

Cooperativismo de Viviendas

La promoción de viviendas en régimen de cooperativa aporta una solución a la compra de su vivienda, pues este tipo de promoción garantiza un ahorro adicional que oscila entre un 20 % y un 30 %, respecto los precios medios de mercado. Si a este importante ahorro añadimos los beneficios estatales obtenidos a través de subvenciones y préstamos subsidiados (en el caso de viviendas de vpo), pues nos encontramos con una fórmula de acceso a la vivienda verdaderamente interesante.

No nos cansaremos de repetirlo, las claves para el éxito son, sin duda, una gestión profesional, transparencia y respeto a las leyes.

Desde aquí animamos a los colectivos que compartan la necesidad de acceso a la vivienda, que se pongan en contacto con nosotros, asegurando en todo momento una gestión transparente y eficaz para el cumplimiento de sus objetivos.

Conceptos Básicos

¿Qué es una cooperativa de viviendas?

Se trata de una agrupación de personas que comparten la necesidad de vivienda y se unen para acceder a ella en las mejores condiciones de calidad y coste posibles.

Características de una cooperativa de viviendas

Ausencia de ánimo de lucro

La cooperativa es la dueña de la promoción, del suelo, del edificio en construcción, etc..

La cooperativa es el modelo de empresa participativa por excelencia

La iniciativa de constituir una cooperativa

Desde un punto de vista legal la constitución formal de una cooperativa es una decisión que corresponde exclusivamente a un grupo de personas (en la actualidad, un mínimo de cinco)

Sin embargo, en la práctica, viene siendo habitual que la iniciativa de constituir una cooperativa de viviendas esté impulsada por otra entidad, siendo los casos más frecuentes los siguientes:

1. cooperativas creadas por colectivos.
2. cooperativas creadas por gestoras.

La iniciativa de constiuir una cooperativa

1. cooperativas creadas por colectivos.

Estas cooperativas de viviendas suelen formarse en empresas, sindicatos, colegios profesionales, asociaciones vecinales, etc...

Una vez tomada la decisión se designa un reducido grupo promotor que tramita la creación de la sociedad cooperativa. en el momento de su constitución formal se designa el consejo rector y los interventores que han de figurar en la escritura pública.

2. Cooperativas creadas por gestoras.

Surgen mediante la captación de socios por una empresa dedicada a prestar servicios de gestión inmobiliaria (normalmente s.l. o s.a.)

la puesta en marcha de la cooperativa

La cooperativa debe buscar la ayuda de una serie de profesionales que le presten su asistencia a cambio de una contraprestación económica.

Asistencia técnica

Arquitectos / arquitectos técnicos / ingenieros, etc..

Asistencia jurídica

Prestan su asesoramiento en las cuestiones legales de la cooperativa

Sociedades gestoras

Sociedad mercantil que presta sus servicios de gestión y asesoramiento a la cooperativa

diferencias entre promotor privado y promoción en cooperativa

Promotor privado

Una persona (cliente) adquiere una vivienda a una inmobiliaria o promotora a cambio de un precio y no interviene en el proceso de edificación. el precio de su vivienda, incluye el beneficio del promotor.

Promoción cooperativa

el adquirente de vivienda es socio de la cooperativa, lo que le convierte en promotor, el socio puede participar en los órganos de decisión de la cooperativa y en el desarrollo de la promoción. el socio paga por su vivienda estrictamente el coste real de realización de su vivienda, sin beneficio ni más costes adicionales.

Fundamentos Jurídicos

¿qué significa pertenecer a una cooperativa de viviendas?

El socio es a la vez promotor de su vivienda y adjudicatario de la misma.

Asume derechos y deberes propios de su condición de socio de una cooperativa de viviendas.

Tiene importantes ventajas:

Ahorro económico.

Participación directa en las etapas de promoción, mediante la asamblea general.

Interés en conseguir la máxima calidad y el mejor entorno posible.

Regulación legal de las cooperativas de viviendas en la Cdad. Valenciana

Ley 8/2003, de 24 de marzo, de cooperativas de la comunidad valenciana.

Estatutos, propios de cada cooperativa.

Acuerdos de la asamblea general y del consejo rector.

Ley de ordenación de la edificación (para el proceso constructivo)

Estatutos

Cada cooperativa tiene sus propios estatutos.

Establecen las normas que rigen la estructura, gobierno y funcionamiento de la cooperativa.

Es obligatoria su inscripción registral (garantiza su ajuste a la legalidad).

Acuerdos de la asamblea y el consejo rector

Obligan a todos los socios de la cooperativa.

son impugnables si son contrarios a ley o a los estatutos. (control judicial).

Funcionamiento de la cooperativa de viviendas

A través de órganos sociales nombrados, controlados y desempeñados por los socios.

Los órganos más habituales e importantes son la asamblea general y el consejo rector.

Asamblea general

Es la reunión de todos los socios.

Funciona por el principio democrático: cada socio tiene voz y voto.

Constituye el órgano supremo de expresión de la voluntad de la cooperativa, mediante la adopción de acuerdos.

Consejo rector

Órgano de gobierno, gestión y representación de la cooperativa.

Elegido por la asamblea general.

Tiene un número mínimo de 3 componentes:

Presidente (obligatorio, y ostenta la representación legal de la cooperativa).

Secretario (obligatorio).

Vicepresidente.

Vocales.

Interventores.

Administradores.

Derechos de los socios

El más importante: derecho a la información (permite el control de la cooperativa).

Participar en el objeto social de la cooperativa.

Participar con voz y voto en la adopción de acuerdos.

Elegir y ser elegido para los cargos de los órganos sociales.

Darse de baja en la cooperativa, cumpliendo los requisitos legales.

Participar en el retorno de excedentes que se acuerde.

Percibir la liquidación de las aportaciones al capital social.

Obligaciones de los socios

Desembolsar las aportaciones establecidas.

Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.

Asistir a las reuniones de la asamblea general y demás órganos de los que forme parte.

Participar en el objeto social de la cooperativa.

No realizar, ni colaborar en actividades semejantes a las de la cooperativa.

Guardar secreto sobre los asuntos de la cooperativa.
Aceptar los cargos para los que resulte elegido. (salvo justa causa).

Lo que el socio debe saber antes de incorporarse a la cooperativa

Que la cooperativa esté legalmente constituida e inscrita en el registro de cooperativas.

Que tenga cuenta bancaria (para ingresar aportaciones).

Que estén garantizadas las aportaciones.

Si existe una cuota de preinscripción no reintegrable, o similar. (concepto y cuantía).

Lo que el socio debe saber antes de incorporarse a una promoción concreta

Situación y ubicación del suelo.

Propiedad (título, inscripción, cargas, etc.)

Situación urbanística (si está urbanizado, si existe licencia de edificación, etc.).

Existencia de anteproyecto o proyecto.

Planes de pagos y plan de financiación.

Plazo estimado de ejecución de las obras.

Ventajas económicas y garantías al socio

Ventajas de acceder a una vivienda en régimen de cooperativa.

Adquirir una vivienda o inmueble a precio de coste.

Ahorro entre un 20 % a un 30 % de la inversión total

Personalización y mejoras en la calidad de las viviendas o inmuebles.

Control democrático en las actividades de la cooperativa.

Elección de gestora.

Elección de arquitectos y técnicos.

Elección de contratista.

elección de industriales

etc.

Solicitud de baja como socio y recibir las cantidades entregadas a cuenta.

Posibilidad de solicitar las ayudas estatales y autonómicas por adquisición de vivienda.

Garantías que ofrece la adquisición de una vivienda en régimen de cooperativa.

Afianzamiento de cantidades a cuenta.

Garantías establecidas por la ley de ordenación de la edificación (loe)

Seguro de garantía decenal

Garantía trienal.

Garantía anual.

Seguro todo riesgo construcción.

Promoción de viviendas de protección oficial en régimen de cooperativas de viviendas.