Alemania; SE: Suecia; HU: Hungría; DK: Dinamarca; NO: Noruega.

Las previsiones para España son peores que las del resto de países de su entorno, incluso superadas por Portugal e Italia. Mientras otros países ya crecen, este año 2013, o tienen expectativas de hacerlo en 2014, España no lo hará como mínimo hasta el 2015. Exceptuando Portugal, nos encontramos un año por detrás que el resto en previsiones de producción.

Después de analizar la evolución y la situación actual del sector de la construcción, mediante datos de empleo y con el indicador de consumo de cemento sabemos que las condiciones económicas no son buenas, y con las previsiones de los estudios vistos se prevé que las condiciones para financiar una promoción serán exigentes. Teniendo en cuenta estos datos, en el siguiente punto se analizarán las características de varias formas jurídicas.

3. Características de las posibles formas jurídicas para una promoción de viviendas

3.1. Introducción

Son muchas las posibilidades a la hora de emprender y constituir una empresa, a la hora de crear una sociedad hay que estudiar a fondo las características de cada una de ellas. Dependiendo de los recursos económicos, la complicación en la tramitación de constitución, si emprendemos en solitario o en grupo, y muchos más factores, seleccionaremos la sociedad que más conviene, por supuesto, teniendo en cuenta la actividad que se quiere realizar.

Hay muchos modos de clasificar los tipos de sociedades (por responsabilidad, por el capital mínimo, por su fiscalidad, etc.), posiblemente el más estandarizado y sencillo sea la división por tipos de personalidad, física o jurídica, para posteriormente subdividir las de personalidad jurídica en dos grupos, sociedades mercantiles y sociedades mercantiles especiales.

Dentro del grupo con **personalidad física**, se encuentran tres formas de sociedad.

- Empresario individual.
- Comunidad de bienes.
- Sociedad Civil.

En el grupo con **personalidad jurídica**, tenemos seis tipos de **sociedades mercantiles**.

- Sociedad Anónima.
- Sociedad de Responsabilidad Limitada.
- Sociedad de Responsabilidad Limitada de Nueva Empresa.
- Sociedad Colectiva.
- Sociedad Comanditaria por acciones.
- Sociedad Comanditaria simple.

Y cuatro tipos de **sociedades mercantiles especiales**.

- Sociedad Laboral.
- Sociedad Cooperativa.
- Agrupación de interés económico.
- Sociedad de inversión mobiliaria.

En el siguientes puntos se describirá, el concepto, legislación aplicable, características, los aspectos económicos, los derechos y obligaciones de los socios y modo de constitución, de las sociedades más relevantes para la promoción de viviendas.

Con los datos obtenidos, y para finalizar este apartado, se hará una comparación entre las diferentes sociedades, analizando las ventajas e inconvenientes de unas respecto a otras.

El empresario individual no se ha tenido en cuenta, a pesar de ser una de las formas más utilizadas como sociedad, ya que no se selecciona para la promoción de viviendas.

Al final del punto 3, a modo de resumen, aparece un cuadro con las principales características de las sociedades.

3.2. Sociedad Civil

3.2.1. Introducción

La sociedad civil es, según el artículo 1665 del Código Civil, un contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria, con ánimo de partir entre sí las ganancias.

La normativa por la que se rige es el propio Código Civil. Título VIII, desde el artículo 1.665 al 1.708. En materia mercantil se rige por el Código de Comercio.

3.2.2. Características

Las Sociedad Civil puede ser universal o particular (art. 1.671 y siguientes). La sociedad universal puede ser de todos los bienes presentes, o de todas las ganancias. La sociedad particular tiene únicamente por objeto cosas determinadas, su uso, sus frutos, una empresa señalada, o el ejercicio de una profesión o arte.

Su denominación social puede ser cualquier mientras vaya acompañada de la expresión “Sociedad Civil” o “S.C.P”, para la sociedad civil particular.

Está dentro del grupo de personalidad física. Pero podrá tener o no personalidad jurídica según sean los pactos públicos o secretos. Según el artículo 1.669, no tendrán personalidad jurídica las sociedades cuyos pactos se mantengan secretos entre los socios, y en que cada uno de éstos contrate en su propio nombre con los terceros.

La administración de la sociedad puede hacerse mediante un socio que actúe como administrador único, varios mancomunados o con la necesidad de la participación de todos para dar validez a los actos. No se estipula ningún modo, son los propios socios los que deciden.

En cuanto al régimen de afiliación a la seguridad social, para los socios que aportan trabajo estarán en el régimen especial de trabajadores autónomos o en el Régimen Especial de Seguridad Social al que corresponda la actividad. Para el caso de trabajadores por cuenta ajena, estarán en el Régimen General.

3.2.3. Aspectos económicos

No existe capital mínimo a aportar, el capital vendrá de las aportaciones de los socios. El desembolso fundacional es ilimitado.

El régimen fiscal al que está sujeta es el Impuesto Renta de Personas Físicas, rendimientos por actividades económicas.

3.2.4. Socios

El número mínimo de socios para constituir la sociedad será de dos. Los socios bien pueden ser socios industriales, que aportan únicamente su trabajo, o socios.

Según los artículos 1.681 y 1.689 del Código Civil, cada socio es deudor a la sociedad de lo que ha prometido aportar a ella. Las pérdidas y ganancias se repartirán en conformidad a lo pactado. Si sólo se hubiera pactado la parte de cada uno en las ganancias, será igual su parte en las pérdidas.

La responsabilidad de todos los socios es ilimitada.

3.2.5. Constitución

No está obligada a inscribirse en el registro mercantil ya que no aparece en el artículo 81 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

La constitución de la sociedad se podrá constituir en cualquiera forma, salvo que se aportaren a ella bienes inmuebles o derechos reales, en cuyo caso será necesaria la escritura pública. (art. 1.667).

Sin aportes de bienes inmuebles será suficiente mediante un contrato verbal, o con un contrato escrito sin necesidad de pasar por el notario.

TRÁMITES DE CREACIÓN

- Elaboración del contrato de la sociedad, indicando la naturaleza de las aportaciones y porcentaje de participación de cada socio.
- Escritura pública, en el caso que se aporten bienes inmuebles o derechos, ante Notario.

- Autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la Delegación de Hacienda de la Comunidad Autónoma (Consellería de Economía y Hacienda). Actualmente exenta de pago⁵.
- Declaración Censal, obtención del CIF y alta en el IAE, en la Agencia Tributaria.

3.3. Comunidad de Bienes

3.3.1. Introducción

La comunidad de bienes se da, según el artículo 392 dentro del título III del Código Civil, cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Lo que quiere decir, que una parte no se podrá vender sin la aprobación de los demás titulares de las otras partes.

En cuanto a la normativa aplicable, en materia de derechos y obligaciones viene determinada por el Código Civil, y en materia mercantil por el Código de Comercio.

3.3.2. Características

Puede tener cualquier nombre mientras vaya acompañado con la extensión “Comunidad de bienes” o las siglas “C.B.”.

La personalidad será física, no tiene personalidad jurídica.

La administración de la sociedad puede ser mediante uno, varios o todos los comuneros. Los acuerdos se darán por mayoría de los partícipes.

La responsabilidad es ilimitada y personal por las deudas que no puedan ser asumidas por la propia Comunidad de bienes.

El régimen de afiliación para los trabajadores comuneros y cumplan los requisitos podrán estar en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos o de otro régimen especial.

Los trabajadores ajenos a la CB estarán en el Régimen General de la Seguridad Social.

Los comuneros que aporten sólo bienes no tendrán que estar en el Sistema de Seguridad social.

⁵ Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

3.3.3. Aspectos económicos

No existe capital mínimo. El desembolso fundacional es ilimitado, no hay mínimo legal. Las aportaciones sociales bien pueden ser mediante capital, bienes y trabajo.

El régimen fiscal al que está sujeta es el Impuesto Renta de Personas Físicas, rendimientos por actividades económicas. Cada socio se imputará la parte que le corresponda de retenciones y rendimientos.

3.3.4. Socios

El número mínimo de socios para constituir la sociedad es de dos sin haber número máximo, estos reciben el nombre de comuneros.

Según los artículos 394 y 395 del Código Civil, cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho. Todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

Las pérdidas y ganancias serán proporcionales a la participación de cada uno de los comuneros.

3.3.5. Constitución

Al igual que en la Sociedad Civil, se podrá constituir mediante contrato verbal o escrito sin necesidad de legitimarlo ante notario. Sí deberá estar legitimado en caso de aportar bienes inmuebles o derechos reales por parte de los socios.

La sociedad no está obligada a inscribirse en el registro mercantil al no aparece en el artículo 81 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

TRÁMITES DE CREACIÓN

- Elaboración del contrato de la sociedad, indicando la naturaleza de las aportaciones y porcentaje de participación de cada comunero.
- Escritura pública, en el caso que se aporten bienes inmuebles o derechos, ante Notario.

- Autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la Delegación de Hacienda de la Comunidad Autónoma (Consellería de Economía y Hacienda). Actualmente exenta de pago.
- Declaración Censal, obtención del CIF y alta en el IAE, en la Agencia Tributaria.

3.4. Sociedad Anónima

3.4.1. Introducción

Sociedad de carácter mercantil, con personalidad jurídica propia, en la que el capital se integrará por las aportaciones de los socios, quienes no responderán personalmente de las deudas sociales. El capital se divide en acciones, siendo el mínimo no inferior a sesenta mil euros.

Las Sociedades Anónimas se rigen por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

3.4.2. Características

La denominación de la sociedad llevará necesariamente la indicación “Sociedad Anónima” o la abreviatura “S.A”. No podrán tener un nombre igual a otro existente previamente.

La personalidad de la sociedad es jurídica y propia.

La administración puede ser confiada a un único administrador, a varios que actúen de forma solidaria o conjunta, o a un consejo de administración. Será o serán los responsables de la gestión y representación de la sociedad, los administradores podrán ser personas físicas o jurídicas, y salvo contrariedad de los estatutos no tienen porque ser socio.

Una Sociedad Anónima está compuesta por dos órganos, por la Junta General de Accionistas y por el Administrador, los Administradores o Consejo de Administración.

La responsabilidad frente a terceros está limitada al patrimonio de la sociedad. Los accionistas no responden personalmente ante deudas sociales, sólo responderán con el capital aportado.

El régimen de afiliación a la seguridad social viene definido por el Régimen General.

3.4.3. Aspectos económicos

El capital mínimo a aportar por los socios no puede ser inferior a 60.000 €, las aportaciones pueden ser dinerarias o no. En el caso de ser dinerarias serán ante notario, y en el caso de no ser dinerarias, sea cual sea su naturaleza tendrán que ser objeto de un informe por parte de un experto.

El desembolso fundacional⁶ en el momento de la constitución de la sociedad debe ser del 25 % del total del valor de las acciones, los socios deberán inscribir las acciones íntegramente.

Las Sociedades Anónimas tributan por el Impuesto de Sociedades.

3.4.4. Socios

El número mínimo de socios es de uno (Sociedad Anónima Unipersonal), sin existir un número máximo.

El socio tiene derecho al reparto de beneficios en proporción al capital aportado y al patrimonio proporcional si hubiera liquidación. Tiene preferencia en caso de emisión de nuevas acciones. También tiene derecho de asistir y votar en las juntas generales, pudiendo impugnar, si procede, los acuerdos sociales. Por último, tiene el derecho a la información.

3.4.5. Constitución

El registro mercantil es obligatorio, tal como indica el artículo 81 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

Según el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se deberá presentar a inscripción en el Registro Mercantil la escritura de constitución en el plazo de dos meses desde la fecha del otorgamiento.

Exigirá escritura pública⁷ y deberá inscribirse en el Registro Mercantil, incluirá al menos los siguientes puntos:

- La identidad del socio o socios.
- La voluntad de constituir la sociedad anónima.

⁶ Artículo 79 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

⁷ Por lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

- Las aportaciones que cada socio realice o se haya obligado a realizar, y la numeración de las acciones atribuidas a cambio.
- Los estatutos de la sociedad.
- La identidad de la persona o personas que se encarguen inicialmente de la administración y de la representación de la sociedad.

La escritura de constitución incluirá los gastos de constitución, al menos aproximados, tanto de los realizados como de los previstos hasta la inscripción.

En los estatutos⁸ de la Sociedad Anónima se hará constar:

- Denominación de la sociedad.
- Objeto social.
- Domicilio social.
- Capital social, acciones en las que se divide, clase y valor.
- Modo de organización, número de administradores, plazos de duración de los cargos y sistema de retribución.
- Modo de deliberar y adoptar acuerdos.

TRÁMITES DE CREACIÓN

- Solicitud de Certificación Negativa, en el Registro Mercantil Central.
- Escritura pública de constitución y Estatutos sociales, ante Notario.
- Autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la Delegación de Hacienda de la Comunidad Autónoma (Consellería de Economía y Hacienda). Actualmente exenta de pago.
- Calificación e inscripción de la escritura de constitución, en el Registro Mercantil.
- Declaración Censal, obtención del CIF y alta en el IAE, en la Agencia Tributaria.

3.5. Sociedad Responsabilidad Limitada

3.5.1. Introducción

Sociedad de carácter mercantil, con capacidad jurídica propia, en la que el capital se integrará por las aportaciones de los socios, quienes no responderán personalmente de las deudas sociales. El capital se divide en participaciones, siendo el mínimo no inferior a tres mil euros.

Las Sociedades de Responsabilidad Limitada se rigen por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

⁸ Artículo 23 del mismo Real Decreto.

3.5.2. Características

La denominación de la sociedad llevará necesariamente la indicación “Sociedad Responsabilidad Limitada”, “Sociedad Limitada” o las abreviatura “S.L” o “S.R.L”. No podrán tener un nombre igual a otro existente previamente.

La personalidad de la sociedad es jurídica y propia.

La administración puede ser confiada a un único administrador, a varios que actúen de forma solidaria o conjunta, o a un consejo de administración. En los estatutos sociales podrán establecer distintos modos de organizar la administración atribuyendo a la junta de socios la facultad de optar alternativamente por cualquiera de ellos sin necesidad de modificación estatutaria, siendo el modo inicial el que se refleje en la escritura de constitución.

Una Sociedad Limitada está compuesta por dos órganos, por la Junta General de Socios y por el Administrador, los Administradores o Consejo de Administración.

La responsabilidad frente a terceros está limitada al patrimonio de la sociedad. Los socios no responden personalmente ante deudas sociales, sólo responderán con el capital aportado.

3.5.3. Aspectos económicos

El capital mínimo a aportar por los socios no puede ser inferior a 3.000 €. Las aportaciones de bienes o derechos patrimoniales deben ser susceptibles de valoración económica, las aportaciones pueden ser dinerarias o no. En el caso de ser dinerarias serán ante notario, y en el caso de no ser dinerarias, deberán describirse en la escritura de constitución con sus datos registrales si existieran y su valor.

El desembolso⁹ del valor nominal de las participaciones sociales deberán estar íntegramente asumidas por los socios, e íntegramente desembolsado el valor nominal de cada una de ellas en el momento de otorgar la escritura de constitución de la sociedad.

Las Sociedades Limitadas tributan por el Impuesto de Sociedades.

El régimen de afiliación a la seguridad social viene definido por el Régimen General.

⁹ Artículo 78 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

3.5.4. Socios

El número mínimo de socios es de uno (Sociedad Responsabilidad Limitada Unipersonal), sin existir un número máximo.

El socio tiene derecho al reparto de beneficios en proporción al capital aportado y al patrimonio proporcional si hubiera liquidación. Tiene preferencia en caso de emisión de nuevas participaciones. También tiene derecho de asistir y votar en las juntas generales, pudiendo impugnar, si procede, los acuerdos sociales. Por último, tiene el derecho a la información.

3.5.5. Constitución

El registro mercantil es obligatorio, tal como indica el artículo 81 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

Según el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se deberá presentar a inscripción en el Registro Mercantil la escritura de constitución en el plazo de dos meses desde la fecha del otorgamiento.

Al igual que sucede con las Sociedades Anónimas se exige escritura pública y su inscripción en el Registro Mercantil. La escritura contendrá al menos los siguientes puntos:

- La identidad del socio o socios.
- La voluntad de constituir la sociedad anónima.
- Las aportaciones que cada socio realice o se haya obligado a realizar, y la numeración de las acciones atribuidas a cambio.
- Los estatutos de la sociedad.
- La identidad de la persona o personas que se encarguen inicialmente de la administración y de la representación de la sociedad.

La escritura de constitución determinará el modo de organización inicial, si los estatutos prevén diferentes alternativas.

En los estatutos de la Sociedad de Responsabilidad Limitada se hará constar:

- Denominación de la sociedad.
- Objeto social.
- Domicilio social.
- Capital social, participaciones en las que se divide, clase y valor.
- Modo de organización, número de administradores, plazos de duración de los cargos y sistema de retribución.
- Modo de deliberar y adoptar acuerdos.

TRÁMITES DE CREACIÓN

- Solicitud de Certificación Negativa, en el Registro Mercantil Central.
- Escritura pública de constitución y Estatutos sociales, ante Notario.
- Autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la Delegación de Hacienda de la Comunidad Autónoma (Consellería de Economía y Hacienda). Actualmente exenta de pago.
- Calificación e inscripción de la escritura de constitución, en el Registro Mercantil.
- Declaración Censal, obtención del CIF y alta en el IAE, en la Agencia Tributaria.

3.6. Sociedad Cooperativa

3.6.1. Introducción

Las cooperativas son sociedades constituidas por personas asociadas, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, con el propósito de colaboración para satisfacer un bien común.

Están reguladas por la ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, y en su caso, por las propias leyes de las distintas Comunidades Autónomas. En la Comunidad Valenciana es la ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

3.6.2. Características

La denominación de la sociedad llevará necesariamente la indicación “Sociedad Cooperativa”, o su abreviatura “S. Coop.”. No podrán tener un nombre igual a otro existente previamente.

La personalidad de la sociedad es jurídica y propia.

Hay dos tipos de Cooperativas, las de primer grado y las de segundo grado. En la ley se identifican las diferentes clases¹⁰ de primer grado:

- Cooperativas de trabajo asociado.
- Cooperativas de consumidores y usuarios.
- Cooperativas de viviendas.
- Cooperativas agrarias.
- Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra.
- Cooperativas de servicios.

¹⁰ Artículo 6 de la ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. En el Capítulo X, describe cada una de las clases.

- Cooperativas del mar.
- Cooperativas de transportistas.
- Cooperativas de seguros.
- Cooperativas sanitarias.
- Cooperativas de enseñanza.
- Cooperativas de crédito.

Las cooperativas de segundo grado se forman, al menos, a partir de dos cooperativas, pueden ser de igual o diferente clase.

Los órganos de una Sociedad Cooperativa son, la Asamblea General, el Consejo Rector. También podrá prever la existencia de un Comité de Recursos, el Comité Social y la Comisión de Control de la Gestión. Para la disolución se nombrarán Liquidadores.

La Asamblea General es la reunión de los socios con el fin de deliberar y adoptar acuerdos, que sean de su competencia, vinculando las decisiones adoptadas a todos los socios.

El Consejo Rector es órgano encargado, al menos, de la alta gestión, la supervisión de directivos y la representación de la cooperativa, actuando en función de la Ley, los estatutos y lo acordado por la Asamblea General.

La responsabilidad es limitada, ante las deudas de la sociedad responderá con el capital suscrito, este o no desembolsado en su totalidad.

3.6.3. Aspectos económicos

El capital vendrá de las aportaciones de los socios, estas pueden ser obligatorias o voluntarias, que a su vez, pueden ser con derecho de reembolso en caso de baja, o cuyo reembolso puede ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector.

El capital mínimo viene estipulado por los Estatutos, siendo el mínimo 3.000 euros, y deberá estar totalmente desembolsado desde la constitución de la sociedad.

Las aportaciones pueden ser dinerarias o, si se prevén en los estatutos, no dinerarias, con bienes y derechos susceptibles de valoración económica.

El capital puede venir también de socios colaboradores, personas externas al desarrollo y actividad de la propia cooperativa. Las aportaciones no podrán pasar del 45% del capital social total.

En lo que se refiere a la fiscalización, tributan por el Impuesto de Sociedad en Régimen Especial. Las cooperativas fiscalmente se clasifican en protegidas, especialmente protegidas y no protegidas.

3.6.4. Socios

El número mínimo de socios, según el artículo 9 de la LCCV, en cooperativas de primer grado es de cinco, salvo en las cooperativas de trabajo asociado que será de dos. El número mínimo de cooperativas para formar una de segundo grado es de dos.

Los socios están obligados a cumplir los deberes estipulados en las leyes como los acordados en los Estatutos. Igualmente los socios tienen los derechos reconocidos tanto en las leyes como en los Estatutos.

3.6.5. Constitución

La cooperativa se constituirá mediante escritura pública y la inscripción de la misma en el Registro de Cooperativas correspondiente.

La escritura de constitución será otorgada por todos los promotores, en la que entre otros puntos deberá estar los Estatutos. Se pueden incluir los acuerdos entre los promotores siempre que no se opongan a las leyes, ni contradigan los principios de la sociedad cooperativa.

TRÁMITES DE CREACIÓN

- Certificación negativa de la denominación de Sociedad.
- Escritura pública de constitución y Estatutos sociales, ante Notario. Es necesaria la comparecencia simultánea de todos los socios.
- Autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la Delegación de Hacienda de la Comunidad Autónoma (Consellería de Economía y Hacienda). Actualmente exenta de pago.
- Registro de la sociedad en la oficina territorial, del Registro de cooperativas, que corresponda según el domicilio social.
- Declaración Censal, obtención del CIF y alta en el IAE, en la Agencia Tributaria.

3.7. Comparación entre las distintas sociedades

En el análisis sobre las ventajas de unas sociedades respecto a otras, se puede comparar multitud de aspectos:

- la legislación en vigor.
- la facilidad de creación.
- el número mínimo y tipo de socios.

- la capacidad jurídica.
- el capital mínimo.
- los modos de tributación.
- el modo de organización y administración.
- la responsabilidad frente a terceros.

Por supuesto, dependiendo de las necesidades, puede haber cualquier otro aspecto fuera de los citados y que sea decisivo a la hora de la elección.

Antes de comparar, lógicamente, deberemos saber lo ¿qué nos interesa? y ¿cuáles son las prioridades?, para ello podemos elaborar un listado de pregunta que respondan a las necesidades, y ordenarlas por relevancia. A continuación, se lista una serie de preguntas generales, en este caso el orden no identifica la importancia ya que dependerá de cada caso:

- ¿qué actividad queremos realizar?
- ¿qué normativa es de aplicación a la sociedad?
- ¿qué celeridad necesitamos para la constitución?
- ¿cuántos socios vamos a ser?
- ¿qué forma jurídica queremos para la empresa?
- ¿qué capacidad económica tenemos?
- ¿vamos a contratar trabajadores por cuenta ajena?
- ¿qué responsabilidad queremos?

Con todas las posibilidades de comparación y teniendo claras las preferencias, ya podemos saber que tipo de Sociedad nos conviene constituir.

En general, los aspectos más importantes que afectan a la decisión final son el capital mínimo necesario para constituir la Sociedad, el número mínimo de socios y la responsabilidad que adquieren frente a las deudas que se puedan generar Sociedad.

En el cuadro resumen comparativo de las sociedades descritas anteriormente, situado al final del punto 3, se puede ver de una forma más directa las características de cada una de ellas.

Con el ánimo de no redundar, no se va a enumerar que ventajas o inconvenientes presentan un tipo de Sociedad con relación a las demás. Sino que, partiendo de dos supuesto de promoción de viviendas se estudiará que Sociedad se debe seleccionar y constituir. Los casos son bastante genéricos para no descartar ninguna Sociedad de inicio por algún motivo específico.

CASO I: Realizar una promoción de viviendas, para la posterior venta de las viviendas.

Quizá el primer factor a la hora de emprender sea la disposición de dinero, bien propio o mediante préstamo, por lo que si observamos el capital inicial necesario en cada caso, la Sociedad Anónima está en la peor situación ya que se exige un

mínimo de 60.000 €. Las demás o bien, no tienen un mínimo exigido, o es reducido como sucede con la Sociedad Limitada.

Teniendo en cuenta la responsabilidad, del empresario o de los socios, la preferencia es que sea limitada, así evitar cargar con las posibles pérdidas causadas por la sociedad. Por este motivo descartaríamos las Sociedad Civil y la Comunidades de Bienes que su responsabilidad es ilimitada.

En cuanto al número mínimo de socios, si lo que queremos es una inversión de manera individual las únicas posibilidades es emprender con una Sociedad Anónima o Limitada, ambas de modo Unipersonal. Para una Sociedad Civil y Comunidad de Bienes el mínimo establecido es de dos, mientras que para las Cooperativas es superior.

Con el análisis de estos tres aspectos, a priori, la mejor opción para realizar una promoción de viviendas y obtener rendimiento de las ventas es la **Sociedad Limitada**. Por su responsabilidad que es limitada, el número mínimo de socios y por el capital mínimo, que aunque es mayor que en otras opciones, no es muy elevado teniendo en cuenta la actividad.

CASO II: Realiza una autopromoción de viviendas, donde cada socio sea posterior propietario de una de ellas.

En este caso el número mínimo de socios no es relevante, ya que se busca la unión de personas que quieran o busquen la realización de la que será su posterior vivienda.

Por el tipo de responsabilidad, estamos en el mismo caso, la decisión vendría entre una Sociedad Anónima, una Sociedad de Responsabilidad Limitada o una Cooperativa.

El capital mínimo exigible puede no ser tan importante ya que para el tipo la actividad a la que va a estar destinado, la propia vivienda, habrá que disponer de parte. De las tres opciones con responsabilidad limitada las que tienen mejores condiciones en cuanto al capital mínimo son la Sociedad Cooperativa y la Sociedad Limitada con 3.000 €.

Con todo, y por su capacidad de autopromoción, la **Sociedad Cooperativa** es la opción para este caso.

Para finalizar este punto, a continuación aparece un **cuadro resumen** de las sociedades que se han visto y sus características.

GESTIÓN Y CONSTITUCIÓN DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS PARA LA AUTOPROMOCIÓN EN LA C.V. ANÁLISIS COMPARATIVO CON UNA S.L.
CARACTERÍSTICAS DE LAS POSIBLES FORMAS JURÍDICAS PARA UNA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Forma	Nº Socios	Tipos de socios	Personalidad	Capital mínimo	Denominación social	Responsabilidad	Régimen Fiscal	Registro mercantil	Órganos de Gobierno	Normativa
Sociedad Civil	Mínimo 2	Socios industriales o socios	Personalidad física. Personalidad jurídica si no hay pactos secretos entre socios	No hay mínimo	Cualquier nombre acompañado de "Sociedad Civil" o "S.C.P."	Ilimitada	IRPF	No es obligatorio	Administrador único, varios, mancomunados o todos los socios	Código Civil
Comunidad de Bienes	Mínimo 2	Comuneros	Sin personalidad jurídica, pero con capacidad de obrar en el tráfico jurídico. Persona física	No hay mínimo	Cualquier nombre acompañado de "Comunidad de bienes" o "C.B."Acci	Ilimitada	IRPF	No es obligatorio	Administradores: uno o varios o todos los comuneros	Código Civil y Código de Comercio
Sociedad Anónima	Mínimo 1, S.A.Unipersonal	Accionistas	Personalidad jurídica propia	Mínimo 60.000 €	Debe ser distinta de cualquier otra sociedad (certificado del Registro Mercantil Central). "S.A."	Limitada al capital aportado	Impuesto de sociedades	Obligatorio	Junta General de Accionistas, Consejo de Administración o administradores	Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio
Sociedad de Responsabilidad Limitada	Mínimo 1, S.L.Unipersonal		Personalidad jurídica propia	Mínimo 3.000 €	Distinta a otras sociedades (certificado del Registro Mercantil Central). "S.L" o "S.L.U."	Limitada al capital aportado	Impuesto de sociedades	Obligatorio	Junta General de Socios y por el Administrador, los Administradores o Consejo de Administración	Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio
Sociedad Cooperativa	Mínimo 5, en Coop.Trabajo asociado de 2	Cooperativistas	Personalidad jurídica propia	Mínimo fijado en los Estatutos. Mínimo 3.000 €	Distinta a otras sociedades (certificado del Registro Mercantil Central). "S.Coop."	Limitada al capital aportado	Impuesto de sociedades (Régimen especial)	Registro de Sociedades Cooperativas	Asamblea General, Consejo Rector y, en su caso, Liquidadores	Ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Tabla 1. Características de las sociedades. Fuente: Elaboración propia.

4. Gestión y constitución de una cooperativa de viviendas en la Comunidad Valenciana

4.1. Introducción

En este apartado se describirá, en profundidad, las posibilidades de **gestión** (socios, órganos de administración, estructura económica, etc.) y pasos a seguir para la **constitución** (certificados, trámites fiscales y laborales, altas, inscripciones) de una Sociedad Cooperativa de Viviendas, específicamente, en la Comunidad Valenciana.

La legislación para Cooperativas ha ido evolucionando, actualizándose según el momento, de manera que se favoreciera el cooperativismo con el cambio de circunstancias económicas y sociales.

La normativa para Sociedades Cooperativas vigente a nivel europeo es:

- Ley 3/2011, de 4 de marzo, por la que se regula la Sociedad Cooperativa Europea.
- Reglamento (CE) nº 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto de la sociedad cooperativa europea (SCE)

A nivel estatal:

- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. (Deroga a la Ley estatal General de Cooperativas, de 2 de abril de 1987).
- Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.
- Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.
- Constitución española, artículo 129, apartado 2.¹¹
- Ley 3/2011, de 4 de marzo, por la que se regula la Sociedad Cooperativa Europea con domicilio en España.
- Ley 31/2006, de 18 de octubre, sobre implicación de los trabajadores en las sociedades anónimas y cooperativas europeas.

¹¹ Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. También establecerán los medios que faciliten el acceso de los trabajadores a la propiedad de los medios de producción.

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

Y a nivel autonómico:

- Ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.
- Las leyes de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.¹² Siendo la última la ley 10/2012, de 21 de diciembre.¹³

También hay que tener presente la normativa directamente vinculada con las Cooperativas de Viviendas.

- Real Decreto 2028/1995 de 22 de diciembre, condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de las promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de viviendas.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

La regulación de las Cooperativas en la Comunidad Valenciana, se inicia con la Ley 11/1985, de 25 de octubre de la Generalitat Valenciana, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, entrando en vigor el 30 de noviembre de 1985.

El 10 de abril de 1995 entra en vigor la Ley 3/1995, de 2 de marzo, de la Generalitat Valenciana, que modifica la anterior Ley 11/1985, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, ambas finalizan su vigencia el 1 de enero de 1999.

El Decreto legislativo 1/1998, de 23 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, entra en vigor el 1 de enero de 1999, derogando las dos anteriores leyes, y se mantiene vigente hasta el 27 de abril de 2003.

Es la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, la que deroga el Decreto legislativo 1/1998, y modifica la Ley 10/1998, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana. (Capítulo VI), y la Ley 9/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana. (Capítulo VI), que habían modificado el propio Decreto 1/1998.

¹² De los años 2003, 2004, 2007, 2010, 2011 y 2012, que modifican la ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

¹³ De la modificación de la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. El Capítulo XII, artículos del 115 al 118, modifica los artículos 9 y 89.

La actual Ley ha sido modificada por las leyes de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, en los años 2003, 2004, 2007, 2010, 2011 y 2012, todas ellas vigentes.

Con lo que para estudiar la gestión y constitución de una Sociedad Cooperativa de Viviendas en la Comunidad Valenciana, hay que tener en cuenta principalmente la **Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana**. Es en el artículo 91, donde hace referencia específica a las Cooperativas de Viviendas.

La definición de cooperativa dada por la ACI¹⁴, en la Declaración sobre Identidad Cooperativa de 1995 en Manchester, dice que una cooperativa “es una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes, por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada”.

Las Cooperativas se distinguen del resto de sociedades o empresas, desde sus orígenes, por el seguimiento y puesta en marcha de valores como la honestidad, equidad, ayuda mutua, igualdad, responsabilidad, en definitiva por un comportamiento ético correcto.

Ya los primeros cooperativistas, los pioneros de Rochdale¹⁵, en 1844 describieron los **principios del cooperativismo**. Estos se han ido modificando, desde el Congreso de París en 1937, pasando por el de Viena en 1966, hasta llegar a los actuales principios desarrollados en el Congreso de Manchester en 1995, en la que los define como “pautas mediante las cuales las cooperativas ponen en práctica sus valores”.

La formulación adoptada en 1995 consta de siete principios, entre los cuales hay cuatro (primero, segundo, quinto y sexto) análogos en líneas generales a su versión de 1966. El tercer principio cooperativo de 1995 (participación económica de los socios) refunde sin grandes variantes los principios tercero y cuarto de 1966 (interés limitado a las aportaciones sociales y distribución de excedentes en proporción a los servicios cooperativizados). Se añaden dos principios más, pero ninguno de ellos constituye una novedad radical, ya que el cuarto (autonomía e independencia) ha sido rescatado del primitivo ideario cooperativo – de donde desapareció por motivos políticos – y en séptimo (interés por la comunidad) ha sido extraído a partir del sexto principio de 1966. (Igal y Sevilla, 2000).

Estos son los siete principios cooperativos desde 1995 declarados por la Alianza Cooperativa Internacional:

- Primero. Adhesión voluntaria y abierta.
- Segundo. Gestión democrática por parte de los socios.
- Tercero. Participación económica de los socios.
- Cuarto. Autonomía e independencia.

¹⁴ Alianza Cooperativa Internacional.

¹⁵ Fundadores de la primera cooperativa, “Rochdale Pioneers Equitable Society”.

- Quinto. Educación, formación e información.
- Sexto. Cooperación entre cooperativas.
- Séptimo. Interés por la comunidad.

Según la ley autonómica **las cooperativas de viviendas**¹⁶ tendrán por objeto procurar, exclusivamente para sus socios, viviendas, locales, aparcamientos, servicios o edificaciones complementarias, mediante la obtención de los recursos financieros, la programación, construcción, conservación, rehabilitación y administración de las viviendas, por sí misma o por contrata con terceros.

Asociando esta última definición, con la genérica para Cooperativas, e incluyendo los valores y principios del cooperativismo, podemos definir las Cooperativas de Viviendas como una **asociación voluntaria de personas con la necesidad de una vivienda, que mediante la colaboración y democratización llevan a cabo un proyecto conjunto, sin ánimo de lucro, para alcanzar su objetivo común.**

Los apartados de Gestión y Constitución están desarrollados de manera más detallada para el caso de una Cooperativa de Viviendas en la Comunidad Valenciana, se especificarán diferentes posibilidades de administración, organización, elaboración de Estatutos, disolución, etc.

4.2. Gestión

4.2.1. Introducción

La cooperativa para la construcción de una promoción de viviendas estará clasificada en cooperativa de primer grado. Como cooperativa podrá agruparse con otras cooperativas y con personas jurídicas para formar cooperativas de segundo grado, la agrupación puede ser entre cooperativas de la misma o distinta clase.

Las cooperativas pueden clasificarse por su objeto social, por una parte están las de producción cuyo objeto social es retribuir al máximo sus prestaciones, y por otra, las de producción, que facilitarán a los socios bienes y servicios al mínimo precio.

La cooperativa puede formar parte de grupos cooperativos, uniones sectoriales, federaciones y uniones intersectoriales.

¹⁶ Artículo 91: cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales. Ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

La ley define un grupo cooperativo, en su artículo 103 de la LCCV¹⁷, como el conjunto formado por varias entidades cooperativas, cualquiera que sea su clase, y la entidad cabecera de grupo, que ejercita facultades o emite instrucciones de obligado cumplimiento para las cooperativas agrupadas, de forma que se produce una unanimidad de decisión en el ámbito de dichas facultades.

Las **uniones sectoriales** están formadas como mínimo por cinco cooperativas de la misma clase, se podrá unir a otras uniones sectoriales de mayor ámbito geográfico. Las que tengan mayor representación pueden obtener la denominación de **federación**, es decir, las que tengan el número mayor de cooperativas de la misma clase.

Las **uniones intersectoriales** se podrán constituir con la unión de, como mínimo, tres uniones sectoriales o por uniones intersectoriales para constituir una de mayor ámbito geográfico.

El máximo órgano de representación en la Comunidad Valenciana es la **Confederación de Cooperativas**, está formado por la federaciones y las uniones intersectoriales de mayor relevancia. Entre otras funciones, la Confederación se encarga de la representación pública del cooperativismo valenciano y las relaciones con organizaciones fuera de la Comunidad Valenciana.

4.2.2. Socios

A la hora de formar parte de una cooperativa de viviendas, como socio, hay que tener presente la responsabilidad que se adquiere, el compromiso con la sociedad, los derechos, las fases que irán transcurriendo hasta alcanzar el objetivo común, posibles sanciones y otros aspectos que veremos más adelante.

El socio de una cooperativa de viviendas, ya sea desde la misma constitución de la sociedad o uniéndose a una ya existente, se convierte en promotor de su propia vivienda junto a un grupo de personas con la misma intención.

DERECHOS

El socio, según la ley autonómica en su artículo 25, tiene los siguientes **derechos** económicos y políticos:

- Participar en la actividad económica y social de la cooperativa, sin ninguna discriminación, de la forma en que lo establezcan los estatutos sociales.
- Recibir la parte correspondiente del excedente de ejercicio repartible, en proporción al uso que haya hecho de los servicios cooperativos, que se le acreditará en la forma que acuerde la asamblea general.
- Cobrar, en su caso, los intereses fijados por las aportaciones sociales.

¹⁷ Ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

- Obtener la actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones previstas en esta ley y en los estatutos sociales.
- Recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la cooperativa.
- Asistir, con voz y voto a las asambleas generales.
- Elegir y ser elegido para los cargos sociales.
- Ser informado, en la forma regulada en el artículo siguiente.
- Los demás derechos que establezcan las normas de esta ley o los estatutos sociales.

La normativa da especial importancia al **derecho a la información**, el socio debe estar informado tanto en temas económicos como sociales. Al formar parte de la cooperativa recibirá una copia de los estatutos y del reglamento interno si lo hay, si se realizan cambios en alguno de los dos recibirá una copia cada socio.

Podrá solicitar información adicional sobre los puntos del día de las asambleas, copias de las actas, tener acceso al libro de registro de socios. El consejo rector está obligado a notificar los cambios en obligaciones o cargas onerosas no previstas en los estatutos, a aquellos socios que no hayan estado presentes en el acuerdo.

Un derecho específico para los socios de las cooperativas de viviendas, según el propio artículo 91, es que desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, podrá exigir la constitución de una hipoteca de máximo para garantizar las cantidades que venga obligado a entregar hasta la adjudicación de la vivienda. Los gastos correrán a cargo del socio.

Será de aplicación a las cooperativas de viviendas y para las cantidades anticipadas por el socio, antes de iniciarse la construcción o durante la misma, lo dispuesto por la Ley 57/1968, de 27 de julio, respecto de garantías por las cantidades anticipadas en la adquisición de viviendas.

OBLIGACIONES

Al igual que adquiere unos derechos por formar parte de la sociedad cooperativa, el socio deberá cumplir con unas **obligaciones** y/o normas que vienen establecidos en la ley, tanto a nivel general de cooperativas como específicamente para las de viviendas.

Es el artículo 27 de la LCCV el que enumera los deberes generales:

- Desembolsar las aportaciones comprometidas en la forma que establezcan los estatutos sociales y los acuerdos de la asamblea general.

- Asistir a las reuniones de los órganos sociales.
- Cumplir los acuerdos sociales válidamente adoptados.
- Participar en las actividades de la cooperativa, en la forma y cuantía establecida por los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interno y en los acuerdos de la asamblea general.
- No realizar actividades de competencia con la cooperativa, por cuenta propia o de otro, salvo que sean autorizadas expresamente por la asamblea general o por el consejo rector.
- Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.
- Guardar secreto sobre asuntos y datos de la cooperativa cuya difusión pueda perjudicar los intereses de la misma.
- Las demás que resulten de la ley, de los estatutos y los reglamentos de régimen interno de aplicación

Respecto a los deberes específicos, el socio tiene la obligación de transmitir el derecho a la adjudicación de la vivienda a los socios expectantes (socios que quedan en lista de espera) y según el orden de ingreso.

Si no han pasado cinco años desde la adjudicación sólo podrá transmitir la vivienda a ascendientes, descendientes o cónyuge. En otro caso tiene la obligación de comunicarlo a la cooperativa.

En caso de no cumplir con los deberes como socio, puede acarrear **sanciones** que se establecerán en los estatutos, llegando incluso a la expulsión del socio. Bien podrán ser leves, que prescribirán a los tres meses, graves a los seis meses, o bien, muy graves que prescribirán a los doce meses.

La **solicitud de ingreso** como nuevo socio de una cooperativa ya existente, se deberá hacer por escrito. Es el consejo rector el que comunicara por escrito si admite o rechaza la solicitud en el plazo de dos meses, si en este plazo no se comunica se aceptará automáticamente.

POSIBILIDADES DE BAJA

En caso de **baja del socio**, por lo establecido en el artículo 91, la cooperativa podrá retener el importe total que deba reembolsarse al socio saliente, hasta que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio. En los estatutos sociales deberá fijarse el plazo máximo de duración del derecho de retención.

La baja de un socio puede ser por diferentes motivos, baja voluntaria, baja obligatoria, por expulsión o por fallecimiento, según lo establecido en el artículo 22.

El socio podrá solicitar **baja voluntaria** notificándolo por escrito al consejo rector, será este el que califique la baja de justificada o no justificada, se lo comunicará al socio en los tres meses siguientes. En caso de no comunicarlo en plazo la baja será entendida como justificada.

La baja será justificada cuando la cooperativa haya negado reiteradamente al socio los derechos expuestos anteriormente salvo el de “recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la cooperativa”. También la que sea consecuencia de la disconformidad del socio con un acuerdo de la asamblea general de los previstos en el artículo 36.6 de la LCCV.

El socio causará **baja obligatoria** cuando pierda los requisitos para serlo conforme a la ley o los estatutos. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el consejo rector bien de oficio, bien a petición del propio afectado o de cualquier otro socio.

La **expulsión** la acordará el consejo rector con la apertura de un expediente, donde explicará los motivos. Sólo puede darse en el caso de ser sancionado con una falta grave. La resolución y su notificación tendrá un plazo máximo de dos meses desde la apertura del expediente.

Si el socio afectado no está conforme con la decisión del consejo rector sobre la baja, expulsión o calificación de la baja, podrá recurrirla en el plazo de un mes desde que le fue notificada, ante el comité de recursos, que deberá resolver en el plazo de dos meses o, en su defecto, ante la asamblea general, que resolverá en la primera reunión que se celebre.

Por último, en caso de **fallecimiento** del socio, sus herederos podrán optar por sucederle en la cooperativa conforme establece el artículo 60.4 de esta ley o por reclamar el reembolso de sus aportaciones a capital, una vez practicada la liquidación correspondiente, conforme se establece en el artículo 61 para el reembolso de las aportaciones.

La normativa, en el artículo 24, también establece responsabilidades y obligaciones después de haber causado baja o haber sido expulsado, el socio, responderá personalmente por las deudas contraídas por la cooperativa durante su permanencia en la misma, previa excusión del haber social, por un período de cinco años a contar desde la fecha de la baja o expulsión y por el importe que le haya sido liquidado. También seguirá con las obligaciones que no se extingan con la pérdida de la condición de socio.

FASES DE LOS SOCIOS EN LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

Los socios pasan por varias fases desde incluso antes de ser miembro de la cooperativa hasta poder disfrutar de la vivienda una vez construida. Son cuatro fases son la pre-cooperativa voluntaria, la inscripción como socio, la reserva o individualización de la vivienda y, por último, la adjudicación. (Lambea, 2012).

- Pre-cooperativa voluntaria

La de aspirante o socio expectante. Se introduce en el elenco o la lista correspondiente, se le asigna un número de orden y su consideración en materia de transmisión de los derechos de la vivienda.

- La inscripción como socio

Es la fase cooperativa inicial y esencial, el socio ingresa en la cooperativa. Su situación respecto del derecho a la vivienda concreta es de expectativa de derecho y con titularidad eventual; el socio inscrito tiene derecho a la reserva o concreción de la vivienda por división de la comunidad en la que ingresa.

- Reserva o individualización de la vivienda

Responde a una fase interna de la comunidad, sin efectos frente a terceros. La individualización de la vivienda es el elemento subjetivo de la división de la comunidad en Propiedad Horizontal de hecho, y derecho si el edificio existe, ha sido transmitido, y está formado por viviendas identificables. Desde la reserva el socio tiene derecho a que se le asigne la vivienda específica, como concreción de su derecho genérico a la vivienda.

- La adjudicación

Es el reconocimiento por la Cooperativa de la propiedad del socio sobre la vivienda que, en escritura pública, junto a la entrega transfiere la propiedad de la vivienda al socio. Desde la adjudicación el socio tiene derecho a la propiedad de su vivienda, propiedad existente y diferenciada de los demás socios, que será efectiva cuando se proceda a su entrega.

4.2.3. Órganos sociales

Según la ley de cooperativas los órganos obligatorios son la asamblea general, el consejo rector o administrador/es y los liquidadores cuando haya que proceder a la disolución y liquidación para la posterior extinción de la sociedad.

Pueden crearse órganos voluntarios, la comisión de recursos, la comisión del control de la gestión y el comité social, la creación y funcionamiento vendrán regulados en los estatutos.

ASAMBLEA GENERAL

La asamblea general de la cooperativa es la reunión de los socios, constituida para deliberar y adoptar por mayoría acuerdos en las materias de su competencia.

La normativa valenciana regula este órgano mediante los artículos 30 al 40 de la LCCV, donde enumera las competencias, clases, modo de constitución, forma de convocatoria y todo lo referente a la gestión y toma de acuerdos.

Las **competencias** exclusivas de la asamblea general son las siguientes:

- Nombramiento y revocación del consejo rector, de los auditores de cuentas, de los liquidadores y de las comisiones delegadas de la asamblea general.
- Examen o censura de la gestión social, aprobación de las cuentas, distribución de los excedentes de ejercicio o imputación de las pérdidas.
- Imposición de nuevas aportaciones obligatorias al capital y actualización del valor de las aportaciones.
- Emisión de obligaciones y de títulos participativos.
- Modificación de los estatutos sociales.
- Fusión, escisión, transformación y disolución.
- Creación, adhesión o baja de cooperativas de segundo grado o de crédito, de consorcios, grupos cooperativos o uniones de cooperativas de carácter económico, y de las uniones o federaciones de carácter representativo.
- Regulación, creación y extinción de secciones de la cooperativa.
- Ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del consejo rector, los auditores de cuentas y liquidadores.
- Aprobación y modificación del reglamento de régimen interno de la cooperativa.
- Todos los demás acuerdos exigidos por esta ley o por los estatutos sociales.

Todos los asuntos propios de la cooperativa pueden ser objeto de debate y acuerdo en la asamblea general, y en ella cada socio tiene voz y voto, según los principios democráticos en los que se basa el funcionamiento de las cooperativas. (confecova.ecsocial.com, 2013).

Hay dos **clases** de asambleas generales, pueden ser ordinarias y extraordinarias.

La asamblea general ordinaria se debe celebrar, como máximo, seis meses después del cierre del ejercicio anterior. Si se reúnen fuera del plazo será válida, pero el consejo rector responderá de los prejuicios que de ello se deriven para la cooperativa y para los socios. En este tipo de asambleas se examinará la gestión social, se aprobará, en su caso, las cuentas anuales y se acordará la distribución de los excedentes o la imputación de las pérdidas.

Todas las asambleas que no sean ordinarias, tendrán la consideración de asamblea extraordinaria.

La **convocatoria** de la asamblea general, según el artículo 34 de la LCCV, tendrá que hacerse mediante anuncio destacado en el domicilio social y en cada uno de los centros de trabajo, así como mediante carta remitida al domicilio del socio, o mediante cualquier otro sistema, previsto en los estatutos o en el reglamento de régimen interno, que asegure la recepción de la misma por el socio destinatario, con una antelación mínima de quince días y máxima de sesenta días a la fecha de celebración de aquella. Los estatutos sociales podrán prever que la convocatoria se difunda, además, por otros medios de comunicación.

En el caso de cooperativas con un número de socios muy elevado, más de 500, podrá sustituirse por otros métodos de convocatoria, no es un caso lógico para una cooperativa de viviendas.

La convocatoria incluirá el orden del día, el lugar, el día y la hora de la reunión en primera y segunda convocatoria, transcurriendo, al menos, media hora entre ambas.

El orden del día lo fijará el consejo rector, e incluirá obligatoriamente un punto para sugerencias y preguntas, y un último punto para decidir la aprobación del acta anterior. En el orden del día se incluirán también los puntos solicitados por el 10% de los socios o por cincuenta de ellos.

Si se pretende cambiar los estatutos se pondrá a disposición de los socios el nuevo texto que el consejo rector o la minoría que ha tomado la iniciativa pretenden someter a aprobación, así como un informe justificando la reforma.

La **constitución** de la asamblea será válida si en primera convocatoria cuando asistan, presentes o representados, más de la mitad de los socios, y en segunda convocatoria, siempre que asistan un mínimo del 10% de los socios o cincuenta socios.

Podrán asistir todos los que sean socios en el momento en que sea convocada la asamblea y conserven su condición al tiempo de celebración de la misma

La mesa de la asamblea estará formada por el presidente y el secretario, que serán los del consejo rector, o quienes les sustituyan estatutariamente. A falta de éstos, será la propia asamblea la que elegirá de entre los socios asistentes a quienes actuarán como presidente y secretario.

La **adopción de acuerdos** se dará, generalmente, cuando más de la mitad de los votos presentes y representados sean favorables, salvo en los casos que marca el artículo 36 de la actual ley de cooperativas de la Comunidad Valenciana.

En este mismo artículo aparecen los casos en que se puede llevar a votación aunque no aparezcan en el orden del día y los posibles sistemas de votación.

A la hora de computar los votos, cada socio tiene derecho a uno. Puede ejercer su derecho a voto directamente en asamblea o mediante un representante. Cada socio no podrá representar a más de dos socios.

El **acta de la asamblea** contendrá:

- el anuncio de la convocatoria en el encabezado.
- constancia de que se reúne el quórum exigido.
- indicará si se constituye en primera o segunda instancia.
- resumen de las deliberaciones sobre cada punto.
- las intervenciones que se soliciten que aparezcan en el acta.
- acuerdos tomados.
- en el acta o en un anexo firmado por el presidente y el secretario, la lista de asistentes y representados (con las acreditaciones).

El secretario es el encargado de incorporar el acta al libro de actas de la asamblea general.

Se puede pedir la comparecencia de un notario con un mínimo del 5% de la representación o por parte de los administradores. Será el notario el que levante acta, y tendrá los efectos de acta de la asamblea.

CONSEJO RECTOR

El consejo rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la cooperativa. Es el responsable de que se aplique la ley y los estatutos, y representa legalmente a la sociedad.

La ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana regula este órgano desde el artículo 41 al 49, donde establece la composición, las competencias, los miembros, el funcionamiento y las responsabilidades.

En el caso de cooperativas de pequeño tamaño, como podría ser una cooperativa de viviendas de una sola promoción, que no supere los diez socios podrá confiarse la representación, gobierno y gestión a un administrador único o dos administradores, que actuarán solidaria o mancomunadamente.

Su **composición** la establecerán los estatutos, siendo tres el número mínimo de miembros, que serán elegidos por la asamblea general en votación secreta. El nombramiento será inscrito en el Registro de Cooperativas en el mes siguiente. El nombramiento de suplentes también vendrá fijado por los estatutos, así como la duración del mandato, pudiendo ser de entre dos y seis años.

La distribución de los cargos se hará según los estatutos, bien por la asamblea general o por los propios miembros del consejo rector. Entre los cargos deberá haber, al menos, un presidente y un secretario. El presidente será, a su vez, el presidente de la cooperativa y le corresponderá la ejecución de los acuerdos adoptados. Al secretario le corresponderá la redacción de las actas de las sesiones del consejo rector y de las asambleas en que ejerza su cargo, así como el libramiento de certificaciones, autorizadas con la firma del presidente, con referencia a los libros y documentos sociales.

En el caso que se ha mencionado anteriormente, donde la cooperativa no supere los diez miembros, y se designe administrador único, es a él a quien corresponden dichas las facultades. Si se designan dos administradores uno actuará como presidente y el otro como secretario.

La **adopción de acuerdos** es por mayoría salvo los supuestos que exija la ley. No se puede otorgar representación del voto y, en caso de empate, el voto del presidente lo dirimirá, si así se acuerda en los estatutos.

En consejo rector se constituye con la presencia de más de la mitad de sus componentes y deberá reunirse de forma periódica, según lo establezcan los estatutos, sin sobrepasar los tres meses.

Es en el artículo 47 donde se regula la **responsabilidad de los miembros** del consejo rector y dice que han de ejercer el cargo con la diligencia que corresponde a un representante leal y a un ordenado gestor, respetando los principios cooperativos. Responden solidariamente ante la cooperativa, los socios y los terceros del perjuicio que causen por acciones u omisiones dolosas o culposas, y siempre que se extralimiten en sus facultades. Quedarán exentos de responsabilidad quienes prueben que, no habiendo intervenido en la adopción y ejecución del acto o acuerdo lesivo, desconocían su existencia o, conociéndola, hicieron todo lo conveniente para evitar el daño o, al menos, se opusieron expresamente a aquél.

LIQUIDADORES

Los socios liquidadores son los encargados de la liquidación, que en número de tres o cinco deberá elegir la asamblea general en el mismo acuerdo de disolución o en el plazo de un mes desde la entrada en liquidación.

Si los liquidadores son nombrados por la asamblea, será cualquier socio, si son nombrados por la Administración podrán ser también un tercero.

Las **funciones** de los liquidadores son las siguientes (FOCOOP¹⁸):

- Llevar y custodiar los libros y correspondencia de la cooperativa. Supone la llevanza del Libro de Actas de Asambleas Generales, así como el Libro de Actas de la Liquidación (dado que los liquidadores funcionan de forma colegiada y la ley exige la transcripción de sus acuerdos a un libro de actas).
- Velar por la integridad del patrimonio de la cooperativa.
- Realizar las operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la cooperativa.

¹⁸ Fomento del Cooperativismo. Disolución y liquidación de las cooperativas valencianas. Manual práctico.

- Enajenar los bienes de la cooperativa. Cuando se trate de bienes inmuebles, la enajenación deberá realizarse en pública subasta, salvo que la asamblea general acuerde otro sistema (y, en el caso de que los liquidadores hayan sido nombrados de por un órgano de la Administración, será éste quien determine el sistema).
- Reclamar y percibir los créditos pendientes, sea contra los terceros o contra los socios.
- Concertar transacciones y compromisos cuando así convenga a los intereses sociales.
- Pagar a los acreedores y a los socios, transferir a quien corresponda el fondo de formación y promoción cooperativa, así como el sobrante del haber líquido de la cooperativa.
- Ostentar la representación de la cooperativa, en juicio y fuera de él, para el cumplimiento de las funciones que tienen encomendadas.
- En caso de insolvencia de la cooperativa, instar la declaración de concurso, en el plazo legalmente exigible (dos meses).

AUDITORIA DE CUENTAS

Las cooperativas, según el artículo 50 de la LCCV, deberán someter a auditoría externa las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio, en los siguientes supuestos:

- Cuando así lo exija la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo.
- Cuando se hayan dotado de una sección de crédito.
- A solicitud de al menos el 10% de los socios o de 50 de ellos, dirigida al Registro de Cooperativas para que éste nombre un auditor de cuentas.
- Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerden la asamblea general, los administradores o la comisión de control de la gestión.

LETRADO ASESOR

Las cooperativas, según el artículo 51 de la LCCV, que vengán obligadas a someter sus cuentas a auditoría externa tendrán que designar, por acuerdo del consejo rector, un letrado asesor.

El letrado asesor firmará, dictaminando si son ajustados a derecho, los acuerdos de la asamblea general o del consejo rector en los que concurra cualquiera de la siguientes circunstancias:

- Que sean inscribibles en cualquier registro público.
- Que correspondan al régimen de altas y bajas y al régimen disciplinario de los socios.
- Los relativos a las enajenaciones de bienes de inmovilizado, en los casos en que sea competencia de la asamblea general.

ÓRGANOS VOLUNTARIOS

La **comisión de recursos** es un órgano voluntario compuesto por entre tres y siete socios, elegidos por la asamblea general por un periodo de tres a seis años, no podrán ser elegidos ni el director de la cooperativa ni los miembros del consejo rector.

Está regulada por el artículo 52 de la ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. La designación de una comisión de recursos deberá estar prevista en los estatutos sociales, en sus funciones deberá resolver las reclamaciones de los socios sobre admisión, baja, expulsión y ejercicio del poder disciplinario, contra los acuerdos del consejo rector, sin perjuicio de la facultad de plantearlos de nuevo ante la asamblea general como última instancia en el interior de la cooperativa, en el plazo de un mes desde el acuerdo de la comisión.

La **comisión de control de la gestión**, al igual que con la comisión de recursos, es un órgano voluntario compuesta por entre tres y siete socios, elegidos por la asamblea general por un periodo de tres a seis años, no podrán ser elegidos ni el director de la cooperativa ni los miembros del consejo rector.

Está regulada por el artículo 54 de la LCCV. La designación de una comisión de recursos deberá estar prevista en los estatutos sociales, sus competencias son examinar la marcha de la cooperativa, las directrices generales y las decisiones concretas adoptadas por el consejo rector, el consejero delegado o comisión ejecutiva y el director. También podrá recabar y examinar la documentación y contabilidad de la cooperativa.

El **comité social** es el órgano de representación de los socios y estará compuesto únicamente por socios trabajadores o socios de trabajo. Son los estatutos sociales los que establecerán la composición, duración, cese y funcionamiento.

Está regulada por el artículo 53 de la ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. La designación también deberá estar prevista en los estatutos sociales, y las funciones que desempeñará son de información, asesoramiento y consulta del consejo rector en los aspectos que afecten a la prestación de trabajo.

4.2.4. Estructura económica

La estructura económica de las cooperativas valencianas se regula en los artículos 55 y siguientes de la ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. Donde se establece el capital social y las posibles modificaciones, los tipos de aportaciones, y todo lo referente a la contabilidad de la cooperativa y su ejercicio económico.

CAPITAL SOCIAL

El capital social estará integrado por las aportaciones obligatorias y voluntarias de sus socios y, en su caso, de los asociados. Su importe deberá estar desembolsado como mínimo en un 25% en el momento constitutivo.

Las aportaciones sociales, obligatorias o voluntarias, podrán ser con derecho a reembolso o cuyo reembolso pueda ser rehusado por el consejo rector. Las condiciones de reembolso vienen descritas en el artículo 61 y, en muchos casos, dependerá de lo estipulado en los estatutos sociales.

La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho de reembolso en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el consejo rector, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos sociales. El socio disconforme podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

La cooperativa se constituirá al menos con un capital social mínimo de tres mil euros, necesariamente integrado en esta última cifra con aportaciones obligatorias totalmente suscritas y desembolsadas.

El importe total de las aportaciones de cada socio no podrá exceder del 45% del capital social en las cooperativas de primer grado. Las aportaciones sociales se acreditarán por títulos nominativos no negociables, por libretas de participación, o por anotaciones en cuenta que reflejarán las aportaciones realizadas, las cantidades desembolsadas, y las sucesivas variaciones de éstas.

Las aportaciones se realizarán en moneda de curso legal y, si lo autoriza la asamblea general, también podrán consistir en bienes y derechos evaluables económicamente.

Los títulos acreditativos de aportaciones a capital social tendrán que estar íntegramente suscritos y, en el caso de participaciones no dinerarias, íntegramente desembolsados. Las aportaciones dinerarias estarán desembolsadas, como mínimo, en un 25% y el resto podrá ser exigido al socio por acuerdo del consejo rector, en el plazo máximo de cinco años desde el momento de la suscripción.

La modificación consistente en la **reducción del capital social mínimo** exigirá la publicación previa del acuerdo de la asamblea general de modificación de los

estatutos sociales en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario de gran difusión en su ámbito de actuación.

Las **aportaciones obligatorias** estarán fijadas en los estatutos sociales. La asamblea general podrá imponer nuevas aportaciones, indicando el importe, las condiciones de suscripción y plazos de desembolso. El socio podrá negarse causando baja justificada o aceptar las condiciones, si está conforme puede desembolsar las nuevas cantidades o imputar aportaciones voluntarias, si las tenía.

Podrán transmitirse entre socios, siempre que ello sea necesario para adecuar las aportaciones obligatorias a capital social que cada uno de ellos debe mantener de acuerdo con los estatutos.

Los nuevos socios que entren en la cooperativa, no estarán obligados a hacer aportaciones superiores a las obligatorias exigibles en este momento, actualizadas según el índice general de precios al consumo o aquél que le sustituya.

El desembolso de las aportaciones, por los nuevos socios, se efectuará en las mismas condiciones que se exigieron a los ya socios, salvo que los estatutos establecieran condiciones más favorables para los nuevos.

Las **aportaciones voluntarias** deberán estar previstas en los estatutos sociales, si es así, la asamblea general y el consejo rector podrán acordar la admisión de estas aportaciones, y deberán fijar las condiciones de suscripción, retribución y reembolso.

En este caso, las aportaciones se pueden transmitir libremente entre los socios de la cooperativa.

Aparte de las aportaciones, obligatorias y voluntarias, al capital social, el socio de una cooperativa de viviendas tendrá que hacer aportaciones para la cuota de ingreso y las destinadas al proceso de construcción de la promoción de viviendas.

“Los socios, desde su ingreso en la Cooperativa, aportan la cuota de ingreso y las aportaciones al capital pero, además, ponen en común cantidades periódicas para el desarrollo de la actividad cooperativa. Estas cantidades son esencialmente diferentes del capital social de la Cooperativa. Se ha llamado “masa de gestión económica” a los productos, fondos o bienes que los socios entregan para la gestión por la cooperativa en interés común. Dicha masa es realmente una “masa en comunidad con gestión cooperativa o una comunidad de gestión cooperativa”, y es especialmente importante en las Cooperativas de viviendas. La titularidad de estos bienes y/o capital no ingresa en el patrimonio cooperativo, ni permanece en el de cada socio por separado, integrándose temporalmente en una masa común gestionada por la cooperativa, cuyo régimen viene determinado por su finalidad cooperativa. La normativa cooperativa mantiene este criterio, y advierte que “no forman parte del capital social... pero están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas por la Cooperativa”, a excepción de la LCCV de 2003 y la LCCLM de 2010, que introducen peligrosamente la salvedad de que los Estatutos puedan establecer otra cosa. Debe advertirse que introducir esta posibilidad contribuye a la inseguridad jurídica, ya de que los terceros que se relacionan con la Cooperativa

pueden no conocer la titularidad de los bienes de esa masa, y ocasionar el abandono de los socios cooperativos que, al ingresar en la entidad, pierden la titularidad de tales bienes.” (Lambea, 2012).

La FECOVI¹⁹, describe cuales son las condiciones y el destino de las aportaciones, no vinculadas al capital social, de ingreso y/o periódicas y de financiación de la vivienda.

Las **aportaciones de ingreso y/o periódicas** no son reintegrables. Su destino es sufragar los gastos generados por la actuación de la sociedad cooperativa y los servicios que esta realice tanto en las primeras etapas de su funcionamiento como posteriormente: constitución, mantenimiento, administración, etc.

Las **aportaciones para financiar la vivienda y anexos** son las más importantes. Se determinarán como resultado del plan de financiación que deberá aprobar la asamblea general y conocer y admitir contractualmente el socio cooperativista. En caso de baja de un socio cooperativista, el reembolso de sus aportaciones para financiar la vivienda, deberá efectuarse en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

Estas aportaciones se realizan mediante una entrega inicial para terrenos, honorarios técnicos, etc., y el resto fraccionado en plazos periódicos durante las obras de ejecución.

Posteriormente se obtendrán los préstamos hipotecarios (subsidiados en los casos de viviendas protegidas) y los créditos complementarios o “puente”, en su caso.

La asamblea general puede acordar cualquier modalidad de financiación voluntaria de la cooperativa por sus socios y asociados, que en ningún caso integrará el capital social.

GESTIÓN ECONÓMICA

La **documentación** que las cooperativas deberán llevar legalizada y al día es la siguiente:

- Libro Registro de Socios.
- Libro Registro de Aportaciones al Capital Social.
- Libro o libros de Actas de la Asamblea General, del Consejo Rector y, en su caso, de las juntas preparatorias y de otros órganos colegiados. En el caso de que la cooperativa haya designado administrador único o administradores mancomunados o solidarios, sus decisiones o acuerdos deberán recogerse en un libro al efecto.
- Cualesquiera otros que vengán exigidos por otras disposiciones legales.

¹⁹ Federación de Cooperativas de Viviendas Valencianas.

Las cooperativas deben llevar una contabilidad con arreglo al Código de Comercio. El Libro de Inventarios y Cuentas Anuales y el Libro Diario se legalizarán en la forma que reglamentariamente se determine antes de su utilización.

Las **cuentas anuales** y el **informe de gestión** deberán ir firmados por todos los administradores y, si faltase la firma de alguno, se señalará con expresa indicación de la causa. Será el consejo rector el encargado de presentarlos en el Registro de Cooperativas en el plazo de un mes desde su aprobación.

Como indica el artículo 91 de la LCCV, específico para cooperativas de viviendas, cuando la cooperativa desarrolle más de una promoción o fase, deberá llevar una contabilidad separada para cada una de ellas, sin perjuicio de la general de la cooperativa. En este caso, las cuentas anuales deberán someterse necesariamente a auditoría. En los estatutos se regulará la existencia de la junta especial de socios de cada fase o promoción, que deberá constituirse y cuyos derechos se fijarán en estatutos.

El **ejercicio económico** tendrá una duración de doce meses, salvo en los casos de constitución, extinción o fusión de la cooperativa, y coincidirá con el año natural si los estatutos no disponen lo contrario.

La **reserva obligatoria** tiene como objetivos la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa. El importe será como mínimo el del capital social. Esta reserva no se puede repartir entre los socios salvo para actualizar las aportaciones obligatorias o favorecer el acceso de socios.

Está compuesta, principalmente, por las cuotas de ingreso, los excedentes netos y beneficios que se acuerden en la asamblea general, al menos un 20%, y las deducciones sobre las aportaciones obligatorias de los socios que han causado baja o han sido expulsados.

La **reserva voluntaria** estará regulada en los estatutos sociales y se constituirá por acuerdo de la asamblea general. Tendrá carácter repartible y se destinará a lo que se establezca en los estatutos.

Las cantidades que conforman la reserva provendrán de los excedentes netos y beneficios si sobra de lo que se tiene que destinar al fondo de formación y promoción cooperativa y de lo que le corresponde a la reserva obligatoria.

La **fondo de formación y promoción cooperativa** estará compuesto por los excedentes netos y beneficios, al menos en un 5%, por donaciones y por el importe de las sanciones a socios.

Tiene como principales fines la formación de los socios y la promoción de las relaciones intercooperativas. El fondo no se podrá repartir.

4.2.5. Régimen fiscal

Las cooperativas a nivel estatal tienen un régimen tributario especial y propio, es la **ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre el Régimen Fiscal de las**

Cooperativas. Se aplicará sobre las normas tributarias generales, de la ley y reglamento, de los impuestos que afecten a las cooperativas, como el impuesto de sociedades, impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y impuesto sobre el valor añadido.

El domicilio fiscal será el del mismo lugar que el domicilio social.

La ley clasifica las cooperativas en dos grupos, cooperativas protegidas y cooperativas especialmente protegidas. Se podría incluir otro grupo para las cooperativas que han perdido la protección fiscal por alguna causa.

Las cooperativas fiscalmente protegidas, en principio, son todas las que no cumplan los requisitos para ser especialmente protegidas y no hayan incumplido alguno de los motivos por los que se pierde la protección.

Las cooperativas especialmente protegidas fiscalmente, son las que cumplan unos determinados requisitos, más adelante se enumerarán.

Las **cooperativas fiscalmente no protegidas** son las que estando constituidas e inscritas en el Registro de Cooperativas han incurrido en alguna de las circunstancias que se relacionan en el artículo 13 de la LRFC²⁰.

Aún habiendo perdido el derecho a permanecer en el grupo de las cooperativas fiscalmente protegidas, sí que le serán de aplicación las reglas especiales aplicables en el impuesto sobre sociedades

- Podrán minorar la Base Imponible del impuesto en el 50% de la parte de los resultados que de forma obligatoria se destinen a la Reserva Obligatoria.
- Podrán deducir como gasto las cantidades que, con cargo a los excedentes, destinen obligatoriamente al Fondo de Formación y Promoción Cooperativa.
- Sin embargo, tributarán al tipo general del impuesto.

La cooperativa que solvente la causa por la que perdió la condición de protección, recuperará dicha protección, pudiendo, ahora sí, beneficiarse fiscalmente como lo hacía anteriormente.

Tendrán consideración de **cooperativas fiscalmente protegidas** las que se ajusten a los principios y disposiciones de la Ley General de Cooperativas o de las Leyes Cooperativas de las Comunidades Autónomas, en este caso la valenciana, que tengan competencia en esta materia y no incurran de las causas previstas en el artículo 13 de la LRFC.

Las cooperativas de viviendas pertenecerán a este grupo y disfrutarán de los siguientes beneficios fiscales.

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

En el *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*, exención, por cualquiera de los conceptos que puedan ser de aplicación, salvo el gravamen previsto en el artículo 31.1 del Texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 3050/1980, de 30 de diciembre, respecto de los actos, contratos y operaciones siguientes:

- Los actos de constitución, ampliación de capital, fusión y escisión.
- La constitución y cancelación de préstamos, incluso los representados por obligaciones.
- Las adquisiciones de bienes y derechos que se integren en el Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines.

En el *Impuesto sobre Sociedades* se aplicarán los siguientes tipos de gravamen:

- A la base imponible, positiva o negativa, correspondiente a los resultados cooperativos se le aplicará el tipo del 20 por 100.
- A la base imponible, positiva o negativa, correspondiente a los resultados extracooperativos se le aplicará el tipo general.
- También tendrán la posibilidad de amortizar elementos del activo fijo nuevo amortizable.

Gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota, y en su caso, de los recargos, de los siguientes tributos locales:

- Impuesto sobre Actividades Económicas.
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a los bienes de naturaleza rústica de las Cooperativas Agrarias y de Explotación Comunitaria de la Tierra.

Únicamente podrán pertenecer al grupo de **cooperativas especialmente protegidas** las cooperativas de Trabajo Asociado, las Agrarias, las de Explotación Comunitaria de la Tierra, las del Mar y las de Consumidores y Usuarios. Los beneficios fiscales específicos se encuentran en el artículo 34 de la LRFCA.

Por tanto, las cooperativas de viviendas no podrán pertenecer a este grupo aunque cumplieran los requisitos, ya que no se encuentran entre los tipos de cooperativas que optan a ello.

4.2.6. Régimen disciplinario

La actuación de la Generalitat Valenciana en materia de cooperativismo se ejercerá a través de la conselleria competente en materia de cooperativas en las funciones de ejecución, inspección, sanciones administrativas y fomento.

Las **infracciones** a la legislación cooperativa serán objeto de sanción administrativa, previa instrucción del oportuno expediente, sin perjuicio de las consecuencias y responsabilidades civiles, penales y de otro orden que procedan con arreglo a derecho. Las infracciones se clasificarán en muy graves, graves y leves, vienen estipuladas en el artículo 117 de ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Las **sanciones** serán de mayor o menor contundencia dependiendo del tipo de infracción.

A las infracciones muy graves se aplicará sanción de multa entre cinco mil un euros y cincuenta mil euros. Además de la multa, se podrá imponer la sanción de descalificación (se describe más adelante). También, se podrá sancionar a los administradores con la inhabilitación de hasta diez años.

A las infracciones graves se aplicará sanción de multa de entre quinientos un euros y cinco mil euros.

A las infracciones leves se aplicará sanción de amonestación o de multa de entre cien euros y quinientos euros. La amonestación sólo podrá imponerse, por una sola vez, por meros incumplimientos formales cometidos por simple inobservancia.

Las sanciones tendrán tres grados, máximo, medio e inferior. Siendo impuesto el grado máximo cuando haya reiteración en la infracción, se impondrá el grado medio si no hay reiteración, y la sanción de grado inferior, a juicio de quien la imponga por concurrir la reparación del daño causado.

La **descalificación**, una vez firme, implica que la cooperativa debe disolverse o transformarse en el plazo de seis meses desde que sea ejecutiva la resolución administrativa. Las causas pueden ser las siguientes:

- La comisión de infracciones muy graves de especial trascendencia económica o social, así como su reiteración o insistencia continuada.
- La inactividad de los órganos sociales durante dos años consecutivos.
- La no realización del objeto o fines sociales durante dos años consecutivos.

4.3. Constitución

4.3.1. Introducción

La constitución de una cooperativa de viviendas, inicialmente, se hace desde el propósito de un grupo de personas que se unen para la construir y, finalmente, adquirir sus propias viviendas. Por lo que tendrán que ponerse de acuerdo en todos los puntos necesarios para llevar a cabo el proyecto común, gestionando los aspectos económicos, contratación de técnicos y asesoramiento jurídico para la consecución del propósito. Esto supone un problema a la hora de crear, y

posteriormente gestionar una cooperativa de viviendas, por la falta de conocimientos de los propios socios en estos aspectos.

Como solución aparecen las entidades gestoras, son empresas que gestionan estos trámites, así como los necesarios para la construcción de la promoción. Se encargan de contratar con terceros, compra se solar, técnicos, constructora, etc. De este modo, los cooperativistas salvan dichos problemas, pero el coste final de la vivienda aumentará.

Dentro de las posibilidades con gestión por parte de una gestora, la primera es pertenecer a una cooperativa o, al menos, a un grupo de personas que ya se hayan puesto de acuerdo en autopromover sus viviendas, con lo que la gestora se encargaría de la gestión de la promoción. La segunda es que la gestora la que crea la cooperativa y se encargará de buscar personas, con las condiciones requeridas, que se irán uniendo a la cooperativa.

En el caso de unirse a una cooperativa de viviendas ya creada por una entidad gestora, la CONCOVI²¹ advierte y aconseja, haciendo uso del derecho a la información, que se revisen una serie de puntos antes de incorporarse a una cooperativa, a la promoción concreta y al adquirir la condición de socio. También podrían servir para antes de unirse a cualquier cooperativa de viviendas que no este gestionada por una entidad gestora.

Antes de incorporarse a la cooperativa

- Que la cooperativa esté legalmente constituida e inscrita en el Registro de Cooperativas correspondiente, o si es de ámbito nacional en el Registro de la Dirección General de la Economía Social, del Trabajo Autónomo y del Fondo Social Europeo del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. La inscripción se puede comprobar solicitando información al Registro correspondiente.
- Que posea una cuenta bancaria abierta de titularidad de la cooperativa en la que se ingresen las aportaciones de los socios.
- Que dichas aportaciones estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria o caja de ahorros, lo que la cooperativa deberá acreditar.
- Que en el caso de existir cuota de preinscripción o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.

Antes de incorporarse a una promoción concreta

Que esté perfectamente clara la situación del suelo donde se pretende construir:

- Propiedad: si se trata de suelo público, si es propiedad de la cooperativa, si existe un contrato de opción de compra, compraventa, una permuta..., o cualquier otra forma de tenencia; todo esto puede comprobarse en el Registro de la Propiedad correspondiente.

²¹ Confederación de Cooperativas de Viviendas de España.

- Situación Urbanística: Si está ya urbanizado (tiene licencia de edificación o la posibilidad de solicitarla) o qué grado de urbanización ha adquirido. En caso contrario, como mínimo debe estar aprobado el Plan Parcial, lo que podrá verificarse en el Ayuntamiento dónde esté emplazada la promoción.
- Que exista el correspondiente proyecto técnico o básico o, al menos, el Anteproyecto.
- Que los planes de pagos estén claramente establecidos, así como el programa de financiación.
- Que existan plazos estimados para la ejecución de las obras.

Al adquirir la condición de socio

- Que en el caso de existir cuotas de mantenimiento de la cooperativa o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.
- Suscribir las aportaciones obligatorias al capital social que fijen los estatutos.
- Recibir de la cooperativa una copia de los estatutos sociales y del reglamento interno si existiera.
- Que todas las particularidades de la relación socio-cooperativa, se encuentren reflejados en el contrato de incorporación o, en su caso, en las normas de la promoción (que se le deberán facilitar), de modo que el socio sepa en todo momento cuáles son sus derechos y obligaciones.

Una vez visto las posibilidades que se tienen como socio, de pertenecer a una cooperativa de viviendas, en los siguientes apartados se verán los trámites previos a la constitución, la escritura y estatutos sociales, registros y trámites fiscales y , en su caso, laborales.

4.3.2. Trámites de constitución

Previa inscripción, la cooperativa se encontrará en período de constitución, con lo que los documentos y referencias que se hagan llevarán al final de su denominación "... en constitución". Los gastos producidos para la constitución correrán a cargo de la cooperativa una vez este constituida.

La denominación de las cooperativas deberá incluir siempre los términos "Cooperativa Valenciana" o, en forma abreviada, "Coop. V.". En el caso de establecer la responsabilidad ilimitada de los socios, la cooperativa quedará obligada a hacer constar en su denominación esta circunstancia o, abreviadamente, "Coop. V. Ltda.".

La cooperativa establecerá su domicilio social en el municipio de la Comunidad Valenciana donde realice principalmente sus operaciones o donde esté centralizada la gestión administrativa.

La identificación, clasificación y descripción de los trámites de constitución, fiscales y laborales, se ha realizado a través de los datos obtenidos de la Cámara de Comercio de Valencia y la Generalitat Valenciana.

Certificación negativa de la denominación social

Este certificado acredita que el nombre de la cooperativa no coincide con otra existente. La certificación no tiene coste. Es indispensable para poder realizar la Escritura de Constitución.

Se realizará en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana y en el Registro de Sociedades Cooperativas a nivel estatal.

La denominación quedará reservada durante seis meses, pudiendo prorrogarse si no se hubiera constituido la cooperativa.

Depósito del Capital Social y sucesivos desembolsos

Los futuros socios tienen que ingresar las cantidades acordadas en una Entidad de Crédito, que emitirá un justificante de ingreso a favor de la cooperativa para poder presentarlo, ante el notario, en el acto de la constitución.

Otorgamiento de la escritura de constitución y aprobación de los estatutos sociales

Los socios fundadores, acudirán al notario para que otorgue la Escritura, en el mismo momento se aprobarán los estatutos sociales de la cooperativa. Tanto la Escritura como los estatutos deberán cumplir las condiciones que establece el artículo 10 de la ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, y estar firmados por cada uno de los socios.

Para realizar estos trámites es obligatorio presentar la certificación negativa de la denominación social (sin que hayan pasado seis meses desde su aprobación) y el depósito del capital social.

Los **estatutos sociales** son las normas internas elaboradas por la cooperativa y, según la ley, deberán expresar como mínimo:

- La denominación, el domicilio, la duración y el ámbito territorial de la actividad cooperativizada, que deberá desarrollarse mayoritariamente en el territorio de la Comunidad Valenciana.
- El objeto social o actividades socio-económicas para las que se crea la cooperativa.
- El capital social mínimo.
- La cuantía y la forma de acreditar la aportación obligatoria de los socios al capital social y las condiciones de su desembolso, en su caso.

- El régimen de responsabilidad de los socios por las deudas sociales, en el caso de que se establezca una responsabilidad adicional para el caso de insolvencia de la cooperativa o cuando la responsabilidad del socio se determine como ilimitada.
- Las condiciones objetivas para ejercer el derecho a ingresar en la cooperativa y para la baja justificada.
- Las condiciones de ingreso y baja y el estatuto jurídico de los socios de trabajo y asociados, en su caso.
- Los derechos y deberes del socio, indicando necesariamente la obligación de participación mínima en las actividades de la cooperativa.
- Las normas sobre composición, funcionamiento, procedimiento electoral y remoción de los órganos sociales.
- Las normas para la distribución del excedente neto e imputación de las pérdidas de ejercicio.
- Las normas de disciplina social, especificando las infracciones leves, graves y muy graves y las sanciones previstas.
- Las causas de disolución de la cooperativa y las normas para la liquidación.
- La cláusula de sometimiento a la conciliación previa y al arbitraje cooperativo regulado en esta ley, cuando así se establezca.
- El régimen de las secciones que se creen en la cooperativa.
- Las demás materias que según esta ley deben regular los estatutos sociales.

Los estatutos podrán ser desarrollados mediante un reglamento de régimen interno aprobado por la asamblea, cuya inscripción en el Registro no será obligatoria.

La **modificación de los estatutos sociales** corre a cargo de la asamblea general y se deberá formalizar en escritura pública e inscribirse en el Registro de Cooperativas. Las condiciones para la modificación del domicilio social, objeto social, responsabilidad de los socios y clase de cooperativa vienen descritas en el artículo 73 de la LCCV. En los tres últimos casos los socios tienen derecho a darse de baja de forma justificada.

La **escritura de constitución** se presentará en el registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana como máximo dos meses después al otorgamiento, de ello

se encargarán los administradores. El Registro aceptará o denegará la inscripción en el plazo de un mes desde la presentación.

La escritura deberá contener, al menos, los siguientes puntos:

- Los nombres y apellidos de los socios constituyentes, si éstos fueran personas físicas, o la denominación social, si fueran personas jurídicas; y, en ambos casos, el domicilio.
- La voluntad de los otorgantes de constituir la cooperativa.
- Los estatutos que han de regir el funcionamiento de la entidad
- La expresión de que el capital social mínimo ha sido íntegramente suscrito y desembolsado.
- Cuando las aportaciones fueran dinerarias, constancia notarial de que se ha exhibido y entregado la certificación del depósito a nombre de la cooperativa, en una entidad financiera, de las correspondientes cantidades; la certificación habrá de quedar incorporada a la matriz.
- El valor asignado a las aportaciones no dinerarias, si las hubiese, haciendo constar sus datos registrales, si existieran, con detalle de las aportaciones realizadas por cada uno de los socios constituyentes.
- Designación de los integrantes del primer consejo rector y sus respectivos cargos y, en su caso, designación del administrador o administradores.
- La fecha prevista para que la cooperativa dé comienzo a sus operaciones, que podrá determinarse con referencia a un hecho ulterior. Esta fecha no podrá ser anterior a la del otorgamiento de la escritura de constitución, salvo en los casos de transformación en cooperativas o de fusión.
- Las certificaciones negativas de la denominación social, que deberán incorporarse a la escritura matriz.

Liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados

Las cooperativas de viviendas de la Comunidad Valenciana (dentro del grupo de cooperativas fiscalmente protegidas) están exentas para su constitución, de todos modos se deberá presentar el modelo 600 ante los Servicios Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Administración pública.

Todo ello deberá presentarse 30 días hábiles desde el otorgamiento de la escritura pública.

Inscripción en el Registro de Cooperativas

Para formalizar la inscripción se debe presentar la escritura de constitución en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, en la oficina territorial que corresponda según el domicilio social de la cooperativa. Es a partir de este momento cuando la cooperativa adquiere la personalidad jurídica propia y el número de registro.

Se debe presentar, como máximo, dos meses después del otorgamiento de la escritura pública. El Registro aceptará o denegará la inscripción en el plazo de un mes desde la presentación.

El **Registro de Cooperativas** de la Comunidad Valenciana es un registro público dependiente de la Generalitat Valenciana y adscrito a la conselleria competente en materia de cooperativas, tiene por objeto la calificación e inscripción de las cooperativas y de sus actos y negocios jurídicos, que están enumerados en el artículo 18 de la LCCV.

Se estructura en una oficina central y tres oficinas territoriales. La oficina central tendrá competencia respecto de las cooperativas de seguros, las de crédito y aquellas otras que cuenten con sección de crédito, así como de las uniones y federaciones de cooperativas y la confederación. Las oficinas territoriales del registro serán competentes respecto de las restantes cooperativas cuyo domicilio radique en la respectiva provincia.

4.3.3. Trámites fiscales

Solicitud del Código de Identificación Fiscal (CIF) provisional

Se solicita antes de la inscripción de la cooperativa, sirve para realizar los trámites en el periodo de constitución. Este trámite es gratuito y optativo.

Se debe presentar el Modelo 036 en la Administración de la Agencia Tributaria correspondiente al domicilio fiscal. Junto al modelo se deberá presentar uno de estos dos documentos:

- Certificaciones de denominación y el compromiso de los fundadores a proceder a la constitución.
- Copia simple de la escritura de constitución.

Solicitud del Código de Identificación Fiscal (CIF)

El plazo para solicitarlo es de 30 días naturales a partir de la fecha de inscripción en el registro de la escritura de constitución. El trámite es gratuito. Este documento identifica a la cooperativa a efectos fiscales.

Se presentará el Modelo 036, ante Administración de la Agencia Tributaria correspondiente al domicilio fiscal, junto con la fotocopia de la escritura de constitución.

Si se ha tramitado el CIF provisional, la fecha de solicitud del CIF corresponde a la fecha en que se solicitó el provisional.

Declaración de Alta en el Censo

La cooperativa deberá solicitar, en la Delegación Provincial de Hacienda de su domicilio, el índice de Entidades Jurídicas y la asignación del Código de Identificación Fiscal. Para ello, se debe aportar los siguientes documentos:

- Modelo 036 (extenso) o Modelo 037 (simplificado).
- Original y copia de la Escritura de Constitución o Acta de la Asamblea Constituyente.
- Certificado de la inscripción en el Registro de Cooperativas.
- C.I.F. o su solicitud.

La declaración censal deberá presentarse en un plazo máximo de treinta días desde la inscripción en el Registro y antes del inicio de la actividad.

Alta en el impuesto de actividades económicas (IAE)

Es el impuesto que grava el ejercicio de las actividades empresariales. El alta se realiza, dentro de los 10 días anteriores al inicio de la marcha de la cooperativa, en la Agencia Tributaria que corresponda según el domicilio fiscal o Ayuntamiento en el que vaya a ejercerse la actividad (si éste tuviera transferida la gestión del impuesto).

Se debe presentar el Modelo 845 si es a nivel local, o el Modelo 846 si es a nivel provincial o estatal.

4.3.4. Trámites laborales

Los trámites laborales los deberán realizar las cooperativas que tengan socios trabajadores que se regirán o por el régimen especial de autónomos o Régimen General, la elección depende de la cooperativa y lo establecerá en sus estatutos. Si la cooperativa contrata trabajadores externos a ella, se regirán por el Régimen General.

En las cooperativas de viviendas no es habitual contratar a alguien externo a la sociedad, y tampoco tener entre sus socios algún socio trabajador. De todos modos, a continuación, se enumeran brevemente los trámites oportunos.

Inscripción de empresa en el sistema de Seguridad Social

Es obligatoria en caso de hacer contrataciones laborales, la inscripción se realiza en la Tesorería Territorial de la Seguridad Social correspondiente al centro de trabajo. Es un trámite gratuito.

Se debe presentar el Modelo TA6 antes del inicio de la contratación de algún trabajador. Para la inscripción será necesaria el alta en la Mutua y disponer del CIF y del IAE. Con todo, la Tesorería asignará el Código Cuenta de Cotización.

Alta en la empresa en el régimen de accidentes de trabajo y enfermedad profesional

Se efectúa para asegurar el riesgo de accidente de trabajo y enfermedad profesional, bien mediante una mutua o en la entidad gestora de la Seguridad Social. También se realiza en la Tesorería Territorial.

Afiliación y Alta de los trabajadores en el Régimen de la Seguridad Social

La cooperativa deberá solicitar la afiliación del trabajador si este no estuviera ya afiliado. Se encargará también de las altas y bajas de los trabajadores en el sistema de la Seguridad Social

Todo ello se realiza en la Tesorería Territorial de la Seguridad Social correspondiente al centro de trabajo.

Alta y afiliación del titular en el Régimen de Autónomos

La cooperativa presentará los modelos TA2 o TA1, dependiendo si para el alta o para la afiliación respectivamente, en la Tesorería de la Seguridad Social a la que corresponda según el centro de trabajo.

El trámite es gratuito y deberá formalizarse antes de iniciar la relación laboral entre el trabajador y la cooperativa.

Comunicación de apertura de centro de trabajo

Se tramitará una por cada apertura centro de trabajo. Se rellenará el impreso oficial en los Servicios Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo de la provincia que corresponda según la localización del nuevo centro de trabajo.

Este trámite es gratuito y se efectuará como muy tarde 30 días después de la apertura del centro de trabajo.

Formalización de los contratos de trabajo

La cooperativa formalizará el contrato en la Oficina de Empleo que corresponda según el domicilio social o el centro de trabajo, entregando el modelo de contrato por triplicado.

El trámite es gratuito y su plazo máximo es de 10 días hábiles desde la fecha de contratación.

4.3.5. Otros trámites

Legalización de los libro de contabilidad

Se efectúa la legalización del **Libro Diario** y de el **Libro de Inventarios y Cuentas Anuales** en el Registro de Cooperativas correspondiente al domicilio social.

Si se llevan manualmente se legalizarán antes del inicio de la actividad de la cooperativa, mientras que si se llevan informatizados será durante los cuatro siguientes meses al cierre del ejercicio.

Las cuentas anuales y, en su caso, el informe de auditoria se depositarán en el Registro de Cooperativas correspondiente al domicilio social, como máximo, un mes después de la aprobación de las mismas.

Es un trámite gratuito, mediante un certificado del Secretario y con el visto bueno del Presidente.

Legalización de los libros sociales

El **Libro de registro de socios y aportaciones sociales** se legaliza en el Registro de Cooperativas correspondiente al domicilio social. Se tramita gratuitamente después de la inscripción de la cooperativa y antes del inicio de la actividad.

Los **Libros de Actas del Consejo Rector y de la Asamblea General** se legalizan en el mismo Registro de Cooperativas. También de forma gratuita y entre la inscripción y el inicio de actividad. Si se llevan informatizados hay que legalizar hojas en blanco y numeradas.

Libro de Visitas

Se habilita en la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, por el Jefe de la Inspección Provincial. Puede ser sustituido por el Alta del libro de visitas electrónico.

Se deberá disponer de un libro de visitas por cada un o de los centros de trabajo, donde los inspectores anotarán las diligencias que consideren oportunas.

A modo de resumen, a continuación aparece un **cuadro** con todos los **trámites** vistos, diferenciándolos por tipo, e indicando el lugar de presentación, la documentación necesaria y el plazo de cada uno.

	Trámites	Lugar	Documentación	Plazo
Previos	Certificado Negativo de Denominación Registro Cooperativas	Registro de Cooperativas	Impreso de solicitud con tres posibles nombres.	Previo al proyecto de estatutos. Válido durante seis meses, prorrogables
	Depósito del Capital Social y sucesivos desembolsos	Entidad de crédito	Ingreso de las cantidades acordadas	Previo al acto de constitución
	Otorgamiento de Escritura Pública de Constitución y Estatutos Sociales	Notario	Certificación negativa. Estatutos. DNI de los socios. Depósito del capital social (efectivo o certificación bancaria)	6 meses desde el certificado negativo
	Autoliquidación del ITP y AJD	Consellería de Economía Hacienda y Empleo	Modelo 600	Treinta días hábiles a partir del otorgamiento de la Escritura Pública
	Inscripción en el Registro de Cooperativas	Registro de Cooperativas. En la oficina territorial correspondiente al domicilio social	Original y dos copias simples de la Escritura	Dos meses desde el otorgamiento. Se resuelve en el plazo de un mes.
Fiscales	Solicitud del CIF	Administración de la Agencia Tributaria	Declaración Censal (Mod. 036 o 037). Estatutos y original y copia simple de la escritura. Certificación del registro	30 días naturales desde la inscripción en el Registro
	Declaración de Alta en el Censo	Delegación provincial de Hacienda	Declaración Censal (Mod. 036 o 037). Estatutos y original y copia simple de la escritura. Certificación del registro. CIF o su solicitud	30 días desde la inscripción en el Registro y antes del inicio de actividad
	Alta en la matricula del IAE	Agencia Tributaria que corresponda según el domicilio fiscal o Ayuntamiento (si tiene transferida la gestión)	Modelo 845 si es a nivel local, o el Modelo 846 si es a nivel provincial o estatal	10 días desde el inicio de actividad
Laborales	Alta en la empresa en el régimen de accidentes de trabajo y enfermedad profesional	Tesorería Territorial de la Seguridad Social correspondiente al centro de trabajo	Se realiza en la mutua o entidad gestora de la Seguridad Social	Antes del inicio de la contratación de algún trabajador
	Inscripción de la empresa en la Seguridad Social	Tesorería Territorial de la Seguridad Social correspondiente al centro de trabajo	Modelo TA6. Alta en la mutua. CIF. IAE.	Antes del inicio de la contratación de algún trabajador
	Alta y afiliación del titular en el Régimen de Autónomos	Tesorería Territorial de la Seguridad Social que corresponda al centro de trabajo	Modelo TA2 (Alta) y, en su caso, modelo TA1 (Afiliación)	Antes de empezar la relación laboral
	Comunicación de apertura de centro de trabajo	Dirección Territorial de Educación, Formación y Empleo	Formulario oficial.	Antes o en los 30 días desde la apertura del centro de trabajo
	Formalización contratos de trabajo	Oficina de Empleo que corresponda según el domicilio social o el centro de trabajo	3 ejemplares del contrato de trabajo	10 días hábiles desde la formalización del contrato
Otros	Legalización de Libros de contabilidad: Libro Diario y de el Libro de Inventarios y Cuentas Anuales	Registro de Cooperativas correspondiente al domicilio social		Se legalizarán antes del inicio de la actividad.
	Legalización de los libros sociales: Libro de registro de socios y aportaciones sociales, y Libros de Actas del Consejo Rector y de la Asamblea General	Registro de Cooperativas correspondiente al domicilio social		Después de la inscripción de la cooperativa y antes del inicio de la actividad
	Libro de Visitas	Inspección de Trabajo y Seguridad Social		Con la apertura de cada centro de trabajo

Tabla 2. Trámites. Fuente: Elaboración propia.

4.4. Disolución/Liquidación

4.4.1. Introducción

La cooperativa una vez disuelta, a excepción de los casos de fusión y escisión, pasará a la fase de liquidación y posterior extinción. Por otra parte, están las transformaciones, bien cuando una cooperativa se convierte en otro tipo de sociedad, o bien a la inversa, cuando una sociedad pasa a ser cooperativa.

Mediante la **fusión** dos o más cooperativas se integran, es decir, funden sus patrimonios y sus colectivos sociales en uno solo, bien sea mediante la constitución de una nueva cooperativa con disolución de las fusionadas (fusión pura) o mediante la absorción por una de ellas (absorbente) de las demás cooperativas absorbidas que se disuelven (fusión por absorción). (confecova.ecsocial.com, 2013).

El procedimiento de fusión de están enumerados en el artículo 75 de la ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. En él se indican los pasos que deben hacer las asambleas generales de las cooperativas fusionadas, los plazos, el modo de comunicarlo a los socios, las liquidaciones a los socios que causen baja, así como el mantenimiento de los derechos y obligaciones de las cooperativas disueltas.

Se puede realizar la fusión de la cooperativa con otro tipo de sociedades civiles o mercantiles, esto son fusiones especiales.

En la **escisión** la cooperativa divide su patrimonio en dos o más partes. Cada una de estas partes segregadas se traspasará en bloque a otras cooperativas de nueva creación o ya existentes. Cuando el traspaso se produce de todas las partes escindidas la cooperativa originaria queda disuelta sin liquidación. En otro caso, continúa su personalidad jurídica con el patrimonio restante. (confecova.ecsocial.com, 2013).

Para llevar a cabo la escisión se tendrán en cuenta los mismos procedimientos que en los casos de fusión.

4.4.2. Posibles disoluciones, liquidaciones y extinciones.

Los posibles modos de disolución dependerán de las causas por la que venga motivada y de los acuerdos entre los socios en asamblea general. Los procedimientos según la LCCV y ordenados según la FOCOOP²² son los siguientes:

- Disolución y liquidación por parte de la propia cooperativa.

²² Fomento del Cooperativismo. Fundación de la Comunidad Valenciana.

- Disolución por la cooperativa y liquidación con intervención de órgano administrativo.
- Disolución judicial y liquidación.
- Disolución automática y liquidación.
- Disolución y liquidación como consecuencia de la descalificación de la cooperativa.

Ha de tenerse en cuenta que el procedimiento ordinario de disolución y liquidación de la cooperativa es el que comienza y acaba en el seno de la propia cooperativa, cuya asamblea general acuerda la disolución, nombra los liquidadores entre sus socios y aprueba el balance final de la liquidación, realizando todos los trámites necesarios para la extinción de la empresa. Los restantes procedimientos se producen con intervención de algún órgano administrativo o judicial (o de ambos) y se recurrirá a ellos únicamente cuando la cooperativa no haya procedido a su disolución y liquidación por iniciativa propia. (Martínez et al., 2008).

DISOLUCIÓN

La disolución de la cooperativa puede venir determinada por las causas que se enumeran en el artículo 81 de la LCCV, la FOCOOP en su Manual práctico sobre disolución y liquidación de las cooperativas valencianas las clasifica en cuatro grupos:

Voluntaria sin causa legal: sin necesidad de que concurra causa legal alguna.

- Por acuerdo de la asamblea general: quórum del 10% y mayoría de 2/3.

Legal:

- Finalización del objeto social o imposibilidad de realizarlo.
- Paralización de los órganos sociales o de la actividad económica durante 2 años consecutivos.
- Reducción del número de socios por debajo del mínimo legal necesario, si no se reestablece en el plazo de un año.
- Reducción de la cifra del capital social por debajo del mínimo estatutario, si se mantiene durante un año.
- Fusión y escisión total.
- Acuerdo de la asamblea general adoptado por mayoría simple, como consecuencia de la declaración de situación concursal.

- Cualquier otra causa establecida en los estatutos.

Automática: La disolución automática es la que se produce por aplicación directa de la Ley, sin necesidad de acuerdo expreso de la cooperativa ni declaración judicial.

- No adaptación de los estatutos en el plazo legalmente establecido para ello.
- Cumplimiento del plazo de duración de la cooperativa fijado en los estatutos sociales.

Forzosa (Descalificación): Es una sanción administrativa, la inicia de oficio la conselleria competente en materia de cooperativas.

- Comisión de infracciones muy graves (tipificadas en el artículo 117.4 de la LCCV) de especial trascendencia económica o social, así como su reiteración o insistencia continuada.
- Inactividad de los órganos sociales durante 2 años consecutivos.
- No realización del objeto social durante 2 años consecutivos.

De los cinco posibles procedimientos para la disolución nombrados anteriormente, obtenidos del Manual práctico de la FOCOOP se va a profundizar en el más simple, el primero, en el que no interviene ningún órgano externo, administrativo o judicial, a la cooperativa.

Las causas específicas que se pueden dar para disolver la cooperativa mediante este procedimiento, siempre por acuerdo de la asamblea general, son:

- La disolución puede ser voluntaria, sin necesidad de que se incurra en causa legal o forzosa.
- Si existe causa legal de disolución, el plazo para convocar la asamblea general es de dos meses desde que se detectara.

Y los requisitos y los pasos para llevarla a cabo son los siguientes:

- Los órganos sociales de la cooperativa (consejo rector y asamblea general) deberán estar en activo.
- El acuerdo de disolución de la asamblea general requerirá un quórum del 10% y una mayoría de 2/3.
- Inscripción en el Registro de Cooperativas del acuerdo de disolución
- Publicación en el DOCV y en un diario de gran difusión en su ámbito de actuación del acuerdo de disolución

En el mismo Manual práctico se pueden ver las causas, requisitos y condiciones para la disolución de la cooperativa mediante los otros cuatro procedimientos. En cualquier caso, una vez se disuelve la cooperativa es cuando se inicia el siguiente proceso, que es la liquidación de la misma.

LIQUIDACIÓN

Durante el proceso de liquidación la cooperativa conserva su personalidad y en su denominación añadirá “en liquidación”. Todo lo relativo a la liquidación de las cooperativas valencianas viene regulada por el artículo 82 de la LCCV.

En el Manual práctico, Disolución y liquidación de las cooperativas valencianas, vienen descritas las operaciones que se deben tener en cuenta, a partir de lo establecido en la ley, para la liquidación.

Las **operaciones** en el proceso de liquidación son las siguientes:

- Elaboración del inventario y balance inicial de la liquidación (con informe de auditoría, si existe obligación).
- Realización de los bienes sociales y pago de las deudas de la cooperativa.
- Enajenación de los bienes sociales.
- Devolución a los socios de sus aportaciones.
- Elaboración del inventario y balance final de la liquidación (con informe de auditoría, si existe obligación).
- Destino del haber líquido resultante de la liquidación, o puesta del mismo a disposición del Consejo Valenciano del Cooperativismo.

Las **condiciones** de plazo, situación de los órganos de la cooperativa, y gastos vienen establecidas en el mismo artículo de la LCCV, y se resumen a continuación.

La liquidación corre a cargo de los socios liquidadores, (el nombramiento y funciones vienen descritas en el punto 4.2.3 de este proyecto). El plazo de liquidación no será superior a dos años desde que se resolvió la disolución, aunque antes del vencimiento, los liquidadores, pueden prorrogar el plazo.

En cuanto a los órganos sociales, por una parte el consejo rector y la dirección desaparecen, siendo los liquidadores los que asumen sus funciones. Por otra parte, la asamblea general no desaparece, continua con sus funciones, pudiendo incluso reactivar la cooperativa si se solventa la causa de la disolución, siempre que no se haya distribuido el haber líquido resultante.

EXTINCIÓN

La extinción de la cooperativa se hará efectiva con la cancelación en el Registro de Cooperativas, para ello se hará conforme a lo establecido en el artículo 83 de la

LCCV, es decir, mediante documento público que incorporará el acuerdo de la asamblea general de la cooperativa en que se apruebe el balance final de liquidación y las operaciones de ésta. En el caso de los liquidadores sean nombrados de oficio, dicho acuerdo será adoptado por el órgano que les haya designado.

El inventario, el balance inicial y el balance final se someterán, en su caso, a verificación por los auditores de cuentas que estuviesen ejerciendo el cargo en el momento de la disolución. Finalmente, los liquidadores entregarán, al Registro de Cooperativas, los libros y documentación de la cooperativa, que se conservarán durante seis años.

5. Evolución y situación actual de las cooperativas

5.1. Introducción

En este apartado se analizará el estado de las cooperativas en general y las de viviendas en particular, tanto a nivel nacional como a nivel autonómico. En esta introducción se mostrarán las principales cifras a nivel mundial de las cooperativas.

El estudio de la evolución se hará con los datos obtenidos del Ministerio de Empleo y Seguridad Social, del Instituto Nacional de Estadística (INE), con el apoyo del estudio realizado por Monzón en 2012, *Las cooperativas ante la globalización: magnitudes, actividades y tendencias*. También mediante datos obtenidos a través de la Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (CONFECOVA) de su estudio *El cooperativismo de la comunidad valenciana en cifras*, mediante datos del *Boletín nº127 de marzo de 2013* de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI), a través de la Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana (FECOVI), y por último, con datos de la Confederación Empresarial Española de Economía Social. (CEPES).

A lo largo de casi 200 años de historia, el cooperativismo moderno ha sabido adaptarse a las diferentes circunstancias por las que han atravesado nuestras sociedades, manteniendo vivos los valores y principios en los que se inspira(...). No cabe ninguna duda de que el cooperativismo constituye una fuerza económica y social de primera magnitud. (Monzón, 2012).

La proclamación de un Año Internacional de las Cooperativas (2012) resulta más que oportuna en un momento de coyuntura económica y social como el actual, fuertemente marcado por una profunda crisis financiera y económica que amenaza el desarrollo socioeconómico de muchas personas. La promoción de las cooperativas, como organizaciones auto-gestionadas por los propios trabajadores, puede contribuir a hacer frente a cuestiones como el desempleo, la pérdida de ingresos, y la exclusión social. (CEPES, 2012).

Más de 1.000 millones de personas en todo el mundo son miembros de una cooperativa. Más de 100 millones de trabajadores han elegido esta fórmula empresarial para acceder al empleo. (CONFECOVA, 2012). Con más de 500.000 cooperativas y 210 millones de miembros, India es el país con mayor presencia de cooperativas. (Monzón, 2012).

En Europa existían en el año 2009 casi 160.000 cooperativas con 123 millones de socios y 5,4 millones de empleados remunerados. La mayor parte del cooperativismo europeo está concentrado en la UE-27, con el 88% de sus efectivos. Por sectores de actividad destacan el agroalimentario, crédito, consumo, trabajo asociado y vivienda. (Monzón, 2012).

5.2. Cooperativas en España

Uno de los principales indicadores para analizar el estado de las cooperativas a lo largo de los últimos años es la creación de las mismas. Por ello se han obtenidos los datos a nivel nacional y por comunidades autónomas.

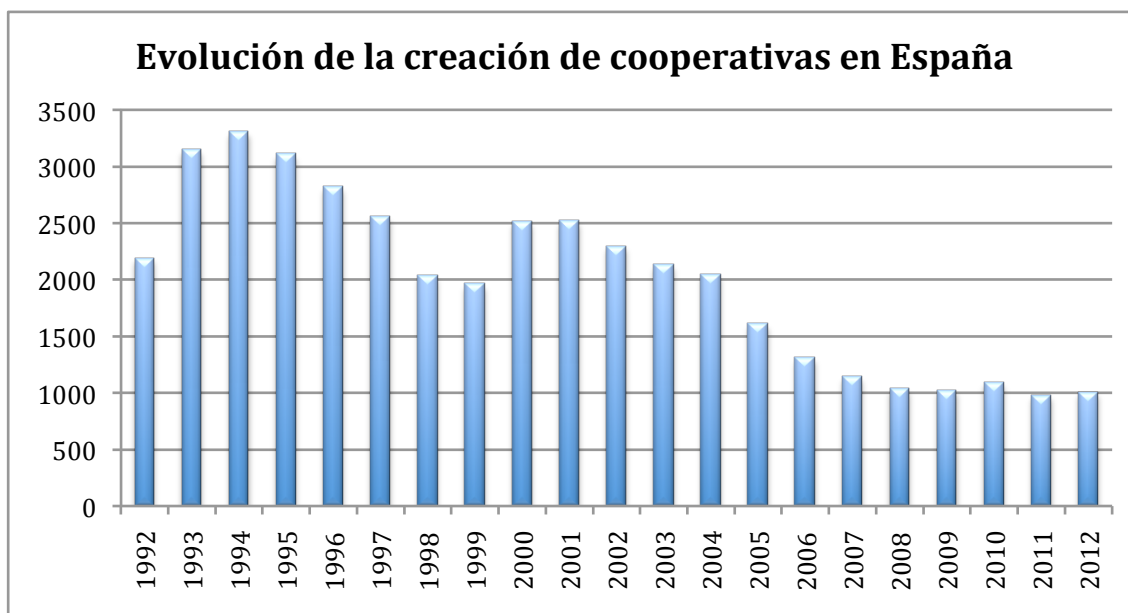


Gráfico 5. Evolución de la creación de cooperativas en España. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

Analizando el gráfico se pueden obtener varias conclusiones, una comparando la última década con la anterior y otra atendiendo a lo sucedido en las dos etapas de crisis, incluso comparándolo con el gráfico 1 donde aparece la evolución del porcentaje de paro general en España.

Comparando las últimas dos décadas, se observa un mayor número de creaciones de cooperativas, llegando a triplicarse durante los años 1993, 1994 y 1995 respecto a los últimos tres años (2010 al 2012). Con lo que se puede decir que la creación de cooperativas estaba más normalizada a finales del siglo pasado que en esta última década.

Analizando lo sucedido en las épocas de crisis, en la primera que aparece en el gráfico la evolución es ascendente, mientras que en la última y actual la creación de se mantiene. Esto comparándolo con los datos de porcentaje de paro que aparecen en el gráfico 1, se puede afirmar que el aumento del desempleo no perjudica la creación de cooperativas, ya que en la crisis de los años noventa es al contrario mientras que en la actual aún con el alto porcentaje de paro la creación de cooperativas se mantiene. Uno de los principales motivos es la elección de emprender de forma cooperativa en épocas donde es o fue más complicado conseguir trabajo por cuenta ajena.

Segmentado por clases de cooperativas, según (Monzón, 2012), por su impacto

económico y social las tres clases de cooperativas más importantes son las agroalimentarias, las de trabajo asociado y las de consumidores y usuarios. Entre las tres clases agrupan el 72% de las ventas, el 63% de los socios cooperativistas, el 83% del empleo y el 89% de las cooperativas(...). En términos de empleo, el impacto de la crisis ha sido mayor en las empresas mercantiles privadas con trabajadores asalariados que en las cooperativas. Mientras que en estas últimas en el periodo 2008-2011 el empleo se ha reducido un 7,37%, en las empresas mercantiles privadas el empleo asalariado ha disminuido un 11,73%.

En el siguiente gráfico se observan los datos de los dos últimos años, separando la creación total de cooperativas en España por comunidades autónomas.

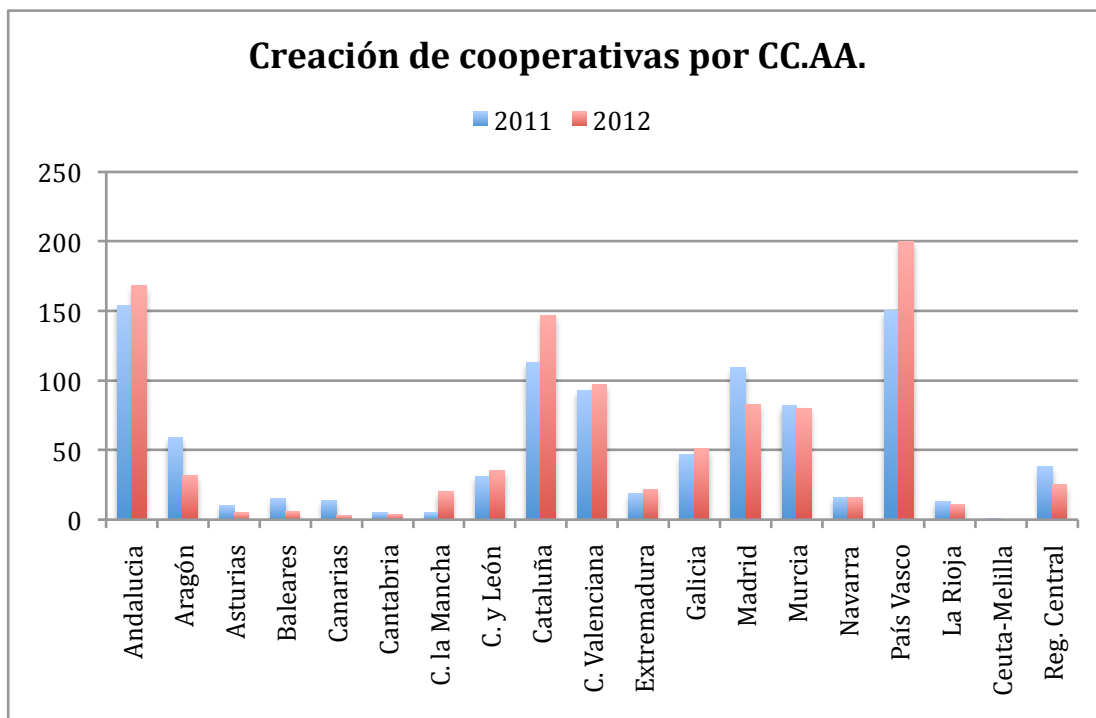


Gráfico 6. Creación de cooperativas por comunidades autónomas. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

Partiendo de que en conjunto ha aumentado en el 2012 respecto al 2011, se observa que, en general, ha incrementado en las comunidades donde es mayor el número de nuevas cooperativas. Siendo el País Vasco, Cataluña y Andalucía las que más lo han hecho.

Las cooperativas siguen siendo a pesar de la recesión económica, una opción relevante a la hora de generar empleo, que además se caracteriza por ser de calidad y estable, pues más del 80% de los puestos de trabajo son indefinidos. (CEPES, 2012).

Las cooperativas tienen una fuerte implantación en el ámbito local, constituyéndose en una parte importante de la cultura emprendedora en España. Si analizamos el nacimiento de los pequeños y grandes movimientos empresariales de cooperativismo, se advierte que todos surgen en el territorio, para dar solución a sus problemas intrínsecos. (confecova.ecsocial.com, 2013).

5.3. Cooperativas en la Comunidad Valenciana

Según la Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana en su estudio *El cooperativismo de la comunidad valenciana en cifras* la Comunitat Valenciana es la autonomía española en la que el cooperativismo tiene un mayor peso específico dentro de la economía social: las cooperativas generan el 90% del empleo dentro del conjunto de la economía social, en España la media es del 79,6%. (CONFECOVA, 2012).

En este mismo estudio aparecen otros datos relevantes del cooperativismo en la Comunidad Valenciana:

- Se estima que alrededor de un millón y medio de personas forman parte de alguna cooperativa en la Comunitat Valenciana, lo que equivale a más del 30% de la población en este territorio. Es decir: tres de cada diez valencianos son cooperativistas.
- A pesar de la recesión económica, las cooperativas son una opción relevante a la hora de generar empleo, que además se caracteriza por ser de calidad, estable y flexible, pues más del 80 % de los puestos de trabajo son indefinidos.

En esta gráfico aparecen el número de nuevas sociedades cooperativas separadas, según su registro, bien en la oficina central o en las oficinas territoriales.

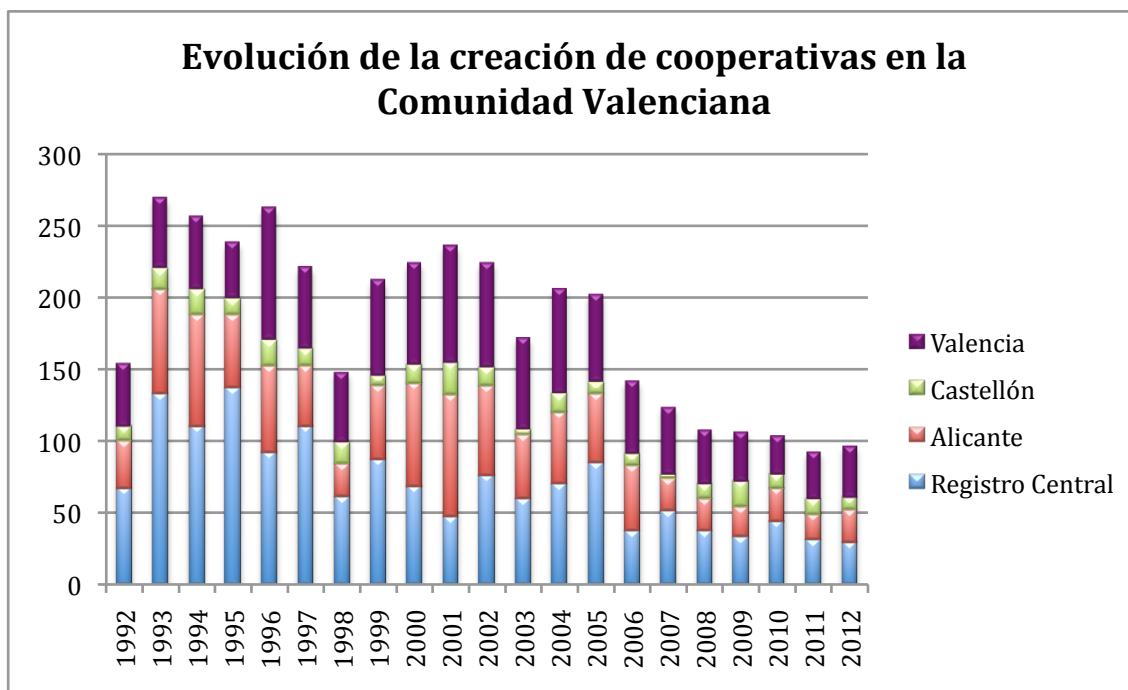


Gráfico 7. Evolución de la creación de cooperativas en la Comunidad Valenciana. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

Antes de analizar los datos del gráfico, se recuerda que la oficina central tendrá competencia respecto de las cooperativas de seguros, las de crédito y aquellas

otras que cuenten con sección de crédito, así como de las uniones y federaciones de cooperativas y la confederación. Las oficinas territoriales del registro serán competentes respecto de las restantes cooperativas cuyo domicilio radique en la respectiva provincia.

La evolución de creación de sociedades cooperativas dentro de la Comunidad Valenciana es similar a la del ámbito nacional. En cuanto al número de registros en las diferentes oficinas, se observa que es ligeramente mayor en la oficina central respecto a las provinciales de Valencia y Alicante, siendo el porcentaje de registro en la oficina de Castellón bastante menor.

5.4. Cooperativas de viviendas en España

Hace más de 100 años (1911) surgió en España simultáneamente a la de otros países del entorno territorial, las sociedades cooperativas de viviendas, entidades que agrupaban a una serie de adquirentes de viviendas que pretendían promoverlas en común, mediante la autopromoción, e incluso a través de la prestación de trabajo personal de sus asociados. Como consecuencia se promulgaron las disposiciones adecuadas para regular incluso fomentar la promoción de viviendas en régimen cooperativo (leyes de 1921 y años siguientes denominadas inicialmente “casas baratas” y más tarde “casas económicas”, ley de 1924 y sucesivos años, respectivamente) tratándose de sociedades integradas por trabajadores y posteriormente por funcionarios y otras profesiones que edificaban viviendas especialmente unifamiliares ajardinadas en los alrededores de las ciudades denominadas colonias, aún existentes en todos los ámbitos territoriales. Tales actuaciones eran posibles gracias a la ayuda crediticia regulada por el Estado, exenciones y bonificaciones fiscales, etc. (concovi.ecsocial.com, 2013).

Según datos estadísticos de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, a fecha 31 de diciembre de 2012, en España se han construido 1.463.458 viviendas en régimen cooperativo, hay 21.500 en construcción y 42.000 proyectadas. Mientras que sociedades cooperativas se han constituido un total de 14.404, registradas y no disueltas hay 10.209, y en la actualidad hay 3.628 con actividad.

Al igual que se ha hecho anteriormente con las cooperativas en general, en el siguiente gráfico (gráfico 8) se detallan los datos sobre la creación de las cooperativas de viviendas en particular.



Gráfico 8. Evolución de la creación de cooperativas de viviendas en España. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

Si analizamos el gráfico junto al gráfico 5, donde alberga todas las clases de cooperativas, al compararlos se observa que coinciden en los primeros años y en la posterior disminución progresiva hasta el año 1999. Durante los siguientes años no se ven similitudes, esto se debe a que el sector de la construcción ha tenido un crecimiento más elevado que el resto de sectores (como ha sucedido con la evolución de la tasa de paro vista en el gráfico 3) y una posterior caída más acentuada.

Durante los años de la expansión del sector de la construcción la creación de las cooperativas de viviendas ha aumentado y se ha mantenido en niveles altos, esto se debe a la alta demanda de viviendas, con lo que formaban cooperativas para la autopromoción de las viviendas o, en muchos casos, eran las promotoras las que las creaban y captaban socios, actuando como gestoras.

Por otro lado, analizando los dos últimos años, 2011 y 2012, mientras que en el conjunto de todas las clases de cooperativas se mantienen el número de creaciones, en las cooperativas de viviendas desciende a menos de la mitad de un año a otro, pasando de 174 durante el 2011 a 86 en el año 2012.

5.5. Cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana

La Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana es el órgano que representa al movimiento cooperativo de viviendas en la Comunidad Valenciana.

Para analizar la evolución de los últimos años de estas cooperativas, se muestran dos gráficos (gráficos 9 y 10), desde el año 2004 al 2011, uno con la evolución de la formación de nuevas cooperativas y otro con el número de socios.



Gráfico 9. Evolución de la creación de cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana. Fuente: Elaboración propia, a partir del INE.



Gráfico 10. Nº de socios en cooperativas de viviendas de la Comunidad Valenciana. Fuente: Elaboración propia, a partir del INE.

En ambos gráficos (gráficos 9 y 10) se observa un descenso continuado de los valores, con un mayor descenso en el 2008, finalizando con los peores registros en el 2011, con dos nuevas cooperativas de viviendas en toda la Comunidad Valenciana en las que pertenecían únicamente 17 socios.

Los principales motivos de la escasa creación son los mismos, mencionados en el punto anterior, que a nivel nacional.

La media de socios por cooperativa constituida, teniendo en cuenta el periodo estudiado, no llega a siete. Lo que demuestra, que no hace falta reunir un grupo amplio de personas para realizar una autopromoción de viviendas.

PARTE II

6. Estudios de viabilidad

6.1. Introducción

Los dos estudios de viabilidad, tanto el realizado a partir de una cooperativa de viviendas como el de la sociedad limitada, se han hecho respecto a una misma promoción de viviendas.

En primer lugar, después de realizar el análisis al sector de la construcción y sabiendo que la financiación para este tipo de proyectos va a ser difícil y muy condicionada, se ha tenido en cuenta el volumen de la promoción, es decir, la cantidad de viviendas y sus respectivos garajes y trasteros.

A continuación, y también importante, se elige el emplazamiento de la promoción. En este caso la elección puede determinarse por diversos casos, por ejemplo, cercanía de los futuros socios (en el caso de la cooperativa), por nivel de demanda, y en gran medida por el coste del propio terreno. Para los estudios se ha seleccionado la ciudad de Valencia, situando el solar en la periferia oeste, en los barrios de Patraix, Zafranar, San isidro o San Marcelino.

La ubicación y las características de la promoción nos determinarán muchos de los datos económicos para realizar los estudios. Como por ejemplo para calcular el precio de construcción, los honorarios facultativos, las licencias y autorizaciones correspondientes (licencia de obras, licencia de 1ª ocupación, declaración de obra nueva y división horizontal). Los impuestos, el IAE y el IBI, también depende de la provincia o el ayuntamiento correspondiente.

En cuanto a otros gastos, comercialización, gerenciales, administración, publicidad, jurídicos, dependerán del tipo de sociedad que haga la promoción.

Por otra parte, para poder hacer los estudios de viabilidad, se ha realizado anteriormente un estudio de mercado para saber los precios de venta de las viviendas, garajes, trasteros y locales. Por ello de nuevo la importancia de la ubicación de la promoción.

Para obtener los gastos financieros de la promoción, se han visitado varias entidades financieras, consultando tanto los intereses y condiciones de préstamos como condiciones en cuanto a la posesión o no del solar y número de viviendas comprometidas de antemano, según el caso.

Se tendrán en cuenta los gastos de notario y registrador, así como el pago del impuesto por actos jurídicos documentados (AJD), tanto para la compra-venta del solar, la declaración de obra nueva y división horizontal, como para la obtención del préstamo promotor.

Con todos los gastos e ingresos por ventas, se realizan ambos flujos de caja. Para ello, mediante una hoja de cálculo se anota cada pago y cobro en el mes previsto con su IVA y retención correspondiente en cada caso.

A partir del flujo de caja obtenido, se realiza el estudio económico y las posteriores acciones correctoras.

6.2. Cooperativa de viviendas: autopromoción

6.2.1. Introducción

La promoción consta de catorce viviendas con sus correspondientes garajes y trasteros y un local comercial. En este caso, de autopromoción mediante cooperativa de viviendas, cada vivienda, garaje y trastero pertenecerá a un socio, y el local comercial se venderá de forma independiente bien a uno de los socios o a un tercero.

La elección de una promoción de viviendas pequeña viene determinada por la situación económica y por las condiciones de las entidades financieras. Todas estas entidades coinciden y exigen que antes de conceder el préstamo promotor, deben haber asignadas entre, al menos, un 70 y 80 % del total de las viviendas. También por la situación económica, ya que conseguir reunir un número mayor de personas con las mismas necesidades y, sobretodo, posibilidades económicas, complicaría el proyecto.

Se prevé una duración de la obra de 15 meses, y se asumirán otros gastos por administración y asesoramiento jurídico.

En el Anexo 1, se pueden consultar los datos de la promoción mediante cooperativa de viviendas, los cálculos del préstamo promotor, los cobros según ventas de viviendas, garajes y trasteros y los cobros por la venta del local.

6.2.2. Cash-Flow (Flujo de caja)

En este apartado aparece el flujo de caja de la cooperativa de viviendas, en él se encuentran computados todos los gastos e ingresos considerando el momento previsto del pago o cobro respectivamente.

También se prevén las diferencias entre IVA soportado y repercutido, así como el momento de devolución o cobro según el caso.

Con todo, finalmente, obtenemos el flujo acumulado de caja.

6.2.3. Estudio económico

La viabilidad de la promoción se va a analizar mediante dos métodos, el primero, sin tener presente las variaciones en la rentabilidad a causa de las variaciones en el tiempo, con la cuenta de resultados y el segundo teniendo en cuenta los vencimientos de los flujos de caja.

CUENTA DE RESULTADOS

Computando los ingresos por ventas y todos los gastos de la promoción, se calcula el margen bruto de explotación, el beneficio antes de intereses e impuestos, el beneficio antes de impuestos y el beneficio neto.

TOTAL VENTAS: 2.438.000,00 €

SOLAR: 521.508,45 €

CONSTRUCCIÓN: 1.118.350,00 €

HONORARIOS FACULTATIVOS: 121.601,84 €

LICENCIAS Y AUTORIZACIONES: 86.004,55 €

SEGUROS E IMPUESTOS: 12.040,39 €

GASTOS DE GESTIÓN: 74.380,21 €

GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN: 0,00 €

GASTOS FINANCIEROS: 54.244,93 €

TOTAL GASTOS: 1.988.130,37 €

Para obtener el **margen bruto de explotación** restamos los gastos de explotación (gastos del solar, construcción, dirección facultativa, licencias y gestión) al total de los ingresos por ventas.

MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN: TOTAL VENTAS – GASTOS DE EXPLOTACIÓN

2.438.000,00 - 1.933.885,44 = **504.114,56 €**

El **beneficio antes de intereses e impuestos** se calcula restando los gastos de comercialización al margen bruto de explotación.

BAlI: MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN - GASTOS COMERCIALIZACIÓN

504.114,56 - 0,00 = **504.114,56 €**

Para calcular el **beneficio antes de impuestos** hay que restarle al BAlI los gastos financieros de la promoción.

BAl: BAlI – GASTOS FINANCIEROS

$$504.114,56 - 54.244,93 = 449.869,63 \text{ €}$$

Por último para obtener el **beneficio neto**, restando los impuestos al BAI.

BN: BAI – IMPUESTOS

$$449.869,63 - 7.305,88 = 442.563,75 \text{ €}$$

Estos resultados se evalúan a partir de los siguientes **ratios**:

Rentabilidad de la inversión (REI) (BAII/Exp.+Comerc.) -> **26,07 %**

Margen sobre ventas (BAI/Ventas) -> **18,45 %**

Rentabilidad recursos propios (ROE) (BN/Recursos propios) -> **52,61 %**

Repercusión suelo/ventas (Pº Suelo/Ventas) -> **20,92 %**

Repercusión suelo sup.s/rasante (Pº Suelo/Sup.S.Rasante) -> **322,78**

Con todo, después de ver la cuenta de resultados y los ratios, parece que la promoción sería rentable.

FLUJO DE CAJA (CASH-FLOW)

De esta forma sí que se tiene en cuenta cuando se realiza el pago o el cobro, es decir, en que mes está previsto. Los métodos utilizados son el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR).

$VAN = [FNC1/(1+k)] + [FNC2/(1+k)^2] + \dots + [FNCn/(1+k)^n]$, siendo FNC el Flujo Neto de Caja del mes correspondiente y la k el coste de la financiación.

$TIR; 0 = [FNC1/(1+tir)] + [FNC2/(1+tir)^2] + \dots + [FNCn/(1+tir)^n]$

En el estudio de viabilidad realizado para la promoción mediante una cooperativa se obtienen los resultados de VAN y TIR que aparecen en el gráfico 11.

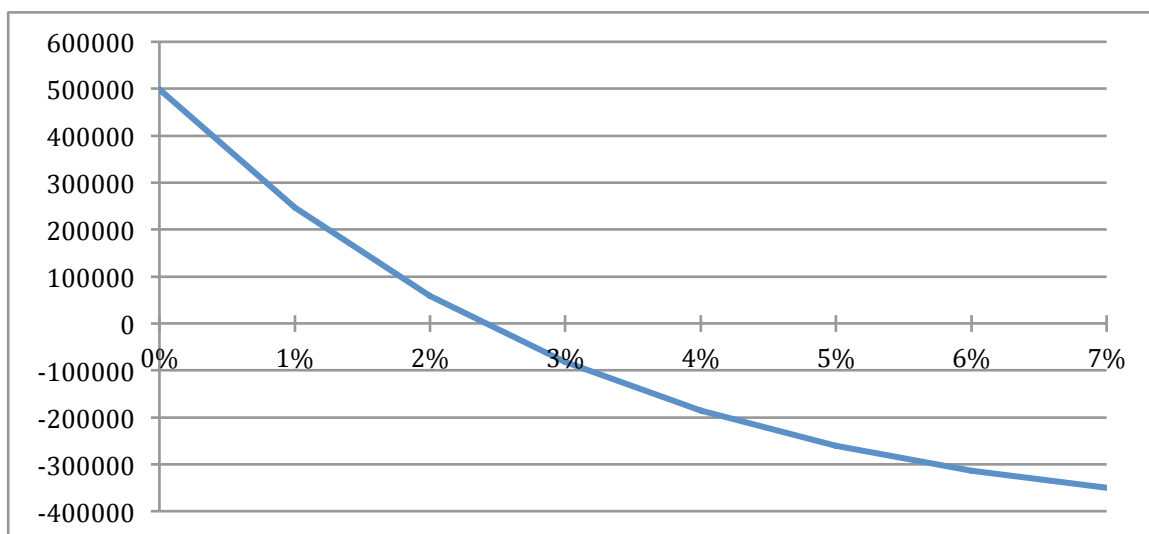


Gráfico 11. Gráfico del VAN-TIR de la promoción de la cooperativa. Fuente: Elaboración propia.

Con lo que si el coste de la financiación de la promoción es cero, el VAN sería casi de 500.000 €. Desde otro punto de vista, con un coste del 2,34 % mensual el beneficio en el momento actual sería cero.

Así la TIR mensual de la promoción es 2,34 %, y mediante la fórmula $((1+TIR_{\text{mensual}})^{12})-1$ obtenemos la TIR anual, que es 32,05 %.

Bien, con los datos obtenidos del estudio económico parece rentable, pero de momento no es viable, ya que si observamos el flujo acumulado de caja (gráfico 12), hay momentos de la promoción en los que el saldo es negativo (inicialmente y debido a que los gastos importantes son anteriores a los ingresos por ventas).

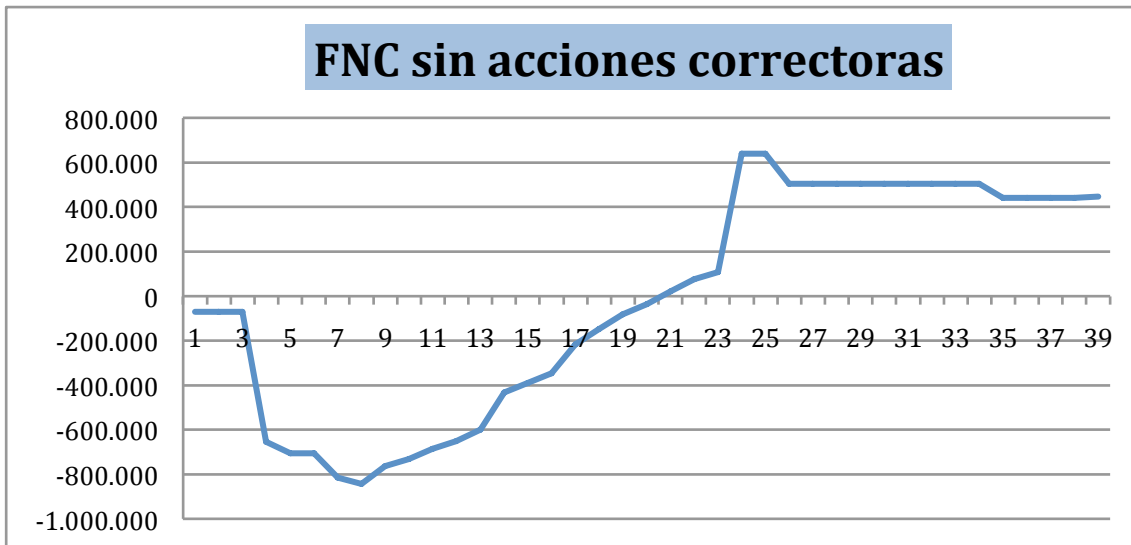


Gráfico 12. Flujo Neto de Caja de la promoción de la cooperativa sin acciones correctoras. Fuente: Elaboración propia.

En el gráfico 12 vemos cuando el flujo acumulado pasa a ser positivo, también llamado “Pay-Back”, siendo en el mes 21.

6.2.4. Acciones correctoras

Según se ha visto en el apartado anterior hay que tomar medidas correctoras para hacer la promoción viable, manteniendo a lo largo del proyecto un flujo de caja que no sea negativo.

Para ello se escogen dos posibilidades, la primera mediante la aportación de los socios del capital necesario, y la segunda (atendiendo a las posibilidades que ofrecen las entidades financieras) que los socios se hagan cargo del coste del solar y el resto mediante un crédito.

APORTACIÓN DEL CAPITAL POR PARTE DE LOS SOCIOS

Bien el capital lo pueden aportar por partes iguales cada uno de los socios, o bien, cada uno aporta lo que quiere o lo que acuerden. Por ello, se establece una rentabilidad a dichas aportaciones.

En este caso los datos que se utilizan son los siguientes, los socios tendrán un rentabilidad del 8 % de la cantidad aportada pagadera al final de la promoción, y haciendo cargo de los gastos.

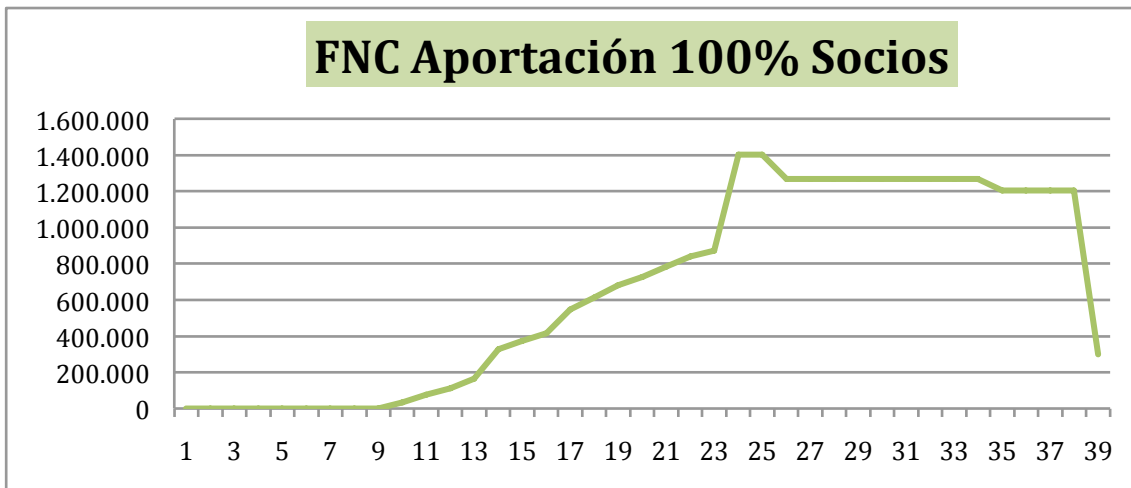


Gráfico 13. Flujo Neto de Caja de la promoción (Coop.) con acción correctora por parte de los socios.
Fuente: Elaboración propia.

De este modo se consigue que en ningún momento el flujo acumulado sea negativo, el descenso final corresponde a la devolución del capital aportado junto a sus intereses.

El coste anual de las aportaciones es del 6,24 %, lo que hace que (teniendo en cuenta el coste del préstamo hipotecario y ponderando las cantidades) el coste del capital medio ponderado anual sea del 5,80 %.

LOS SOCIOS SE HACEN CARGO DEL SOLAR Y EL RESTO CON CRÉDITO

Mediante estas acciones correctoras, primeramente los socios se hacen cargo tanto de la compra del solar como de los gastos que ocasiona dicha compra. A continuación, si hiciera falta se pediría un crédito para solventar el flujo negativo.

Las condiciones a lo aportado por los socios son similares a las del caso anterior, ya que ahora la devolución del capital y sus intereses se realizaran lo antes posible, es decir, cuando haya un flujo suficiente para hacer la devolución.

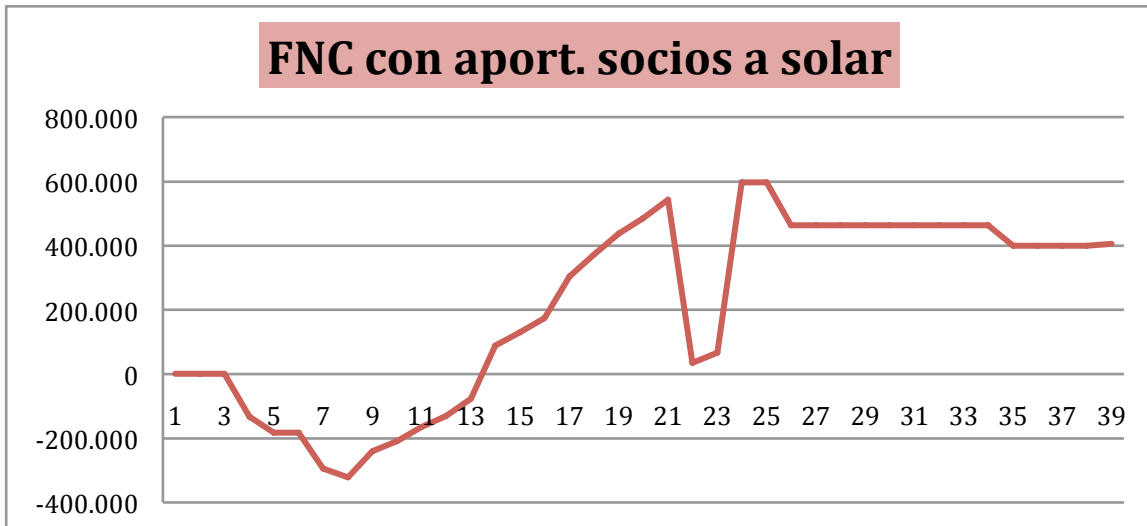


Gráfico 14. Flujo Neto de Caja de la promoción (Coop.) con acción correctora por parte de los socios para la compra del solar. Fuente: Elaboración propia.

Aún con la aportación de los socios, a partir del cuarto mes aparece un flujo acumulado negativo. El descenso pronunciado corresponde al momento en el que se puede devolver a los socios el capital aportado y sus intereses. El coste anual de las aportaciones es de 5,15 %.

Las condiciones económicas para obtener la cuenta de crédito son las siguientes, un tipo de interés anual del 10 %, los intereses se pagarán mensualmente.



Gráfico 15. Flujo Neto de Caja de la promoción (Coop.) con acción correctora por parte de los socios y cuenta de crédito. Fuente: Elaboración propia.

Ahora sí que no hay ningún mes en el que el flujo acumulado de caja sea negativo. Tiene un coste de la financiación anual de 10,47 %.

El sabiendo las cantidades de cada tipo de financiación (préstamo hipotecario, aportación de los socios y cuenta de crédito), y sus costes de financiación, se obtienen un coste del capital medio ponderado anual del 6,11 %.

6.3. Sociedad limitada

6.3.1. Introducción

La promoción de viviendas, para el estudio de viabilidad a través de una sociedad de responsabilidad limitada, lógicamente tendrá las mismas características que para la cooperativa de viviendas, y así poder compararlos.

La ubicación del solar, números de viviendas, garajes, trasteros y locales son los mismos, y muchos de los gastos coinciden ya que no dependen del tipo de sociedad que haga la promoción.

Sí que se diferencia en otros aspectos como la duración de la ejecución de la obra, el ritmo de ventas u otros gastos particulares de este tipo de sociedades.

La duración de la obra en este caso es de 12 meses, y se deben asumir gastos de administración, gerenciales, así como de publicidad y ventas.

En el Anexo 2, se encuentran con más detalle los datos de la promoción mediante la sociedad limitada, los cálculos del préstamo promotor, los cobros según ventas de viviendas, garajes y trasteros y los cobros por la venta del local.

6.3.2. Cash-Flow (Flujo de caja)

A continuación se encuentra el flujo de caja de la sociedad de responsabilidad limitada. La realización de este cash-flow sigue los mismos procedimientos en cuanto a gastos e ingresos que en el de la cooperativa de viviendas, también en lo referente a las diferencias de IVA.

Finalmente, a través de la hoja de cálculo, se obtiene el flujo acumulado de caja.

6.3.3. Estudio económico

El estudio económico se hace del mismo modo que para la cooperativa de viviendas, con la cuenta de resultados y con los flujos de caja.

CUENTA DE RESULTADOS

Antes de analizar, vemos los ingresos provenientes de las ventas y todos los gastos de la promoción de viviendas.

TOTAL VENTAS: 2.438.000,00 €

SOLAR: 521.508,45 €

CONSTRUCCIÓN: 1.118.350,00 €

HONORARIOS FACULTATIVOS: 121.601,84 €

LICENCIAS Y AUTORIZACIONES: 86.004,55 €

SEGUROS E IMPUESTOS: 18.883,32 €

GASTOS DE GESTIÓN: 167.971,33 €

GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN: 73.140,00 €

GASTOS FINANACIEROS: 46.227,89 €

TOTAL GASTOS: 2.153.687,38 €

A partir de estos datos obtenemos el margen bruto de explotación, el BAI, el BAI y el beneficio neto.

Margen bruto de explotación (Total ventas – Gastos de explotación).

$2.438.000,00 - 2.034.319,49 = 403.680,51 \text{ €}$

BAII (Margen bruto de explotación – Gastos de comercialización).

$403.680,51 - 73.140,00 = 330.540,51 \text{ €}$

BAI (BAII – Gastos financieros).

$330.540,51 - 46.227,89 = 284.312,62 \text{ €}$

Beneficio Neto (BAI – Impuestos).

$284.312,62 - 71.078,15 = 213.234,46 \text{ €}$

Y con esto, calculamos algunos de los **ratios** más importantes:

Rentabilidad de la inversión (REI) (BAII/Exp.+Comerc.) -> **15,68 %**

Margen sobre ventas (BAI/Ventas) -> **11,66 %**

Rentabilidad recursos propios (ROE) (BN/Recursos propios) -> 23,96 %

Repercusión suelo/ventas (Pº Suelo/Ventas) -> 20,92 %

Repercusión suelo sup.s/rasante (Pº Suelo/Sup.S.Rasante) -> 322,78

FLUJO DE CAJA (CASH-FLOW)

No se va a incidir en los métodos de cálculo, ya que están en el anterior caso, sino que directamente, en el gráfico 16, vemos los resultados del VAN y la TIR.

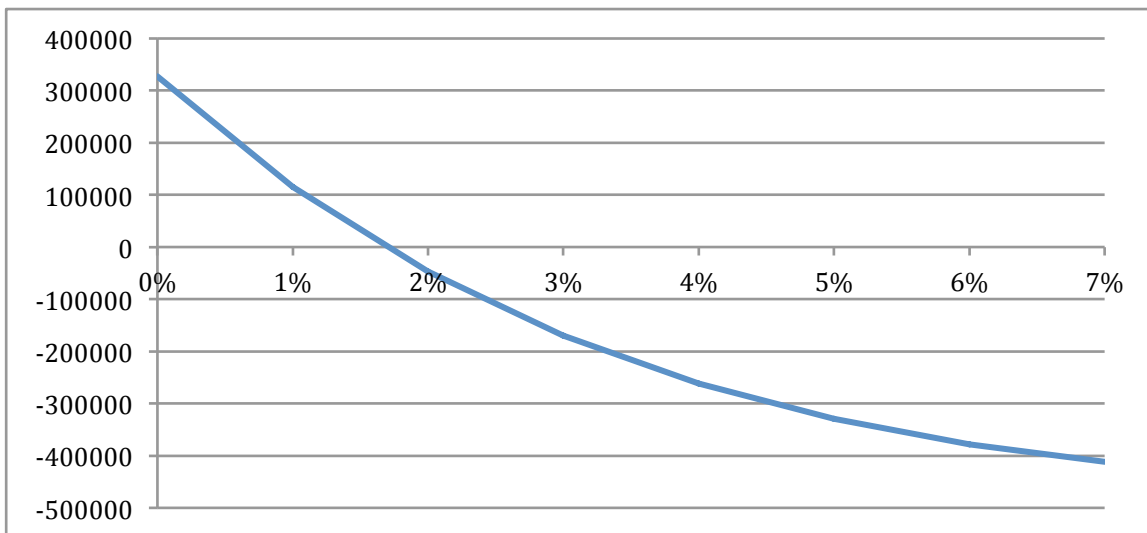


Gráfico 16. Gráfico del VAN-TIR de la promoción de la sociedad limitada. Fuente: Elaboración propia.

Si no hubiera coste de financiación el VAN sería de algo más de 327.767,03 €, y si el coste fuera de 1,68 % mensual, o lo que corresponde a una TIR del 22,12 % anual, el beneficio sería cero.

Pasamos ahora a analizar los datos del flujo de caja de la promoción, que aparecen representados en el gráfico 17.

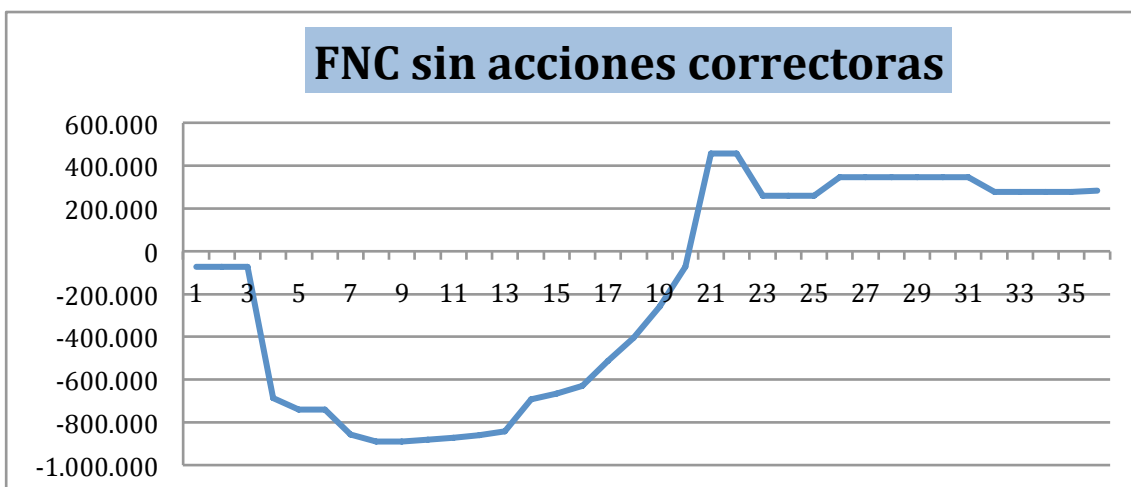


Gráfico 17. Flujo Neto de Caja de la promoción de la sociedad limitada sin acciones correctoras. Fuente: Elaboración propia.

También aparecen muchos meses en el que el flujo neto de caja es negativo, con lo que se debe solventar con diferentes fuentes de financiación. Viendo el gráfico 17, el "Pay-Back" se sitúa en el mes 21.

6.3.4. Acciones correctoras

Según el estudio de viabilidad realizado mediante la sociedad de responsabilidad limitada y viendo el gráfico 17, hay que solucionar el desfase de la caja en los momentos en que es negativo, para poder hacer viable la promoción.

Por ello, se estudian dos posibles medidas (las mismas que para la cooperativa de viviendas), una en la que el capital necesario lo aportan directamente los socios de la empresa, y otra en la que la empresa corre con los gastos derivados de la compra del solar y el resto con una cuenta de crédito.

APORTACIÓN DEL CAPITAL POR PARTE DE LOS SOCIOS

La empresa hace una ampliación de capital o mediante cualquier otro tipo de financiación interne, reportando a los socios un dividendo del 8 % del capital aportado, recibiendo los intereses y el capital aportado al finalizar el proyecto.

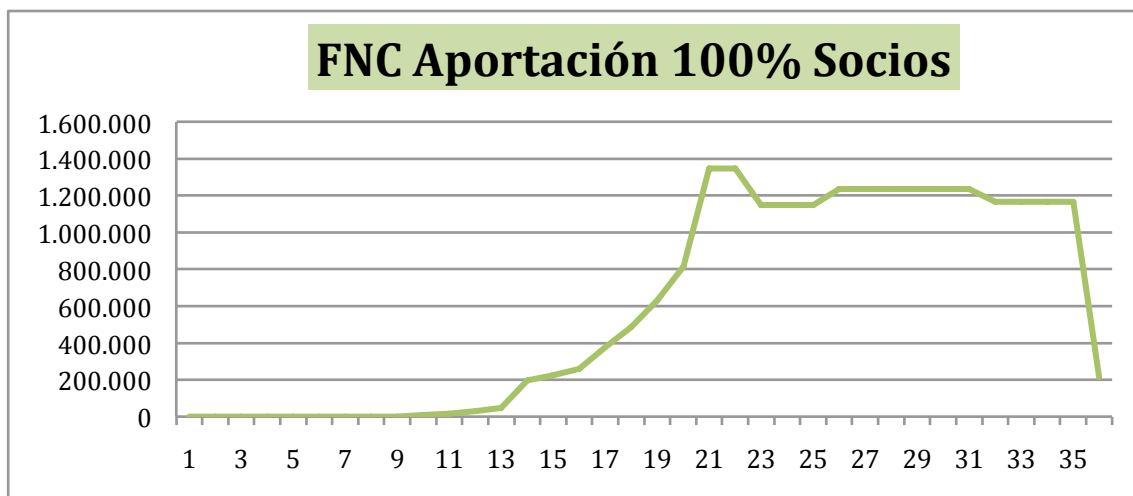


Gráfico 18. Flujo Neto de Caja de la promoción (S.L.) con acción correctora por parte de los socios.
Fuente: Elaboración propia.

Así, permite que el proyecto de la promoción de viviendas sea viable, lo que no quiere decir que sea rentable, ya que con esto, lógicamente, aumenta el coste de financiación.

El coste de financiación de estas aportaciones es del 2,96 %, y la financiación total del proyecto, haciendo la media ponderada con el coste de financiación del préstamo promotor, es del 5,22 %.

LOS SOCIOS SE HACEN CARGO DEL SOLAR Y EL RESTO CON CRÉDITO

Esta puede ser la opción más real, ya que la financiación total por parte de una entidad financiera es inviable. Las condiciones son las mismas que en el caso de la cooperativa de viviendas.



Gráfico 19. Flujo Neto de Caja de la promoción (S.L.) con acción correctora por parte de los socios para la compra del solar. Fuente: Elaboración propia.

Observando el gráfico 19 vemos que el desfase de caja sólo se soluciona en los primeros meses. El resto se deberá financiar mediante la cuenta de crédito.



Gráfico 20. Flujo Neto de Caja de la promoción (S.L.) con acción correctora por parte de los socios y cuenta de crédito. Fuente: Elaboración propia.

Con esta medida correctora se soluciona el desfase de caja en el resto de los meses, siendo su coste de financiación anual de 10,47 %.

La media ponderada del coste de financiación del total de la promoción, incluyendo el del préstamo hipotecario, la aportación de los socios y la cuenta de crédito es de 5,08 % anual.

7. Comparación de la cooperativa de viviendas frente a la sociedad de responsabilidad limitada

7.1. Introducción

En este punto, se analizarán las similitudes y diferencias entre ambos tipos de sociedades enfocándolo a la construcción de una promoción de viviendas en la Comunidad Valencina. Se comparará tanto los aspectos legales y características de las dos sociedades, así como los resultados económicos de los estudios de viabilidad realizados.

La principal diferencia está en los objetivos de las personas o socios que compondrán las sociedades. En la sociedad limitada buscarán un beneficio económico, una rentabilidad económica para la empresa, mientras que en una cooperativa de viviendas el objetivo común de los socios es autopromover sus propias viviendas con el principal objetivo de reducir el coste final de la misma.

Una ventaja que tienen los socios fundadores de las cooperativa, es que a la hora de solicitar al arquitecto la redacción del proyecto, pueden exigir unos requisitos o que las viviendas cumplan unas determinadas características.

Supone otra ventaja, el hecho de que los socios puedan modificar los proyectos en alguno aspectos, siempre por acuerdo mayoritario, y realizar mejoras en la calidad de sus viviendas. Estas mejoras no podrían afectar, en ningún caso, a aspectos básicos del “proyecto de construcción”. (www.viviendacooperativa.eu, 2013).

Otras diferencias importantes, son la duración de la construcción de la obra y el ritmo de ventas, que aunque no son directamente económicas sí que afectan al resultado final, por lo que se verán con más detalle en el apartado de comparación económica.

7.2. Legales

Se va a comparar ambos tipos de sociedades en los aspectos legales para su constitución, en las características de casa una y en los bonificaciones o exenciones en sus impuestos.

La primera diferencia, lógicamente, es en la denominación. La sociedad limitada irá acompañada de la abreviatura “S.L.” o “S.L.U.” si es unipersonal, y la cooperativa de “S. Coop”.

Según las leyes correspondientes, el número mínimo de socios para la constitución en la sociedad limitada es de uno (siendo esta unipersonal), mientras que en la cooperativa de viviendas en la Comunidad Valenciana es de cinco.

En ambos casos coinciden en que la personalidad jurídica es propia y la responsabilidad de los socios está limitada al capital aportado. También en el capital mínimo para la constitución, siendo de tres mil euros.

En cuanto a los trámites de constitución, muchos con los mismos y en otros difieren. La sociedad limitada solicita el certificado de denominación y se inscribe en el Registro Mercantil, mientras que la cooperativa de viviendas solicita el certificado negativo de denominación y realiza su inscripción en el propio Registro de Cooperativas, en la oficina territorial correspondiente al domicilio social.

Hay otros trámites que son comunes, como el depósito del capital social, la escritura pública y estatutos sociales, la declaración de alta en el censo y el alta en la matrícula del IAE y la autoliquidación del ITP y AJD. Las cooperativas de viviendas quedan exentas del pago del ITP y AJD para su constitución, aún así lo deben realizar, y gozarán de una bonificación del 95 % en el IAE, siempre que tenga la consideración de cooperativa fiscalmente protegida. También están exentas del pago del ITP y AJD en la constitución y cancelación de préstamos.

Por otra parte, la S.L. fiscalmente están sometidas al impuesto sobre sociedades, y según el artículo 114 (tipo de gravamen), del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo, y cumpliendo los requisitos del artículo 108, la base imponible comprendida entre 0 y 300.000 € será al 25 % y a el restante al 30 %.

La cooperativa se rige por una ley particular, ley 20/1990, de 19 de diciembre sobre Régimen fiscal de las Cooperativas, en la que dice que si cumple los requisitos para considerarse cooperativa fiscalmente protegida, su base imponible sobre el impuesto de sociedades será del 20%.

Finalmente, los órganos sociales de la sociedad limitada son la Junta General de Socios y el Administrador, los Administradores o Consejo de Administración, mientras que en la cooperativa de viviendas se compone de la Asamblea General, el Consejo Rector, y en caso de liquidación, los Liquidadores.

7.3. Económicas

Antes de pasar a analizar y comparar los resultados de los estudios de viabilidad realizados, se enumeraran los factores que han hecho mejorar o empeorar los resultados económicos.

Como se ha comentado en la introducción de este apartado, los socios de la cooperativa tienen mayor decisión en la decisión de los aspectos del proyecto así como en algunas modificaciones a lo largo de la construcción de la obra. Normalmente provocará que se dilaten los tiempos de ejecución de obra, y afectará al resultado económico. Por ello, se han tenido en cuenta diferentes tiempos de duración de la obra, para la sociedad limitada doce meses y para la cooperativa, algo mayor, quince meses.

Otro factor, que no es directamente económico, pero sí que afectará al resultado final, es el ritmo de ventas de las viviendas, los garajes, los trasteros y el local, ya que contra más tarde se prevean y realicen las ventas más tarde empezaremos a ingresar por ello, afectando al flujo de caja. El caso de la cooperativa parte con ventaja, desde el inicio un alto porcentaje de viviendas están comprometidas.

Hay otro tipo de gastos que afectan de manera directa al resultado económico final, así como al flujo acumulado de caja, ya que son importantes y hay notable diferencia entre los dos tipos de sociedades. Son los gastos referentes a la gestión de la sociedad y comercialización para la venta de los inmuebles.

Los gastos de gestión en la sociedad limitada vienen derivados de los gastos de administración de la empresa y de los gastos gerenciales, la suma de estos gastos se estima del 9 % de total de gastos realizados hasta el momento. En la cooperativa de viviendas no se contemplan gastos gerenciales, los gastos de gestión son los de administración y asesoría jurídica externa, siendo la suma de ambos del 4 % de los gastos hasta el momento. Así que, la diferencia a favor de la cooperativa es considerable.

Otra partida de gastos en la que se diferencia bastante es en la de gastos de comercialización, estos son los gastos por diferentes métodos de publicidad y por comisiones en ventas, siendo la suma de todos el 3 % del valor de las ventas. La sociedad limitada tiene estos gastos con el ánimo de atraer clientes y vender cuanto antes. La cooperativa de viviendas evita este tipo de gastos porque desde un principio ya se han reunido las personas, futuros socios, con el propósito de adquirir las viviendas.

RESULTADOS ECONÓMICOS DE LOS ESTUDIOS DE VIABILIDAD

Empezando por la comparación de las cuentas de resultados, el valor total de las ventas es el mismo, se estipulan los mismos precios de ventas y, por supuesto, con el mismo número de inmuebles.

El margen bruto de explotación es mayor en el caso de la cooperativa de viviendas debido a menos gastos de gestión, según se ha comentado en la diferencia de gastos. Supone una diferencia aproximada de 100.000 €.

El BAI, sigue siendo desfavorable a la S.L., porque aparte de la diferencia anterior, ahora se tienen en cuenta los gastos de comercialización, aumentando la diferencia hasta los 175.000 € aproximadamente.

Los gastos financieros, relativos al préstamo promotor, son mayores para la sociedad cooperativa, debido a que la duración de la obra es de tres meses más. La diferencia no alcanza los 10.000 €. Así pues, la diferencia en el BAI queda en una cifra cercana a los 165.000 €.

Como hemos visto en el punto anterior (diferencias legales), según sus leyes correspondientes la sociedad limitada tiene una base imponible mayor, el 25 % (al no llegar a los 300.00 €). Siendo la de la cooperativa del 20 %, y además, sólo grava por los inmuebles que no pertenezcan a los socios, en este caso al local comercial.

COMPARACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS FRENTE
A LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

Con todo, el beneficio neto de la cooperativa de vivienda se prevé de 440.709,68 y el de la sociedad limitada de 213.234,46 €.

Comparando los resultados de los ratios, en los tres primeros que se han calculado (rentabilidad económica, margen sobre ventas y rentabilidad financiera), el resultado es mejor en el caso de la cooperativa de viviendas. En los dos últimos, (repercusión del solar sobre las ventas y repercusión del solar sobre superficie sobre rasante) coinciden al ser la misma promoción.

Viendo los resultados de los ratios, en ambos casos parece rentable salvo por el de rentabilidad económica del caso de sociedad limitada, que se queda en poco más de un 15 %.

Ahora, comparando la rentabilidad teniendo en cuenta la variación en el tiempo, también es mayor para la cooperativa, se obtiene un TIR del 32,05 % anual, mientras que para la sociedad limitada es del 22,12 % anual.

Sin embargo, al igual que sucede con los gastos de financiación, el coste de financiación para resolver los desfases mediante las acciones correctoras es menor para la sociedad limitada, se debe a que los plazos de los préstamos son menores, aún siendo mayor la cantidad necesaria.

Por otra parte, comparando el resultado final de compra de la vivienda entre el que forma parte de una cooperativa y quién compra la vivienda a una empresa. La diferencia de precio de vivienda, como socio de la Coop. sería de 30.000 € menos aprox. (de dividir el BN entre los 14 socios). Quedando en 130.000 en vez de 160.000. (Viv + Gar + Tras).

8. Conclusiones

De un modo sencillo se define la cooperativa de viviendas como la asociación voluntaria de personas con la necesidad de una vivienda, que mediante la colaboración y democratización llevan a cabo un proyecto conjunto, sin ánimo de lucro, para alcanzar su objetivo común.

Hace más de cien años que las cooperativas de viviendas aparecieron en España como agrupaciones que, por medio de la autopromoción, adquirían y realizaban sus propias viviendas. Ya desde entonces, incluso antes en otros ámbitos y lugares, se regían por los principios del cooperativismo, descritos por primera vez en 1844 (los pioneros de Rochdale) y modificados en varias ocasiones hasta llegar a los actuales siete principios del cooperativismo, desarrollados en el Congreso de Manchester en 1995.

Se ha fomentado la promoción de viviendas mediante cooperativas desde principios de los años veinte con leyes denominadas inicialmente “casas baratas” y más tarde “casas económicas”. La ley de cooperativas, en general y a nivel nacional, ha ido evolucionando hasta la actual Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas que derogó la Ley estatal General de Cooperativas, de 2 de abril de 1987. En la Comunidad Valenciana, se mantiene vigente la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, siendo el artículo 91 específico para las cooperativas de viviendas.

El sector de la construcción, en etapas de crecimiento económico global tiene mejores datos, en cuanto a activos, ocupados y porcentaje de parados, comparándolos con los generales. Cuando sucede lo contrario, en épocas de crisis, sale peor parado que el global. La actual crisis le ha afectado mucho más que la anterior, de 1991 a 1994, tanto en tiempo como en resultados.

Las cooperativas de viviendas se mantuvieron en la crisis de los noventa y durante algunos años después en los mayores niveles de creación, siendo una de las soluciones del sector para atravesarla y salir de ella. Durante los últimos años de expansión económica la creación de las cooperativas de viviendas ha aumentado y se ha mantenido en niveles altos, esto se debe a la alta demanda de viviendas, por lo que se formaban cooperativas para la autopromoción de viviendas o, en muchos casos, eran las promotoras las que las creaban y captaban socios, actuando como gestoras.

Es en los dos o tres últimos años se encuentran los peores datos de creación de cooperativas, uno de los motivos principales es la falta de financiación por parte de entidades financieras y, en su caso, por las condiciones que establecen.

En estos momentos, para obtener parte de la financiación como cooperativa, pasa por tener asignadas entre un 70 y un 80 % del total de las viviendas a construir. Lo que hace plantearse una autopromoción pequeña, ya que conseguir reunir un número mayor de personas con las mismas necesidades y, sobretodo, posibilidades económicas, complicaría el proyecto.

Para la autopromoción de viviendas, las cooperativas, son una buena opción. Ya que su responsabilidad está limitada al capital social, dicho capital no es elevado y tiene beneficios fiscales considerables en comparación con otras sociedades.

Las cooperativas a nivel estatal tienen un régimen tributario especial y propio. La ley clasifica las cooperativas en dos grupos, cooperativas protegidas y cooperativas especialmente protegidas. Se podría incluir otro grupo para las cooperativas que han perdido la protección fiscal por alguna causa. Las cooperativas de viviendas no pueden ser especialmente protegidas, ya que no pertenece al grupo específico de cooperativas con esa opción.

Dentro del grupo de cooperativas fiscalmente protegidas se obtienen diferentes beneficios, como la exención del ITP y AJD en actos de constitución y en la constitución y cancelación de préstamos, tributar al 20 % en el Impuesto sobre Sociedades y una bonificación del 95 % en el IAE.

La constitución de una cooperativa de viviendas, inicialmente, se hace desde el propósito de un grupo de personas que se unen para construir y, finalmente, adquirir sus propias viviendas. Por lo que tendrán que ponerse de acuerdo en todos los puntos necesarios para llevar a cabo el proyecto común, gestionando los aspectos económicos, contratación de técnicos y asesoramiento jurídico para la consecución del propósito.

La cooperativa establecerá su domicilio social en el municipio de la Comunidad Valenciana donde realice principalmente sus operaciones o donde esté centralizada la gestión administrativa.

Con el propósito de plasmar los primeros pasos a seguir en la cooperativa se han identificado los trámites necesarios para la constitución, así como los trámites fiscales y laborales, indicando el lugar de presentación, la documentación necesaria y el plazo de cada uno.

La gestión de la cooperativa puede hacerse por parte de los socios cooperativistas o parte de una entidad gestora. Con la actuación de una gestora, por su experiencia, se evitan problemas de contratación y propios de gestión, pero se pierde parte del sentido cooperativista y, por supuesto, por su coste aumenta el precio final de la vivienda, y más en una cooperativa pequeña.

El socio de una cooperativa de viviendas, ya sea desde la misma constitución de la sociedad o uniéndose a una ya existente, se convierte en promotor de su propia vivienda junto a un grupo de personas con la misma intención. Debe tener presente el compromiso con la sociedad, la responsabilidad que adquiere, así como sus derechos y obligaciones.

Los socios pasan por varias fases desde incluso antes de ser miembro de la cooperativa hasta poder disfrutar de la vivienda una vez construida. Son cuatro fases, la pre-cooperativa voluntaria, la inscripción como socio, la reserva o individualización de la vivienda y, por último, la adjudicación. (Lambea, 2012).

Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana se gestionan y administran mediante Asamblea General y Consejo Rector, y en caso, los Liquidadores. La asamblea general es la reunión de los socios, constituida para

deliberar y adoptar acuerdos en las materias de su competencia. El consejo rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la cooperativa.

En el caso de cooperativas de pequeño tamaño, como podría ser una cooperativa de viviendas de una sola promoción, que no supere los diez socios podrá confiarse la representación, gobierno y gestión a un administrador único o dos administradores, que actuarán solidaria o mancomunadamente.

La cooperativa una vez disuelta, a excepción de los casos de fusión y escisión, pasará a la fase de liquidación y posterior extinción. La liquidación corre a cargo de los socios liquidadores. La extinción de la cooperativa se hará efectiva con la cancelación en el Registro de Cooperativas.

El capital social mínimo para la constitución es de tres mil euros, necesariamente integrado en esta última cifra con aportaciones obligatorias totalmente suscritas y desembolsadas.

Aparte de las aportaciones, obligatorias y voluntarias, al capital social, el socio de una cooperativa de viviendas tendrá que hacer aportaciones para la cuota de ingreso y para financiar la vivienda. La cuota de ingreso no es reintegrable, se establece para sufragar gastos generados por la actuación de la sociedad, en la constitución, para su mantenimiento y administración. Las aportaciones para financiar la vivienda son las de mayor cantidad, se establecen a partir de un estudio de viabilidad, en caso de baja de un socio cooperativista, el reembolso de sus aportaciones para financiar la vivienda, deberá efectuarse en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

Posteriormente se obtendrán los préstamos hipotecarios y los créditos complementarios o “puente”, en su caso. La financiación en ningún caso integrará el capital social.

Los estudios de viabilidad, tanto el de cooperativa de viviendas como el de la sociedad de responsabilidad limitada, se han realizado para una misma promoción teniendo en cuenta los ingresos y los diferentes gastos en cada caso, incluyendo los impuestos correspondientes.

El análisis de resultados se realiza mediante dos métodos, el primero, sin tener presente las variaciones en la rentabilidad a causa de las variaciones en el tiempo, con la cuenta de resultados y el segundo teniendo en cuenta los vencimientos de los flujos de caja.

La diferencia en los resultados viene determinada por la diferencia en los gastos y en la tributación de impuestos, ya que siendo la misma promoción los ingresos por ventas son exactamente iguales.

Las cooperativas de viviendas salen beneficiadas por la reducción en gastos de gestión, salvo en el caso de estar gestionada por parte de una entidad gestora, ya que mucha parte de la gestión de la sociedad se lleva a cabo por los propios cooperativistas.

Otros gastos que reducen las cooperativas, en este caso totalmente, son los de comercialización, en publicidad y por ventas. Evita este tipo de gastos porque

desde un principio ya se han reunido las personas, futuros socios, con el propósito de adquirir las viviendas.

Tanto la cuenta de resultados como los ratios obtenidos a partir de la misma, son mejores para la cooperativa de viviendas que para la sociedad limitada. Con valores superiores en el margen bruto sobre ventas, en el BAI, en el BAI y en el beneficio neto.

Hay factores en los que se diferencian, como la duración de la obra y el ritmo de ventas de los inmuebles, que no afectan a la cuenta de resultados, pero sí lo hacen al flujo de caja. En el caso de la S.L. se estima una duración de la obra menor y un ritmo de ventas inferior.

Los resultados considerando los vencimiento de los flujos de caja son favorables a la cooperativa de viviendas, obteniendo un VAN y TIR mayores.

En los dos casos hay que hacer el proyecto viable, ya que se obtiene flujos de caja negativos en algún momento del estudio. Los desfases de caja se resuelven con acciones correctoras, mediante la aportación de los socios del capital necesario o mediante parte del capital necesario a través de los socios y parte con financiación externa. La financiación total por parte de una entidad bancaria no es factible dada la situación actual.

Aparte de las ventajas económicas, como socio de una cooperativa y futuro propietario de la vivienda, hay otras como poder decidir desde un principio en las características de la vivienda, incluso en modificaciones a lo largo del proceso.

Los principales inconvenientes de las cooperativas de viviendas, son el aumento de la duración de ejecución de la obra, tener menor capacidad de negociación con terceros, así como los propios riesgos del proyecto.

La decisión en la elección del tipo de sociedad depende principalmente del objetivo de las personas o socios que formarán las sociedades. Si se quiere un beneficio y rentabilidad económica se optará por la sociedad limitada, mientras que si se busca una reducción en el coste de la vivienda se optará por una cooperativa.

Con todo, la cooperativa de viviendas tiene muchas ventajas económicas, reducción de gastos, bonificaciones en impuestos y reducción en la base imponible del impuesto sobre sociedades. Por todas ellas se ve reducido el coste final de la vivienda, que es el primer objetivo que se busca en el autopromoción de viviendas.

Futuras líneas de investigación

Realizar una comparativa similar, entre cooperativa de viviendas y otro tipo de sociedad, en la que la promoción de viviendas de mayor volumen, que se ejecute en varias fases .

Otra, más interesante, es la realización del estudio de viabilidad, a partir de posibles acuerdos entre ayuntamientos y la Federación de Cooperativas de Viviendas Valencianas, en el que los ayuntamiento cedan, de un modo u otro, terrenos para la construcción de viviendas sociales, es este caso mediante cooperativas de viviendas.

Bibliografía

Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional. SEOPAN., 2012. *Informe Económico 2011*. Madrid: ANCOP.

BELLOT CASES, C., PIÑANA LÓPEZ, L., QUILES BORDÍ, F.J. and ROMERO MARTÍNEZ, P., 2003. *Las Cooperativas Valencianas. Manual De Constitución y Funcionamiento*. N. ALBA BENACHES and R. GÓMES SERÉ eds., Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana ed.

CHECA, A.m. and FONTANA, J.R., 2012. *Situaciones y Previsiones del sector de la Construcción en Europa*. Barcelona ed. , 19 de diciembre de 2012,.

Cámara de comercio de Valencia. Guía de ayuda a emprendedores. Trámites. www.camaravalencia.com/servicios/vue/pdf/tramiteconstituirempresa.pdf (última visita, abril 2013).

CONCOVI, 2013. Falta de sentido común. Boletín nº 127 de Marzo de 2013. http://concovi.ecsocial.com/index.php?id_menu=-3&id_padre=5&id_articulo=33&id_categoria=1151&f_ofertas=

Confederació de cooperatives de la Comunitat Valenciana. *El Cooperativismo en la Comunidad Valenciana en Cifras*. 2012 .

Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. (CONFECOVA). confecova.ecsocial.com (última visita, mayo 2013).

Confederación de Cooperativas de Viviendas de España. (CONCOVI). concovi.ecsocial.com (última visita, mayo 2013).

Confederación Empresarial Española de Economía Social (CEPES). *El Cooperativismo Español. Una Fórmula Empresarial De Futuro*. 2012 .

Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana. (FECOVI). fecovi.ecsocial.com (última visita, junio 2013).

GARCÍA SERRANO, C., 2012. Del Pasma Al Marasmo: El Sector de la Construcción y su relación con la Crisis del Empleo. *Estudios de Economía Aplicada*, vol. 30, no. 1, pp. 7-20.

Generalitat Valenciana. Fomento de empleo. Cooperativas y sociedades laborales. portales.gva.es/ocupacio/ocupacio/coopsales_c.htm#Sociedad Cooperativa Valenciana. (última visita, abril 2013).

IGUAL, J.F.J. and SEVILLA, L.P.G., 2000. Principios Cooperativos y Legislación de la Sociedad Cooperativa Española. El Camino hacia el Fortalecimiento de su Carácter Empresarial. *REVESCO. Revista De Estudios Cooperativos*, no. 070, pp. 123-146.

LAMBEA RUEDA, A., 2012. Cooperativas de Viviendas en España: Modelos de Adjudicación.

MARTÍNEZ ESTEVAN, J.I., ALBA BENACHES, N., ANDRES BUENO, I. and QUILES BODI, F.J., 2008. *Disolución y Liquidación de las Cooperativas Valencianas*. .

MONZÓN CAMPOS, J.L., 2012. Las Cooperativas ante la Globalización: Magnitudes, Actividades y Tendencias. *Ekonomiaz: Revista Vasca de Economía*, no. 79, pp. 12-29.

SERRA RODRÍGUEZ, A., 2011. Las Cooperativas de Viviendas como forma de acceso a la vivienda: Ventajas e Inconvenientes. *International Journal of Land Law and Agricultural Science*, no. 6, pp. 1-12.

SERRANO, C.G., 2011. Observatorio DÉJÀ VU? CRISIS DE EMPLEO Y REFORMAS LABORALES EN ESPAÑA. *Revista de Economía Aplicada*, vol. 19, no. 56, pp. 149-177.

www.viviendacooperativa.eu/ (última visita, junio 2013).

Legislación

Ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Código Civil. Título III: de la Comunidad de Bienes, del Artículo 392 Al 406.

Código Civil. Título VIII: de la Sociedad, del Artículo 1.665 Al 1.708.

Ley 20/1990, de 19 de diciembre, Sobre el Régimen Fiscal de las Cooperativas.

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

Ley 57/1968, de 27 de julio, Respecto de Garantías por las Cantidades Anticipadas en la Adquisición de Viviendas.

Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil. Artículo 81.

Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Real Decreto-Ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo.

Índice de gráficos

Gráfico 1. Evolución de activos, ocupados y parados en España entre 1990 y 2012. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Fomento a través del INE.....	11
Gráfico 2. Evolución de activos, ocupados y parados en España entre 1990 y 2012, en el sector de la construcción. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de fomento a través del INE.....	13
Gráfico 3. Evolución de las tasas de paro (%) en España entre los años 1990 y 2012, total y en el sector de la construcción. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Fomento a través del INE.....	14
Gráfico 4. Evolución del cemento producido en España entre 1990 y 2012. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Fomento a través de COMAC, S.L.	15
Gráfico 5. Evolución de la creación de cooperativas en España. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.....	74
Gráfico 6. Creación de cooperativas por comunidades autónomas. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.....	75
Gráfico 7. Evolución de la creación de cooperativas en la Comunidad Valenciana. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.....	76
Gráfico 8. Evolución de la creación de cooperativas de viviendas en España. Fuente: Elaboración propia, a partir del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.....	78
Gráfico 9. Evolución de la creación de cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana. Fuente: Elaboración propia, a partir del INE.....	79
Gráfico 10. Nº de socios en cooperativas de viviendas de la Comunidad Valenciana. Fuente: Elaboración propia, a partir del INE.....	79
Gráfico 11. Gráfico del VAN-TIR de la promoción de la cooperativa. Fuente: Elaboración propia.....	84
Gráfico 12. Flujo Neto de Caja de la promoción de la cooperativa sin acciones correctoras. Fuente: Elaboración propia.....	85
Gráfico 13. Flujo Neto de Caja de la promoción (Coop.) con acción correctora por parte de los socios. Fuente: Elaboración propia.....	86
Gráfico 14. Flujo Neto de Caja de la promoción (Coop.) con acción correctora por parte de los socios para la compra del solar. Fuente: Elaboración propia.....	87
Gráfico 15. Flujo Neto de Caja de la promoción (Coop.) con acción correctora por parte de los socios y cuenta de crédito. Fuente: Elaboración propia.....	87

Gráfico 16. Gráfico del VAN-TIR de la promoción de la sociedad limitada. Fuente: Elaboración propia.....	90
Gráfico 17. Flujo Neto de Caja de la promoción de la sociedad limitada sin acciones correctoras. Fuente: Elaboración propia.....	90
Gráfico 18. Flujo Neto de Caja de la promoción (S.L.) con acción correctora por parte de los socios. Fuente: Elaboración propia.....	91
Gráfico 19. Flujo Neto de Caja de la promoción (S.L.) con acción correctora por parte de los socios para la compra del solar. Fuente: Elaboración propia.	92
Gráfico 20. Flujo Neto de Caja de la promoción (S.L.) con acción correctora por parte de los socios y cuenta de crédito. Fuente: Elaboración propia.....	92

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Previsión por países de la producción del sector de la construcción. Fuente: ITEC.....	17
---	----

Índice de tablas

Tabla 1. Características de las sociedades. Fuente: Elaboración propia.	34
Tabla 2. Trámites. Fuente: Elaboración propia.	66

ANEXOS

Anexo I. Datos y cálculos del estudio de viabilidad de la cooperativa de viviendas

DATOS DE LA PROMOCIÓN

DATOS DEL SOLAR

Precio solar	510.000,00 €
Levantamiento topográfico	1.500,00 €
Estudio geotécnico	3.000,00 €
Cédula calificación	135,43 €

DATOS DE LA OBRA

	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TRASTEROS
SUPERFICIE TOTAL (m2)	1400	180	280	120
COSTE (€/m2)	635,25	450	400	300
UNIDADES	14	1	14	14
PRECIO VENTA (m2)	1.400,00	1.100,00		
PRECIO VENTA UNITARIO	140.000,00 €	198.000,00 €	15.000,00 €	5.000,00 €

RETENCIÓN OBRA	5%
DEVOLUCIÓN	MES 35
RELACIÓN PEC/PEM	1,2
PEC	1.118.350,00
PEM	931.958,33

Ritmo de certificaciones

MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16
0,008	0,02	0,037	0,06	0,08	0,095	0,105	0,11

MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23
0,11	0,11	0,098	0,072	0,05	0,03	0,015

DATOS HONORARIOS FACULTATIVOS**Arquitecto**

Módulo viviendas	45,5
Módulo locales	32,5
Módulo garajes	22,1
Módulo trasteros	32,5
Honorarios	79.638,00

Proyecto básico	45%	MES 5
Proyecto de ejecución	25%	MES 7
Dirección de obra	25%	CERTIFICACIONES
Liquidación	5%	MES 24

Ingeniero de telecomunicaciones

Proyecto	655,10	MES 7
Dirección obra	570,96	CERTIFICACIONES
Honorarios	1.226,06	

Arquitecto Técnico

EJECUCIÓN OBRA	23.891,40		
Dirección	95%		CERTIFICACIONES
Liquidación	5%		MES 24
SEGURIDAD Y SALUD	12.068,10		
Superficie	1.980,00	30%	MES 7
M	5,75	21%	MES 8
P	1,00	49%	CERTIFICACIONES
Ca	1,06		
CONTROL DE CALIDAD	4.778,28		MES 7

DATOS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

LICENCIA DE OBRAS		
Tasa	10.168,85	MES 5
ICIO	4%	MES 7
LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN		
	10%	MES 24
CÉDULA DE HABITABILIDAD		
M	758,00	
Superficie útil	90,00	
Tipo impositivo	0,021%	
Nº de viviendas	14	
	200,57	MES 24
DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA		
Notario	678,44	MES 7
Ajd	1,2%	MES 7
Registrador	389,48	MES 7
DIVISIÓN HORIZONTAL		
Notario	823,79	MES 7
Ajd	1,2%	MES 7
Registrador	2.487,81	MES 7
Valor de cada finca	37.868,60	
Nº de fincas	43	

DATOS SEGUROS E IMPUESTOS

SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL				
CONTROL TÉCNICO	0,5% del PEM		MES 8	
PÓLIZA DE SEGUROS	0,7% del PEM	30,00%	MES 8	
		70,00%	MES 23	
IAE				
CUOTA FIJA	15,77	MES 5	MES 17	MES 29
CUOTA VARIABLE	312,85			MES 20
Superficie Total	1.980,00			
Coef. Ponderación	1,31	Por tablas, en función de la cifra de negocios		
Recargo provincial	1,29	En la provincia de Valencia (29%)		
Bonificación	95%			

IBI			
	248,37	MES 11	MES 23
Tipo impositivo	0,974%		
Bonificación	90%		
Valor catastral	255.000,00		
RM	50%		

DATOS DE GESTIÓN

% GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	3,00%	De los gastos anteriores
% GASTOS ASESORAMIENTO JURÍDICO	1,00%	

DATOS DE COMERCIALIZACIÓN**Ritmo de ventas**

	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17
Viviendas	10	1	2		1				
Local									1
Garajes	10	1	2		1				
Trasteros	10	1	2		1				

DATOS DE FINANCIEROS

PRINCIPAL DEL PRÉSTAMO	1.792.000,00 €
Importe nominal de precio de venta	80,00%
CAPITAL GARANTIZADO DE CADA FINCA INDEPENDIENTE	
Principal vivienda	128.000,00
Intereses 2 años	9.856,00
Costas y gastos judiciales	19.200,00
Total	157.056,00 €

APROBACIÓN Y CONSTITUCIÓN (Sobre el Capital garantizado)		
Notario	3.361,26	MES 8
AJD	0,00%	Exento
Registrador	1.642,49	MES 8
DISPICIÓN DEL PRÉSTAMO (Sobre el Principal del préstamo)		
Comisión de apertura	0,50%	MES 9

DATOS DE COBROS

	Viviendas	Locales	Garajes	Trasteros
Entrada	5,00%	40,00%	5,00%	5,00%
Aplazado	15,00%	60,00%	15,00%	15,00%
Hipoteca	80,00%		80,00%	80,00%

DISPOSICIÓN E INTERESES DEL PRÉSTAMO PROMOTOR

PRINCIPAL DEL PRÉSTAMO		
1.792.000,00 €	80%	Por certificaciones
Interés anual	20%	Con la obra finalizada
3,85%		
Interés mensual		
0,3208%		

	80% del total del préstamo															20% prést.	
	Inicio Obra MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	Fin Obra MES 23	MES 24	
CERTIFICACION	0,008	0,02	0,037	0,06	0,08	0,095	0,105	0,11	0,11	0,11	0,098	0,072	0,05	0,03	0,015		
DISPOSICIONES	11.468,80	28.672,00	53.043,20	86.016,00	114.688,00	136.192,00	150.528,00	157.696,00	157.696,00	157.696,00	140.492,80	103.219,20	71.680,00	43.008,00	21.504,00	358.400,00	1.792.000,00
INTERESES 9	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	
INTERESES 10		91,99	91,99	91,99	91,99	91,99	91,99	91,99	91,99	91,99	91,99	91,99	91,99	91,99	91,99	91,99	
INTERESES 11			170,18	170,18	170,18	170,18	170,18	170,18	170,18	170,18	170,18	170,18	170,18	170,18	170,18	170,18	
INTERESES 12				275,97	275,97	275,97	275,97	275,97	275,97	275,97	275,97	275,97	275,97	275,97	275,97	275,97	
INTERESES 13					367,96	367,96	367,96	367,96	367,96	367,96	367,96	367,96	367,96	367,96	367,96	367,96	
INTERESES 14						436,95	436,95	436,95	436,95	436,95	436,95	436,95	436,95	436,95	436,95	436,95	
INTERESES 15							482,94	482,94	482,94	482,94	482,94	482,94	482,94	482,94	482,94	482,94	
INTERESES 16								505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	
INTERESES 17									505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	
INTERESES 18										505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	505,94	
INTERESES 19											450,75	450,75	450,75	450,75	450,75	450,75	
INTERESES 20												331,16	331,16	331,16	331,16	331,16	
INTERESES 21													229,97	229,97	229,97	229,97	
INTERESES 22														137,98	137,98	137,98	
INTERESES 23																68,99	
INTERESES 24																	
TOTAL INTERES	36,80	128,79	298,97	574,93	942,89	1.379,84	1.862,78	2.368,73	2.874,67	3.380,61	3.831,36	4.162,52	4.392,49	4.530,47	4.599,47		35.365,30
PAGO TRIMESTRAL			464,55			2.897,66			7.106,18			11.374,48			13.522,43		35.365,30

GESTIÓN Y CONSTITUCIÓN DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS PARA LA AUTOPROMOCIÓN EN LA C.V. ANÁLISIS COMPARATIVO CON UNA S.L.
ANEXO I. DATOS Y CÁLCULOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

INGRESOS POR VENTAS DE VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS

PRECIO VIV+GAR+TRA	160.000,00 €	MES FIN OBRA														23	
% ENTRADA	5%																
% APLAZADO	15%																
% HIPOTECA	80% Nº VIVIENDAS															14	
VENTAS MESES	10	1	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nº VENTAS	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23		
VENTA MES Nº VENTAS	9																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	80.000,00	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	17.142,86	1.280.000,00
VENTA MES Nº VENTAS	10																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	9.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	128.000,00
VENTA MES Nº VENTAS	11																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	22.857,14	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	256.000,00
VENTA MES Nº VENTAS	12																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENTA MES Nº VENTAS	13																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	14.857,14	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	1.714,29	128.000,00
VENTA MES Nº VENTAS	14																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENTA MES Nº VENTAS	15																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENTA MES Nº VENTAS	16																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENTA MES Nº VENTAS	17																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENTA MES Nº VENTAS	18																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENTA MES Nº VENTAS	19																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENTA MES Nº VENTAS	20																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENTA MES Nº VENTAS	21																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENTA MES Nº VENTAS	22																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VENTA MES Nº VENTAS	23																
ENTRADA APLAZADO HIPOTECA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	80.000,00	26.857,14	41.714,29	22.285,71	37.142,86	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	1.792.000,00

INGRESOS POR VENTA DEL LOCAL

PRECIO LOCAL		198.000,00 €	MES FIN OBRA		23													
% ENTRADA		40%																
% APLAZADO		60%																
% HIPOTECA		0% Nº																
VIVIENDAS		1																
VENTAS		9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
VENTA MES		0																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		10																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		11																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		12																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		13																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		14																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		15																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		16																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		17																
Nº VENTAS		1																
	ENTRADA											79.200,00						
	APLAZADO												19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00
	HIPOTECA																	
VENTA MES		18																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		19																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		20																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		21																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		22																
Nº VENTAS		0																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
VENTA MES		23																
Nº VENTAS		-																
	ENTRADA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO																	
	HIPOTECA																	
TOTALES			-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.200,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00

CÁLCULO DE LA ACCIONES CORRECTORAS

Anexo II. Datos y cálculos del estudio de viabilidad de la sociedad limitada

DATOS DE LA PROMOCIÓN

DATOS DEL SOLAR

Precio solar	510.000,00 €
Levantamiento topográfico	1.500,00 €
Estudio geotécnico	3.000,00 €
Cédula calificación	135,43 €

DATOS DE LA OBRA

	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TRASTEROS
SUPERFICIE TOTAL (m2)	1400	180	280	120
COSTE (€/m2)	635,25	450	400	300
UNIDADES	14	1	14	14
PRECIO VENTA (m2)	1.400,00	1.100,00		
PRECIO VENTA UNITARIO	140.000,00 €	198.000,00 €	15.000,00 €	5.000,00 €

RETENCIÓN OBRA	5%
DEVOLUCIÓN	MES 35
RELACIÓN PEC/PEM	1,2
PEC	1.118.350,00
PEM	931.958,33

Ritmo de certificaciones

MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20
0,008	0,03	0,062	0,09	0,116	0,128	0,128	0,128	0,12	0,092	0,06	0,038

DATOS HONORARIOS FACULTATIVOS**Arquitecto**

Módulo viviendas	45,5
Módulo locales	32,5
Módulo garajes	22,1
Módulo trasteros	32,5
Honorarios	79.638,00

Proyecto básico	45%	MES 5
Proyecto de ejecución	25%	MES 7
Dirección de obra	25%	CERTIFICACIONES
Liquidación	5%	MES 21

Ingeniero de telecomunicaciones

Proyecto	655,10	MES 7
Dirección obra	570,96	CERTIFICACIONES
Honorarios	1.226,06	

Arquitecto Técnico

EJECUCIÓN OBRA	23.891,40		
Dirección	95%		CERTIFICACIONES
Liquidación	5%		MES 21
SEGURIDAD Y SALUD	12.068,10		
Superficie	1.980,00	30%	MES 7
M	5,75	21%	MES 8
P	1,00	49%	CERTIFICACIONES
Ca	1,06		
CONTROL DE CALIDAD	4.778,28		MES 7

DATOS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

LICENCIA DE OBRAS		
Tasa	10.168,85	MES 5
ICIO	4%	MES 7
LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN		
	10%	MES 21
CÉDULA DE HABITABILIDAD		
M	758,00	
Superficie útil	90,00	
Tipo impositivo	0,021%	
Nº de viviendas	14	
	200,57	MES 21
DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA		
Notario	678,44	MES 7
Ajd	1,2%	MES 7
Registrador	389,48	MES 7
DIVISIÓN HORIZONTAL		
Notario	823,79	MES 7
Ajd	1,2%	MES 7
Registrador	2.487,81	MES 7
Valor de cada finca	37.868,60	
Nº de fincas	43	

DATOS SEGUROS E IMPUESTOS

SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL				
CONTROL TÉCNICO	0,5% del PEM		MES 8	
PÓLIZA DE SEGUROS	0,7% del PEM	30,00%	MES 8	
		70,00%	MES 20	
IAE				
CUOTA FIJA	315,35	MES 5	MES 17	MES 29
CUOTA VARIABLE	6.257,02			MES 20
Superficie Total	1.980,00			
Coef. Ponderación	1,31	Por tablas, en función de la cifra de negocios		
Recargo provincial	1,29	En la provincia de Valencia (29%)		

ANEXO II. DATOS Y CÁLCULOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA SOCIEDAD LIMITADA

IBI			
	248,37	MES 11	MES 23
Tipo impositivo	0,974%		
Bonificación	90%		
Valor catastral	255.000,00		
RM	50%		

DATOS DE GESTIÓN

% GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	5,00%	De los gastos anteriores
% GASTOS GERENCIALES	4,00%	

DATOS DE COMERCIALIZACIÓN

% GASTOS DE VENTAS	2,00%	Del coste de los inmuebles
% GASTOS PUBLICIDAD	1,00%	

Ritmo de ventas

	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19
Viviendas	1	1			1		2	1	2	3	3
Local									1		
Garajes	1	1			1		2	1	2	3	3
Trasteros	1	1			1		2	1	2	3	3

DATOS DE FINANCIEROS

PRINCIPAL DEL PRÉSTAMO	1.792.000,00 €
Importe nominal de precio de venta	80,00%
CAPITAL GARANTIZADO DE CADA FINCA INDEPENDIENTE	
Principal vivienda	128.000,00
Intereses 2 años	9.856,00
Costas y gastos judiciales	19.200,00
Total	157.056,00 €

GESTIÓN Y CONSTITUCIÓN DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS PARA
LA AUTOPROMOCIÓN EN LA C.V. ANÁLISIS COMPARATIVO CON UNA S.L.

APROBACIÓN Y CONSTITUCIÓN (Sobre el Capital garantizado)		
Notario	3.361,26	MES 8
AJD	1,20%	MES 8
Registrador	1.642,49	MES 8
DISPESIÓN DEL PRÉSTAMO (Sobre el Principal del préstamo)		
Comisión de apertura	0,50%	MES 9

DATOS DE COBROS

	Viviendas	Locales	Garajes	Trasteros
Entrada	5,00%	40,00%	5,00%	5,00%
Aplazado	15,00%	60,00%	15,00%	15,00%
Hipoteca	80,00%		80,00%	80,00%

DISPOSICIÓN E INTERESES DEL PRÉSTAMO PROMOTOR

PRINCIPAL DEL PRÉSTAMO		
1.792.000,00 €	80%	Por certificaciones
Interés anual	20%	Con la obra finalizada
3,85%		
Interés mensual		
0,3208%		

	80% del total del préstamo												20% prést.	
	Inicio Obra MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	Fin Obra MES 20	MES 21	
CERTIFICACIONES	0,008	0,03	0,062	0,09	0,116	0,128	0,128	0,128	0,12	0,092	0,06	0,038		
DISPOSICIONES	11.468,80	43.008,00	88.883,20	129.024,00	166.297,60	183.500,80	183.500,80	183.500,80	172.032,00	131.891,20	86.016,00	54.476,80	358.400,00	1.792.000,00
INTERESES 9	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	36,80	
INTERESES 10		137,98	137,98	137,98	137,98	137,98	137,98	137,98	137,98	137,98	137,98	137,98	137,98	
INTERESES 11			285,17	285,17	285,17	285,17	285,17	285,17	285,17	285,17	285,17	285,17	285,17	
INTERESES 12				413,95	413,95	413,95	413,95	413,95	413,95	413,95	413,95	413,95	413,95	
INTERESES 13					533,54	533,54	533,54	533,54	533,54	533,54	533,54	533,54	533,54	
INTERESES 14						588,73	588,73	588,73	588,73	588,73	588,73	588,73	588,73	
INTERESES 15							588,73	588,73	588,73	588,73	588,73	588,73	588,73	
INTERESES 16								588,73	588,73	588,73	588,73	588,73	588,73	
INTERESES 17									551,94	551,94	551,94	551,94	551,94	
INTERESES 18										423,15	423,15	423,15	423,15	
INTERESES 19											275,97	275,97	275,97	
INTERESES 20												174,78	174,78	
INTERESES 21														
TOTAL INTERESES	36,80	174,78	459,95	873,90	1.407,44	1.996,17	2.584,90	3.173,63	3.725,57	4.148,72	4.424,69	4.599,47	-	27.606,00
PAGO TRIMESTRAL			671,52			4.277,50			9.484,10			13.172,87		27.606,00

INGRESOS POR VENTAS DE VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS

PRECIO VIV+GAR+TRA		160.000,00 €	MES FIN OBRA		20										
% ENTRADA		5%													
% APLAZADO		15%													
% HIPOTECA															
80% Nº VIVIENDAS		14													
VENTA MES		9													
Nº VENTAS		1													
	ENTRADA		8.000,00												
	APLAZADO			2.181,82	2.181,82	2.181,82	2.181,82	2.181,82	2.181,82	2.181,82	2.181,82	2.181,82	2.181,82	2.181,82	128.000,00
	HIPOTECA														
VENTA MES		10													
Nº VENTAS		1													
	ENTRADA		8.000,00												
	APLAZADO			2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	128.000,00
	HIPOTECA														
VENTA MES		11													
Nº VENTAS		0													
	ENTRADA			-											
	APLAZADO				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	HIPOTECA														
VENTA MES		12													
Nº VENTAS		0													
	ENTRADA			-											
	APLAZADO				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	HIPOTECA														
VENTA MES		13													
Nº VENTAS		1													
	ENTRADA			8.000,00											
	APLAZADO				3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	3.428,57	128.000,00	
	HIPOTECA														
VENTA MES		14													
Nº VENTAS		0													
	ENTRADA			-											
	APLAZADO				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	HIPOTECA														
VENTA MES		15													
Nº VENTAS		2													
	ENTRADA														
	APLAZADO				16.000,00										
	HIPOTECA					9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	256.000,00		
VENTA MES		16													
Nº VENTAS		1													
	ENTRADA														
	APLAZADO				8.000,00										
	HIPOTECA					6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	128.000,00			
VENTA MES		17													
Nº VENTAS		2													
	ENTRADA														
	APLAZADO				16.000,00										
	HIPOTECA					16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	256.000,00				
VENTA MES		18													
Nº VENTAS		3													
	ENTRADA														
	APLAZADO				24.000,00										
	HIPOTECA					36.000,00	36.000,00	36.000,00	384.000,00						
VENTA MES		19													
Nº VENTAS		3													
	ENTRADA														
	APLAZADO				24.000,00										
	HIPOTECA					72.000,00	384.000,00								
VENTA MES		20													
Nº VENTAS		-													
	ENTRADA														
	APLAZADO														
	HIPOTECA														
TOTALES			8.000,00	10.181,82	4.581,82	4.581,82	12.581,82	8.010,39	24.010,39	25.610,39	39.610,39	63.610,39	99.610,39	147.610,39	1.792.000,00

INGRESOS POR VENTA DEL LOCAL

PRECIO LOCAL	198.000,00 €	MES FIN OBRA	20											
% ENTRADA	40%													
% APLAZADO	60%													
% HIPOTECA														
0% Nº VIVIENDAS														
1														
VENTA MES	9													
Nº VENTAS	0													
	ENTRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
VENTA MES	10													
Nº VENTAS	0													
	ENTRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
VENTA MES	11													
Nº VENTAS	0													
	ENTRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
VENTA MES	12													
Nº VENTAS	0													
	ENTRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
VENTA MES	13													
Nº VENTAS	0													
	ENTRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
VENTA MES	14													
Nº VENTAS	0													
	ENTRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
VENTA MES	15													
Nº VENTAS	0													
	ENTRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
VENTA MES	16													
Nº VENTAS	0													
	ENTRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
VENTA MES	17													
Nº VENTAS	1													
	ENTRADA													
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
VENTA MES	18													
Nº VENTAS	0													
	ENTRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
VENTA MES	19													
Nº VENTAS	0													
	ENTRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
VENTA MES	20													
Nº VENTAS	-													
	ENTRADA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APLAZADO													
	HIPOTECA													
TOTALES														
										79.200,00	39.600,00	39.600,00	39.600,00	-

CÁLCULO DE LA ACCIONES CORRECTORAS