



Viu el Cooperativisme

CABANYAL-CANYAMELAR

Jornada Plan Cabanyal-Canyamelar i el Cooperativisme

PATROCINEN



ORGANITZEN



COL·LABOREN



GESTION DE UNA COOPERATIVA POLIVALENTE

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS CON ESPÍRITU DE
PERMANENCIA, UN MODELO DE SOSTENIBILIDAD, BIEN
COMUNITARIO Y TRANSFORMACION URBANA.



JORNADA PLA CABANYAL-CANYAMELAR I EL COOPERATIVISME. VALENCIA, 25 DE GENER DE 2017

INDICE

1. BREVE PRESENTACION.

2. TERMINOS GENERALES:

2.1. COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y LA GESTION PROFESIONAL DE UNA
COOPERATIVA
DE VIVIENDAS

3. MODELOS COOPERATIVOS.

3.1. COOPERATIVAS POLIVALENTES DE CESION DE USO

1. BREVE PRESENTACION.

pepe gavidia/ pepe@grsolucionesinmobiliarias.net



LLEVO MÁS DE 25 AÑOS EN EL MUNDO COOPERATIVO, PARA SER EXACTO DESDE 1992 QUE EMPECÉ EN COOPERATIVA CONSUM, HASTA HOY, Y DESDE 1995 EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

HE SIDO VOCAL, SECRETARIO, DIRECTOR, Y GESTOR DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS MIEMBRO DEL CONSEJO RECTOR DE FECOVI, HE COGESTIONADO MÁS DE 2.000 VIVIENDAS, DE ELLAS MÁS DEL 60% EN REGIMEN COOPERATIVO.

JUNTO CON OTRA PERSONA DE IGUAL EXPERIENCIA HEMOS CREADO GR SOLUCIONES INMOBILIARIAS.

ESPECIALISTAS EN COOPERATIVISMO,
PRESTAMOS ASISTENCIA INTEGRAL A GRUPOS, COOPERATIVAS, ASOCIACIONES Y COLECTIVOS EN GENERAL.

1. BREVE PRESENTACION.

IMPULSAMOS Y GESTIONAMOS DE FORMA INTEGRAL PROYECTOS EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS

BIEN SEA DE NUEVA PLANTA O DE REHABILITACION DE EDIFICIOS.

TENEMOS CREADAS ALIANZAS ESTRATEGICAS CON EQUIPOS TECNICOS, DE ARQUITECTURA E INGENIERIA Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS PARA LA IMPULSION DE LOS PROYECTOS, ASI COMO CONTACTOS DIRECTOS EN ENTIDADES BANCARIAS PARA SU FINANCIACION.

ESTAMOS CONVENCIDOS DE LA NECESIDAD DE DESARROLLAR PROYECTOS QUE MINIMICEN EL USO DE ENERGÍAS CONVENCIONALES Y PRODUCTOS CONTAMINANTES.

PONEMOS ESPECIAL ÉNFASIS EN PROYECTOS QUE PONGAN ÉNFASIS EN LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y EN EL USO DE MATERIALES CON MENOR IMPACTO AMBIENTAL, POR ELLO HEMOS CREADO JUNTO A OTRAS PERSONAS BIOLLAR, UN MODELO DE DESARROLLO DE PROYECTOS BIOCLIMATICOS. www.biollar.es

naturLlar Puerto de Sagunto. (GRSI+BECSA+MELCHOR MONLEON+M. ASIS)

*Cada persona es diferente,
Cada lugar es diferente, por tanto,
Cada respuesta debe ser diferente.*





naturLlar cooperativa
Puerto de Sagunto
14 VIV. BIOVLIMATICAS



PROXIMA PROMOCIÓN
EN REGIMEN DE COOPERATIVA

95 VIVIENDAS
ADOSADAS

+INFO
642 823 800
966 178 301

proyecto y DF



www.costablancaconsulting.com

construye



www.becsa.es

gestiona



www.grsolucionesinmobiliarias.net

ARCP cooperativa
Puçol
95 VIVIENDAS

2. TÉRMINOS GENERALES.

2.1. COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y LA GESTION PROFESIONAL DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

DIFERENCIA FUNDAMENTAL ENTRE:
la promoción inmobiliaria en régimen, o a través del
modelo cooperativo y la promoción inmobiliaria
como actividad empresarial es fundamentalmente:

EL PROMOTOR ES EL PROPIO USUARIO

VENTAJAS

Ajustar las necesidades del proyecto a la demanda:

programa, tipologías, recursos, etc..

Procurar un coste más real del producto, SIN el beneficio del promotor.

Tratamiento personalizado de los socios

Formar parte del proyecto, espíritu emprendedor y cooperativo, eres parte del proyecto... es más tuyo...

INCONVENIENTES

La complejidad de un proyecto inmobiliario desde todos sus aspectos:

administrativos, técnicos, jurídicos, económico-financieros, de control,,,, etc.

La exigencia de dedicación, en tiempo y conocimientos, y la profesionalidad para optimizar el resultado.

→→ LA GESTORA Y LA COOPERATIVA

**LA PROFESIONALIDAD EN LA
GESTIÓN DE UNA COOPERATIVA**

→→ LA GESTORA DE COOPERATIVAS

La solvencia profesional de una gestora de viviendas, conlleva sea capaz de proporcionar a la cooperativa de viviendas el asesoramiento y la visión integral necesaria para proporcionar una gestión global en todos los ámbitos del proyecto inmobiliario.

Para ello, contará con los profesionales necesarios, o con la capacidad de valerse de ellos, para abordar con el rigor necesario las tareas de gestión: *técnicos, jurídicos, económico-financieros, administrativos, sociales y comerciales.*

Además, de tener la capacidad organizativa y de coordinación de todos ellos para obtener la optimización del resultado en el proyecto.

→→ EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ENTRE LA GESTORA Y LA COOPERATIVA

LA RELACION ENTRE LA COOPERATIVA Y LA GESTORA DE COOPERATIVAS

→→ EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

La relación de la cooperativa con La gestora se encuentra regulada a través de un **contrato de prestación de servicios**, en el cual se recogen los derechos y obligaciones de ambas mercantiles, y la concreción de los acuerdos adoptados.

→→ EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ENTRE LA GESTORA Y LA COOPERATIVA

GESTIÓN JURÍDICA

- Redacción de los estatutos
- Constitución del consejo Rector
- Elevación a público de los órganos sociales y constitución de la cooperativa, unido a las tareas advas., inherentes a ese acto jurídico: formalización de la escritura de constitución, inscripción en el registro de cooperativas, seguimiento de los trámites de la gestión con la oficina liquidadora y registro.....
- Así como, fundamentalmente todos los trámites jurídicos relativos a la compra del suelo, contrato con terceros y proveedores, contratos con sus socios.....etc, etc, etc....

GESTIÓN ECONO-FINANC.

- Estudios de viabilidad económica
- Llevanza de los libros económicos y sociales de la cooperativa. Contabilidad.
- Pagos a proveedores, supervisión del cash-flow, relaciones con los bancos.
- Relación con los interventores de cuentas, con las auditorias anuales
- Presentación de las cuentas anuales y el informe de auditoría,
- Liquidación de la cooperativa.....
- ...etc., etc...

→→ EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ENTRE LA GESTORA Y LA COOPERATIVA

GESTIÓN SOCIAL

- Inherente al funcionamiento de la cooperativa:
- Reuniones periódicas con el consejo Rector explicándoles la marcha de la promoción.
- Convocatorias, asistencia y asesoramiento en las Asambleas de socios y consejos rectores.
- Llevanza de libros sociales:
Registro de socios, actas de la Asamblea y del Consejo.....etc.

GESTIÓN COMERCIAL

- Organización de la demanda.
- Búsqueda de cooperativistas....
- Preparación de Asambleas informativas...
Asesoramiento a los socios
- Elaboración de todos los documentos necesarios para el funcionamiento de la actividad inmobiliaria comercial, planos...
- Preparación de toda la documentación
contractual, desde el inicio hasta las escrituras
públicas de los inmuebles.
- Etc.

→→ EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ENTRE LA GESTORA Y LA COOPERATIVA

GESTIÓN TÉCNICA

- Gestión de los Proyectos
- Asesoramiento a la cooperativa del programa de viviendas Y supervisión del proyecto en su globalidad (arq; ing..)
- Proceso de contratación, seguimiento y liquidación de las obras.
- Control económico y ritmo de la edificación.
- Control elección calidades, y postventa.....etc.

→→ EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ENTRE LA GESTORA Y LA COOPERATIVA

HONORARIOS

En el contrato de prestación de servicios, además de establecerse las obligaciones y derechos de cooperativa y gestora, se establecen los honorarios de gestión que percibe la gestora por el desempeño de todas las tareas de gestión.

Los honorarios de la gestora deben entenderse dentro de la hoja de costes de un proyecto como un coste más del mismo, junto a los costes de suelo, técnicos, administrativos (licencias, tasas...) y financieros.

Los honorarios, son siempre susceptibles de pacto, y van en función de los servicios que se contraten así como del volumen total del proyecto, no obstante la mayoría de estas relaciones se concretan entre el 7% y el 10% del coste total de la operación.

Asimismo, se establece la forma de pago de estos honorarios, que normalmente se corresponden con hitos del proceso inmobiliario

3. MODELOS COOPERATIVOS.

3.1. COOPERATIVAS POLIVALENTES DE CESION DE USO

MODELOS COOPERATIVOS CON PROYECTO AD-HOC:

Proyectos cooperativos fundamentalmente con transmisión de propiedad, en los que la cooperativa nace expresamente para desarrollar ese proyecto concreto y una vez culminado, inicia su proceso de liquidación, disolución y extinción

MODELOS COOPERATIVOS CON ESPÍRITU DE PERMANENCIA:

Modelo cooperativo polivalente de cesión de uso.

MODELOS COOPERATIVOS DE CESIÓN DE USO

La cooperativa es la propietaria (o no*), del inmueble y los socios de la cooperativa tienen un derecho de uso indefinido.

Es un derecho que se puede transmitir por herencia y se puede transmitir a través de la cooperativa.

Esto facilita la posibilidad de cambio en función de las necesidades vitales en cada época de la vida.

VENTAJAS PARA LOS SOCIOS/USUARIOS

- **Ventajas económicas:** no se someten al pago de una hipoteca a largo plazo no se someten a la especulación inmobiliaria.
- **Ventajas sociales e individuales:** Cooperativas sin ánimo de lucro, deciden sus socios tener parte de su vida en común, pueden disponer de zonas comunes y participativas sin perder su privacidad.
- Evidente alegato al derecho de poder obtener una vivienda digna, con un coste real y justo.

VENTAJAS PARA LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE

- **Poner en valor el inmueble.** (abandonado, infrautilizado,,,,,,)
- **Reducen gastos de mantenimiento** (ibis, tasas...) así como **riesgo de ocupaciones ilegales** en caso de inmuebles edificadas cerrados.
- Pueden transmitirlo a la cooperativa, pero también pueden mantener la propiedad y la cooperativa el derecho.

VENTAJAS PARA LA ADMINISTRACION PÚBLICA

- **Poner en valor el inmueble.**

Puede transmitirlo a una cooperativa, sociedad sin ánimo de lucro a un precio justo y tutorizando el destino del mismo en las mismas bases de la adjudicación;

pero también puede mantener la propiedad en su patrimonio, otorgando a la cooperativa el derecho de uso del mismo a cambio de un canon inicial, y unas cuotas anuales, de esta manera obtiene rédito económico, social e incluso político.

- Si se trata de un solar.
- Si se trata de un edificio en desuso o que requiere rehabilitación:

VENTAJAS PARA LA ADMINISTRACION PÚBLICA

- **Se reactiva el patrimonio.** Dotando de valor a edificios con necesidad de rehabilitación, y/o posibilidad de destinarlos a nuevos fines.
- **Se reduce el gasto público.**, evidente ahorro en costes de mantenimiento de suelos y edificios, pudiendo destinar dichas partidas a otros aspectos de repercusión social.
- **Genera vivienda asequible**, de iniciativa privada pero sin ánimo de lucro y con posibilidad de **generar áreas comunes de participación ciudadana y de aprovechamiento municipal** (centros de día, dependencias municipales, centros de talleres, espacios para ocio de mayores o niños....etc) **eso es la polivalencia de un proyecto de vivienda,**
- **Se evita el riesgo de ocupaciones ilegales** en caso de inmuebles edificados cerrados.

MODELOS COOPERATIVOS POLIVALENTES DE CESIÓN DE USO

- Definiremos como **modelo cooperativo polivalente**, aquel que el objeto social pretende obtener para sus socios de un lado **viviendas**, al mismo tiempo que **servicios de utilidad para el consumo de sus socios**, por ejemplo servicios socio-asistenciales, deportivos, culturales, profesionales...etc. La cooperativa puede adquirir los mencionados bienes y servicios a terceros o producirlos por sí misma.
- Podemos diferenciar: modelos cooperativos para seniors (es la más extendida) para menores de 35 años, intergeneracionales,,,, **cada grupo, de forma diferenciada tiene unas características y necesidades especiales que quedarán descritas en sus estatutos.**
- La gestión de estos modelos contempla aunar tanto la consecución para sus socios del objetivo de viviendas como de las necesidades específicas del consumo del colectivo.

MODELOS COOPERATIVOS POLIVALENTES DE CESIÓN DE USO

- Los proyectos a realizar deben contemplar aquellos espacios comunes en los que puedan desarrollarse dichas actividades.
- Igualmente deben definirse en que medida se desarrollarán (servicios enfermería, fisio, médicos...etc por ejemplo para cooperativas sénior. La forma de desembolsar cuotas periódicas para su mantenimiento, la creación de un fondo socio-sanitario para compañeros con dificultad...etc.
- Los socios de estas cooperativas definirán bien estatutariamente o bien reglamentariamente a través de sus Asambleas, el comportamiento de los servicios que desean disponer.

MODELOS COOPERATIVOS POLIVALENTES DE CESIÓN DE USO

- REFLEXION FINAL:

El objetivo de la jornada de hoy es explorar posibilidades de ofrecer respuestas desde el ámbito del cooperativo a la regeneración urbanística del barrio del cabanyal.

Desde el mundo cooperativo, declaramos firmemente que una respuesta posible de hacer una ciudad diferente, sostenible, ecológica y diversa, regenerando parte del patrimonio municipal sin coste para la administración, es entre otras opciones el desarrollo de proyectos cooperativos polivalentes de cesión de uso sobre dichos suelos, con un contenido social, y comunitario, donde el barrio y el municipio se vean beneficiados .

MUCHAS GRACIAS