

MANUAL DE → COOPERATIVAS

La casa que siempre has querido a un precio justo

¿Qué es una cooperativa?

¿Por qué interviene una sociedad gestora?

Características

Ventajas

¿Qué normas regulan el funcionamiento de una cooperativa?

¿Cómo adquirir una vivienda en cooperativa?

¿QUÉ ES UNA COOPERATIVA?



Una cooperativa de viviendas constituye una de las fórmulas más económicas para la adquisición de una vivienda, ya que elimina la figura del promotor inmobiliario. De este modo, el comprador, en su condición de socio cooperativista, se beneficia del ahorro correspondiente al margen empresarial que, en una promoción tradicional, percibiría el promotor.



Desde el punto de vista jurídico, la cooperativa de viviendas es una sociedad sin ánimo de lucro y con personalidad jurídica propia que tiene por objeto proveer a sus socios de viviendas, servicios y edificaciones complementarias, organizando el uso y disfrute de elementos comunes y regulando su administración, conservación y mejora, a precio de coste. Desde el punto de vista jurídico, la cooperativa de viviendas es una sociedad con personalidad jurídica propia y sin ánimo de lucro, cuyo objeto es proporcionar a sus socios viviendas, así como los servicios y edificaciones complementarias necesarios. Asimismo, se encarga de organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y de regular su administración, conservación y mejora, todo ello a precio de coste.





¿Por qué interviene una sociedad gestora?

Es habitual que, para la constitución de una cooperativa de viviendas, intervenga una **sociedad gestora**, generalmente con capacidad para disponer de suelo destinado a la construcción. Con este fin, la gestora promueve la creación de la cooperativa, a la que posteriormente se incorporan las personas interesadas en acceder a las viviendas.

A grandes rasgos, la **sociedad gestora es la encargada de facilitar y simplificar todo el proceso**. Se trata de una **persona jurídica especializada** en la realización de las gestiones administrativas, mercantiles y técnicas necesarias para la puesta en marcha, desarrollo y ejecución del proyecto constructivo hasta su finalización, actuando por **encargo de la cooperativa y en representación de todos los socios que la integran**.

→ CARACTERÍSTICAS

- Según la ley, una cooperativa de viviendas es una entidad que une, normalmente, a **personas físicas** (y en algunos casos a **personas jurídicas**) que necesitan una vivienda o locales para ellos o sus familiares. Además, puede tener como fines la **construcción de elementos complementarios** (como plazas de parking), la **prestación de servicios a las viviendas** y su **rehabilitación**.
- La característica principal de una cooperativa de viviendas es la **ausencia de ánimo de lucro**, ya que su finalidad principal es que los socios puedan adquirir su vivienda a **precio de coste**.
- Las cooperativas de viviendas presentan un **régimen libre de adhesión**, permiten la **baja voluntaria de sus socios** y funcionan bajo **principios democráticos**.
- La cooperativa es la **empresa participativa por excelencia**, ya que el socio participa a través de los órganos de funcionamiento, principalmente el **Consejo Rector** y, sobre todo, **Asamblea General**.

EL COOPERATIVISTA TIENE DOS CONDICIONES:



SOCIO

De la sociedad cooperativa, y como tal, copropietario de la misma.



ADJUDICATARIO

De una de las viviendas resultantes de la promoción de la que él mismo forma parte.

→ VENTAJAS

AHORRO ECONÓMICO

Importante en la adquisición de la vivienda.

PLAN DE PAGOS

Cómodo y flexible.

VOZ Y VOTO

El socio tiene derecho a participar con voz y voto en todas las reuniones de la cooperativa (Asambleas Generales). Además, puede postularse y ser elegido como miembro del órgano de gobierno de la cooperativa, el Consejo Rector.

BAJA VOLUNTARIA

En cualquier momento el socio puede solicitar su baja, y se le devolverán las cantidades que haya aportado.

¿Qué normas regulan el funcionamiento de una cooperativa?



LEY DE COOPERATIVAS

Es la Ley de la Comunidad Autónoma donde la cooperativa desarrolle su actividad.



ESTATUTOS SOCIALES

aprobados por la Asamblea de socios.



ASAMBLEA GENERAL

Máximo órgano de decisión de la cooperativa. Adopta sus decisiones con sujeción a la ley y a los estatutos.



CONSEJO RECTOR

Es el órgano de gobierno de la cooperativa. Adopta sus decisiones con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política establecida por la Asamblea.



¿CÓMO ADQUIRIR UNA VIVIENDA EN COOPERATIVA?

1 Solicita información

- Encuentra la zona elegida para tu futuro hogar.
- Identifica los proyectos en cooperativa que hay disponibles.
- Comprueba que la gestora te va a acompañar durante el proceso. Resuelve todas tus dudas con el equipo gestor de la cooperativa.
- Aprovecha la oportunidad de incorporarte a un proyecto residencial a precio de coste.

2 Preinscripción

- Preinscríbete en el proyecto constructivo y espera a que se reúna un grupo de personas interesadas como tú para que el proyecto pueda comenzar.

3 Incorporación como socio

- Solicita a la cooperativa tu incorporación como socio. Una vez aceptado, podrás participar en la toma de las decisiones más importantes para construir tu nuevo hogar, asumiendo los derechos y compromisos que corresponden a los socios, tal como están recogidos en los estatutos, reglamentos y la legislación vigente.
- Hasta la entrega de llaves se realizarán diferentes desembolsos, que dependerán del porcentaje de la hipoteca, del contrato de adhesión y del número de cuotas. El IVA aplicable es del 10% en cada pago, y, finalmente, se abonará el IVA correspondiente a la hipoteca.
- Exige que tus pagos a la vivienda estén asegurados, excepto el Capital social.

4 Toma de decisiones

- Junto al resto de los socios y con asesoramiento de la gestora, se decidirá que constructora ejecutará la obra, que banco lo financiara, que arquitecto será el que diseñe tu casa.
- Siempre tendrás a tus gestores disponibles con asesoramiento permanente. Periódicamente se mandarán comunicaciones para que estés al tanto de todas las novedades de tu cooperativa.

5 Adjudicación

- Una vez terminada la construcción, se te adjudicará la vivienda a estricto precio de coste y serás propietario de tu casa.

Gesbro

Comprometidos con tu casa