

**CURSO DE
GESTIÓN DE COOPERATIVAS
Y
DESARROLLO DE
VIVIENDA PROTEGIDA
+
Build to Rent
+
Colaboración público-privada
(para el desarrollo de viviendas a precio asequible)**

Modalidad: Híbrido (presencial, online, mixto)

Curso 2022/23

**Con la intervención de expertos y responsables de estas
modalidades**

**AUTOR y Director: Julián Salcedo Gómez
Doctor en Economía
Graduado en Derecho (Urbanismo, Inmobiliario y Registral)
MBA Internacional**

DESCRIPCIÓN DEL CURSO

Este es un curso que, normalmente, será impartido por módulos, dadas las diferentes modalidades de desarrollo de vivienda.

El cooperativismo, como fórmula para la realización de actividades de forma colectiva, constituye una modalidad de larga tradición y gran aceptación, pues permite la participación directa de los miembros que la integran, los cooperativistas, habiéndose acuñado un término que las define y caracteriza: el "*espíritu del cooperativismo*".

Las cooperativas son, en realidad, una sociedad con personalidad jurídica propia, y como tal les son exigibles los requisitos de constitución, inscripción, funcionamiento, rendición de cuentas, etc., al igual que cualquier otra sociedad mercantil, si bien con la peculiaridad de que entre sus objetivos no se encuentra el ánimo de lucro.

Son muy variados los tipos de cooperativas que existen, atendiendo a sus fines, destacando entre ellas una especialidad denominada "Cooperativas de Viviendas". El modelo cooperativista supone un sistema eficaz para facilitar el acceso a la vivienda a determinados colectivos, que las desarrollan bajo el régimen de autopromoción (colectiva, no individual) para, finalmente, adjudicarse una unidad de las que se compondrá la promoción.

En España, las cooperativas están reguladas por abundante legislación, autonómica y estatal, contando esta con una Sección dedicada específicamente a las cooperativas de viviendas. Además, la práctica generalizada pasa por utilizar la figura de la "Gestora de Cooperativas", por lo que también se requiere su conocimiento en detalle.

Las cooperativas, como cualesquiera otras organizaciones, se ven afectadas por los continuos cambios y transformaciones que se producen en la sociedad: tecnológicos, económicos, organizativos, etc., que exigen una puesta al día permanente para operar eficientemente en la consecución de sus objetivos.

Al igual que ocurre con las cooperativas, la vivienda de protección pública cuenta con abundante legislación que la regula

normativamente. Así, tenemos los Planes Estatales de Vivienda (el actualmente vigente lo es para el período 2018-2021, que pone el acento en el alquiler y la rehabilitación, frente a la propiedad propugnada por los anteriores), los Planes de Vivienda aprobados por las Comunidades Autónomas, los regímenes de ayudas y subvenciones, las Normas Técnicas de diseño y calidad, etc. El reciente Proyecto de Ley de Calidad de la Arquitectura, que ha sido publicado por el BOCD con fecha 28/1/2022, así como el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda, publicado en el BOCD con fecha 18/2/2022, que incorporan novedades significativas que no podrán ser ignoradas tan pronto resulten aprobadas las respectivas leyes y entren en vigor.

El conocimiento actualizado de este enjambre normativo resulta fundamental para acometer actuaciones dirigidas al desarrollo de vivienda protegida, ya sea en régimen de compra o en arrendamiento, dirigidas a colectivos concretos o al público en general, promovidas por entidades públicas o privadas.

Asimismo, dedicaremos las dos últimas partes del programa al desarrollo de viviendas “*llave en mano*” y mediante la colaboración público-privada para destinarlas al alquiler, modalidades conocida como *Build to Rent* (BTR) y CPP, que se han extendido en los últimos tiempos, convirtiéndose en las fórmulas más utilizadas para este tipo de producto inmobiliario: la vivienda en alquiler, y que es utilizado tanto por constructoras, que ejecutan la construcción en la modalidad de llave en mano para un promotor o un inversor que las recibe completamente terminadas y legalizadas, listas para formalizar los contratos de arrendamiento y ser ocupadas. (BTR), como por el mismo promotor para destinarlas a su actividad patrimonialista (CPP).

Muchos promotores convencionales están utilizando ya estas modalidades para desarrollar las viviendas, tanto si van a constituir su actividad patrimonialista, como si van a ser vendidas a un fondo inmobiliario, SOCIMI u otro inversor.

A pesar de constituir una modalidad suficientemente conocida y utilizada en el sector, el BTR reúne una serie de particularidades y características diferenciadoras, tanto por el autor del encargo como por las cláusulas que normalmente se incorporan a este tipo de contrato, que condicionan la financiación a obtener por el desarrollador. Exactamente igual ocurre en la CPP, solo que en este caso se trata de una Administración Pública.

PROGRAMA

1.- EL SECTOR COOPERATIVO EN ESPAÑA Y EN EUROPA

- **Introducción**
- **El Cooperativismo inmobiliario en España**
- **Cooperativas y Empresas Gestoras**

2.- LAS COOPERATIVAS INMOBILIARIAS

- **Constitución**
- **Estatutos**
- **Órganos de Gobierno**
- **Derechos y deberes de los socios**
- **Celebración de Juntas**
- **Rendición de cuentas**
- **Disolución y liquidación**

3.- ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE UNA COOPERATIVA.

4.- ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE UN EMPRESA GESTORA

- **Relaciones y dependencia entre Cooperativa, Empresa Gestora y Socios**

5.- EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

- **Compraventa y rehabilitación. Los diferentes programas de ayuda.**

6.- LOS PLANES AUTONÓMICOS Y DE ENTIDADES LOCALES EN MATERIA DE VIVIENDA EN ALQUILER ASEQUIBLE

7.- EL DESARROLLO DE VIVIENDA PROTEGIDA

- **Análisis del suelo disponible para vivienda protegida**
- **El acceso a la financiación para vivienda protegida**
- **La decisión de constituir una Cooperativa y una Empresa Gestora**
- **La adquisición del suelo**
- **La planificación temporal y económica de las actividades**
- **El análisis de viabilidad de la promoción en régimen de cooperativa**

- **La contratación de la construcción y su seguimiento**
- **El proceso de entrega de las viviendas a los cooperativistas**
- **El tratamiento y destino del producto remanente (locales comerciales)**

8. LA MODALIDAD *BUILD TO RENT*

9. EL MODELO DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN LA COMUNIDAD DE MADRID