

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA
CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE
INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

ESTUDIO DEL MODELO ANDEL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO POSIBILIDAD DE SU INTRODUCCIÓN EN ESPAÑA

Miguel Ángel Albors Sorolla
malbors@ramilletes.es

Valencia, Febrero de 2012

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

1.- Momento Actual

Crisis económica sin precedentes
Dificultad creciente de acceso a la vivienda

2.- Modelos Establecidos de Acceso a la Vivienda

Alquiler
Compra

3.- Problemas de la Compra

Precios elevados (especulación)
Falta de financiación

4.- Problemas del Alquiler

Mercado muy reducido
Transitoriedad
Otros Ley de Arrendamientos Urbanos

5.- Reflexión Final

El modelo establecido no es eficaz

6.- Búsqueda de otros Modelos

En España (no existen)
Estudio Modelos en distintos Países

7.- Dinamarca: El Andel

Cooperativas de viviendas
Cesión del uso al cooperativista
Novedoso en España

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

Objetivo General:

**ESTUDIAR EL SISTEMA ANDEL
Y SU POSIBLE INTRODUCCIÓN EN ESPAÑA**

Objetivos Específicos: Respuestas

¿Qué diferencias hay entre el Andel, Alquiler y Compra?

¿Es posible con legislación Española constituir un Andel?

¿Qué normas regularían este tipo de cooperativas?

¿Existe y funciona el modelo en otros países?

¿Hay experiencias previas en España?

¿Sería aceptado el modelo?

“Objetivo: Estudiar la posibilidad de introducir en España las Cooperativas de Viviendas en cesión de uso”

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

1.- Orígenes del Cooperativismo
Rochdale 1.844

2.- El Movimiento Cooperativista en el Mundo
A.C.I. (Alianza Cooperativa Internacional)
Valores
Los 7 Principios Básicos

3.- Las cooperativas de Viviendas
(Clasificación)
Construcción y cesión por cualquier
título
Administración y conservación

4.- Las Cooperativas de Viviendas en Cesión de
Uso

**Estudio de los Distintos Modelos de
Cooperativa Viviendas**

5.- MODELOS EUROPEOS

FRANCIA

Vinculadas a la vivienda social
Gestionan las HLM
Empresas autónomas con fuerte control
estatal
Funcionamiento:
Alquiler al cooperativista, al final pasa a ser
propietario.

ALEMANIA

Gran importancia mercado viviendas en
alquiler

Iniciativa Gobierno Federal, Landers,
Municipios
Más de 1200 cooperativas (Círculo de
Cooperativas)

Funcionamiento:
Alquiler con derecho permanente de
alojamiento
Alquiler con adquisición gradual de la
propiedad

“Se han estudiado los distintos modelos existentes en Europa y América”

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

SUECIA
Inspirado en el modelo Alemán
Gestionan las HSB, entidad de ahorro asociado

Más de 3.650 Cooperativas
Funcionamiento:
Derecho de ocupación de por vida
El Derecho es Transferible a Precio de Mercado

ESPAÑA
Especializadas únicamente en proporcionar viviendas en propiedad
Una vez adjudicadas Disolución de la Cooperativa

6.- MODELOS AMERICANOS

URUGUAY: Coop. De Ayuda Mutua y de Sistema Usuarios
CANADÁ: Coop. De alquiler permanente

7.- DINAMARCA: EL ANDEL

Elección del Andel por ser el más adecuado para España

Andel, modelo con larga tradición

Principales Características:

- Cooperativa sin Ánimo de Lucro
- El socio no adquiere la propiedad sino el derecho de uso
- Cuota de acceso según tamaño
- Copropiedad del inmueble
- El Derecho de uso es de por vida
- Cuota de uso. Amortización y mantenimiento
- Participación en la gestión
- Libertad de permanencia (recuperando cuota de acceso)
- Viviendas libres están disponibles de forma transparente
- Modelo con legislación específica y sencilla

“Entre los Modelos existentes elegimos el Andel por considerarlo el más adecuado para España”

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA
CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE
INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

FASE 1: **Modelizar** el Andel

FASE 2: **Comparar** con alquiler y compra

FASE 3: **Aplicar** el **marco jurídico** español

FASE 4: **Analizar** otros factores del **entorno**

Validación

Fase 1: Modelizado del sistema ANDEL

SISTEMA COOPERATIVO

Sin ánimo de lucro

Libertad de pertenencia

Funcionamiento democrático

FORMA DE ACCESO A LA VIVIENDA

Cuota de acceso y de uso

Copropiedad del inmueble

Derecho de uso de la vivienda de por vida

LEGISLACIÓN

Legislación y Jurisprudencia específica

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

Fase 2: Comparación con Alquiler y Compra

	ANDEL	ALQUILER	COMPRA
Duración	Indefinida	Máximo 5 años	Indefinida
Especulativo	No	Si	Si
Participativo	Nivel Alto (Copropiedad)	Nivel Bajo (No propiedad)	Nivel Medio (Solo ee.cc)
Facilidad Acceso/Salida	Fácil	Fácil	Difícil
Deuda Hipotecaria	Garantía Limitada	No Existe Garantía	Garantía Real

Fase 3: Aplicación del Marco Jurídico Español

LEGISLACIÓN EUROPEA

Reglamento (CE) 1435/2003 Estatuto Sdad.

Coop. Europea (SCE)

Directiva 2003/72/CE Cpto de SCE

LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

Ley 27/1999, de Cooperativas (LC)

Ley 20/1990, de Régimen Fiscal de Cooperativas

R. D. 136/2002, Reglto. Registro de Cooperativas

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

Ley 2/1998, de Coop. de Extremadura

Ley 5/1998, de Coop. de Galicia

Ley 9/1998, de Coop. de Aragón

Ley 4/1999, de Coop. de Madrid

Ley 2/1999, de Coop. Andaluzas

Ley 4/1993, de Coop. de Euskadi

Ley 4/2001, de Coop. de La Rioja

Ley 18/2002, de Coop. de Cataluña

Ley 4/2002, de Coop. de Castilla y León

Ley 20/2002, de Coop. Castilla-La Mancha

Ley 1/2003, de Coop. de las Islas Baleares

Ley 8/2003, Coop. Comunidad Valenciana

Ley 14/2006, de Coop. de Navarra

Ley 8/2006, de Coop. Región de Murcia

Ley 4/2010, Coop. Principado de Asturias

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

Aplicación del Marco Jurídico Español

1.- Legislación Aplicable (Posibilidades del Andel)

Ley Estatal 27/1999 Art 89.3 Permite cesión

17 Leyes Autonómicas: Ej. C. Valenciana 8/2003

Art 91.2 Permite cesión

ANDEL: **En función del ámbito de la Cooperativa**

2.- Forma Jurídica más favorable

En el Alquiler: Cesión uso tiempo limitado

En la Compra: Adquisición del Pleno Dominio

ANDEL: **Usufructo Vitalicio C.C.**

3.- Normas que regirán la Comunidad. (Discusión)

Distintos Propietarios: Ley De Propiedad Horizontal

Único propietario: Normas y reglamentos cooperativa

ANDEL: **Estatutos de la Cooperativa**

4.- Cesión de suelo Público. (Modalidades)

Cesión Bienes Patrimoniales: Máx. 30 AÑOS

Cesión Derecho De Superficie: Máx. 99 AÑOS

ANDEL: **Mediante Cesión del Derecho de superficie**

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA
CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE
INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

Fase 4: Aplicación de Otros Factores del Entorno

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

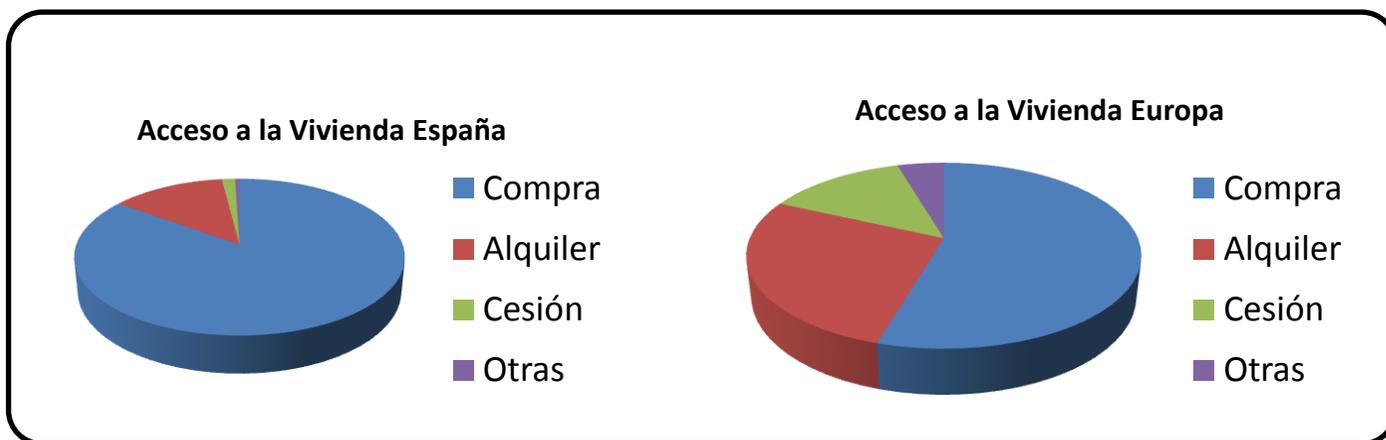
5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

Forma de Tenencia



- **Importantes Diferencias** entre el mercado español y europeo

- **Principales causas:** Políticas de vivienda e Incentivos fiscales que favorecen un modelo basado en la compra

Aplicación de Otros Factores del Entorno

Cambio en los Modelos Familiares

Tipos	% Distribución Población	% Evolución Población (09 vs 08)
Retirados	22,0%	▲ 1,1%
Parejas con Hijos Pequeños	17,2%	▲ 0,8%
Parejas con Hijos Edad Media	16,6%	▼ 4,4%
Parejas Adultas sin Hijos	10,0%	▲ 3,1%
Parejas con Hijos Mayores	9,6%	▲ 1,5%
Parejas Jóvenes sin Hijos	7,5%	▲ 0,1%
Adultos Independientes	7,2%	▲ 1,3%
Hogares Monoparentales	5,02%	▲ 0,5%
Jóvenes Independientes	4,8%	▼ 0,9%

Tabla 4 : Distribución y evolución de la población española. Encuesta población activa 2009
(Fuente: www.ine.es)

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

Aplicación de Otros Factores del Entorno

Situación del Mercado Inmobiliario



Figura 1. Esquema de las Etapas de la Burbuja Económica

- Dificultad creciente de acceso a la Compra y al Alquiler
- Restricción Préstamo hipotecario
- Mercado alquiler reducido

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

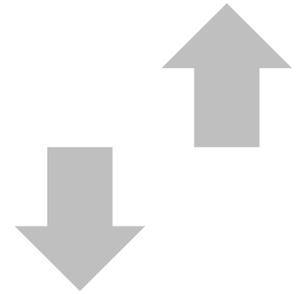
6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

RESULTADOS:

Diferenciando los que suponen **fortalezas o debilidades** y las **oportunidades o amenazas en su implantación (Análisis DAFO)**



FORTALEZAS

Novedoso y atrayente

Precio **competitivo** e inferior a una vivienda en alquiler

La **cesión de uso** tiene **carácter indefinido**

Se puede ceder en herencia

Facilidad de acceso y abandono

No hipoteca el futuro asumiendo garantías reales

Gestión **democrática** por parte de los socios

Modelo ya utilizado con éxito en otros países

OPORTUNIDADES

Fracaso del modelo establecido, momento de cambio

Insatisfacción con el modelo existente

Dificultad de acceso a la compra de vivienda

Escaso mercado de viviendas en alquiler

Descenso de los costes de producción

Posibilidad de acceso a suelo a precio razonable

DEBILIDADES

Falta de experiencias previas

Ausencia de garantías

Inexistencia de infraestructuras

No permite el alquiler

AMENAZAS

Cultura de compra

Falta de legislación específica del modelo

Falta de Ayudas gubernamentales

Desconfianza en cuanto al origen de la **propuesta**

Desconfianza en cuanto a la **convivencia** social

Elevada competencia por producto en el mercado

Asimilación del modelo con vivienda protegida

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

Conclusiones:

1. El Modelo Andel es posible jurídicamente en España,

Aunque dependerá de la comunidad autónoma donde se lleve a cabo dadas las competencias territoriales.

2. La forma jurídica adecuada de la cesión de uso es el **Usufructo Vitalicio** regulado en el código civil.

3. La regulación de las normas de comunidad sería **mediante los Estatutos**, no la Ley de Propiedad Horizontal.

4. El Andel es un modelo en si mismo que funciona con éxito en otros países, si bien en España no hay experiencias previas.

5. El actual es óptimo para que el modelo Andel pueda ser socialmente aceptado, si bien, entre la población española sigue predominando la cultura de compra.

Líneas de Investigación:

- **Estudios de mercado a nivel nacional y autonómico** para la introducción y aceptación del modelo Andel.
- **Estudios de viabilidad económica.**
- **Estudios de introducción en España del modelo Canadiense** de cooperativismo en cesión de uso cuyas características presentan gran afinidad con España.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

3. ESTADO DE LA CUESTIÓN

4. METODOLOGÍA

5. RESULTADOS

6. CONCLUSIONES

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

8. BIBLIOGRAFÍA

Aci. *International Co-operative Alliance.*

Block de ideas. (2008). *Estudi de comportaments respecte el sistema d'habitatges cooperatius en règim de cessió d'ús.*

Clemente, J.O. (2003). *Legislación española comparada sobre cooperativismo de viviendas.*

Concovi. *Confederación de cooperativas de viviendas de España.*

Esteve, P. (2009). *La cesión de uso, nueva vía de acceso a la vivienda.*

Fajardo, G. (2009). *El objeto social de las coop. de viviendas en la legislación española.*

García-Montalvo, J. (2008). *Los orígenes inmobiliarios de la crisis económica actual.*

Lambea, A. (2002). *Presente y futuro de las cooperativas de viviendas.*

(2007). *Cooperativas de viviendas.*

Macías i Arau, P. (2011a). *La cesión de uso: Una solución adecuada en un marco de creciente complejidad.*

Turmo, R. (2004). *Andel: El model escandinau d'accés a l'habitatge.*