

1 LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS

1.1 Las Cooperativas	5
1.2 Las Cooperativas de Viviendas	5
1.3 Ventajas del Sistema Cooperativo	6
1.4 Aportaciones y entregas Económicas de los socios a su cooperativa	7
1.5 Seguro de Afianzamiento de cantidades entregadas a cuenta y seguro decenal	8
1.6 Órganos de Gobierno	9
1.7 Actos Sociales	11
1.8 Derechos y Obligaciones de los socios	12
1.9 Información a solicitar antes de ingresar en una cooperativa	13

2 LAS SOCIEDADES GESTORAS

2.1 Las Gestoras	17
2.2 Asesoría jurídica	18
2.3 Gestión Comercial	18
2.4 Gestión Financiera	18
2.5 Gestión Contable	18
2.6 Gestión Administrativa	19
2.7 Gestión Urbanística	19

1 LAS COOPERATIVAS

Las cooperativas son sociedades que, con capital variable y estructura y gestión democráticas, asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, a personas que tienen intereses o necesidades socioeconómicas comunes, para cuya satisfacción y al servicio de la comunidad, desarrollan actividades empresariales, imputándose los resultados económicos a los socios.

2 LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Una cooperativa de viviendas es una asociación de personas que se agrupan en una sociedad estructurada democráticamente para lograr un objetivo común: La obtención de una vivienda.

La promoción de viviendas en régimen cooperativo es una operación de autopromoción, ya que son los propios socios, integrantes de la cooperativa, los que controlan el proceso de promoción y construcción de las viviendas y/o locales para su propio uso.

Las cooperativas de viviendas estarán reguladas por la normativa específica de cooperativas de la Comunidad Autónoma en la que desarrollen su actividad, en caso de que exista; en su defecto, estarán a lo dispuesto en la Ley General de Cooperativas 27/1999.

3 VENTAJAS DEL SISTEMA COOPERATIVO

Las principales ventajas de la promoción de viviendas mediante el sistema cooperativo se derivan de su propia definición, ya que al ser los socios los autopromotores de las mismas se consiguen una serie de ventajas, que principalmente, son las siguientes:

Disminución del precio de adquisición de la vivienda, ya que siendo la cooperativa una sociedad sin ánimo de lucro, sólo la suma de los diferentes costes componen el importe final de la misma.

Control de los costes y cuentas anuales a través de los órganos que a tal fin están definidos, integrados por los socios de la Cooperativa, sin intervención ajena.

Mayor posibilidad de intervención en la definición, prestaciones y calidad de la vivienda.

Participación activa en la toma de decisiones de todos los socios a través de los órganos sociales de la cooperativa: El Consejo Rector y la Asamblea General.

Beneficios fiscales específicos en determinados casos.

Flexibilidad en las formas de pago. La vivienda se paga a lo largo del tiempo, desde que se inicia la promoción hasta que se entregan las llaves.

Las Cooperativas de más de 40 viviendas, estarán obligadas a auditar sus cuentas. La auditoría deberá ser efectuada por una empresa externa y especializada.

4 APORTACIONES Y ENTREGAS ECONÓMICAS DE LOS SOCIOS A SU COOPERATIVA

Hay diferentes tipos de aportaciones económicas que los socios deberán hacer a la Cooperativa:

Aportaciones al Capital Social:

Su importe es siempre reembolsable en caso de baja.

Entrega o aportaciones para financiar vivienda y anexos:

Cuantitativamente son las más importantes. Se determinarán como resultado del plan de financiación que deberá aprobar la asamblea general y conocer y admitir contractualmente el socio cooperativista. En caso de baja de un socio cooperativista, el reembolso de sus aportaciones para financiar la vivienda, deberá efectuarse en función de lo establecido en los estatutos de la cooperativa, para lo que previamente el Consejo Rector deberá haber calificado la baja como justificada.

Estas aportaciones se realizan mediante una entrega inicial para terrenos, honorarios técnicos, etc... y el resto fraccionado en plazos periódicos durante las obras de ejecución.

5 SEGURO DE AFIANZAMIENTO DE CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA Y SEGURO DECENAL

La **Ley 57/1968 de 27 de Julio**, obligó en su día a los promotores de viviendas que no fueran de promoción oficial a garantizar, mediante la suscripción de un seguro o aval bancario, la posible devolución de las cantidades entregadas por el comprador antes de iniciar la construcción o durante la misma, para el caso de que la construcción no se iniciase o no llegase a buen fin en el plazo convenido.

Por otro lado la **Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE)**, en su disposición adicional primera, establece como obligatoria la suscripción de un seguro para garantizar en forma análoga a la establecida en la **Ley 57/68**, las cantidades anticipadas a los promotores de edificaciones (no sólo ya viviendas), y en el caso de viviendas **se establece que la Ley de 1968 se aplicará a toda clase de viviendas** (también por lo tanto a las de protección, antes excluidas), resaltando expresamente el precepto la inclusión de las promovidas por comunidades de propietarios y **cooperativas**

En este mismo orden de garantías, las normas citadas regulan la obligación del promotor de abrir una cuenta bancaria especial, en la que los cooperativistas ingresarán las cantidades preceptivas. Esta cuenta especial tiene la característica de

que los fondos sólo podrán ser utilizados por la cooperativa para atender a los gastos derivados de la construcción.

La LOE (Ley de Ordenación de la Edificación), obliga además a los promotores en general a suscribir un seguro que garantice durante diez años (**seguro decenal**) los posibles defectos estructurales del edificio: daños en la cimentación, vigas o forjados, etc... En relación con este seguro, la cooperativa, de ordinario, contratará a una tercera empresa, que como organismo de control técnico independiente, vigile la correcta ejecución de las obras y todo el proceso promotor.

Todo ello conforma una mayor garantía del adecuado cumplimiento de las obligaciones de la cooperativa con sus socios.

6 ÓRGANOS DE GOBIERNO

Son los que controlan, debidamente dirigidos e informados, el desarrollo y funcionamiento de la cooperativa, y son:

La Asamblea General:

Es el **órgano supremo** de la sociedad cooperativa y en él se debaten los principales asuntos relacionados con la misma.

Tienen derecho de asistencia y de voz y voto todos los socios sin ningún tipo de discriminación y los acuerdos tomados en ella, obligan a todos los socios por igual, incluso aún sin haber asistido.

Algunas de sus funciones son:

- Nombramiento o modificación de los cargos del Consejo Rector.
- Examen de la gestión social y aprobación de las cuentas anuales.
- Modificación de los Estatutos Sociales.
- Establecimiento de la política general de la cooperativa.
- Y en general, debatir sobre cualquier asunto propio de la cooperativa.

El Consejo Rector:

Es el **órgano de gobierno y representación** de la sociedad cooperativa.

Estará formado por un Presidente, que lo será de la cooperativa, un Vicepresidente y un Secretario. Además podrán formar parte del mismo un Tesorero y los vocales que se elijan en cada caso.

El/Los Interventor/es:

Forman el **órgano de fiscalización** de la cooperativa. Su principal función es la censura de las cuentas anuales.

Para **Cooperativas de más de 200 socios**, también se constituirá un **Comité Financiero** y un **Comité de Obras**.

7 ACTOS SOCIALES

Asamblea Constituyente:

Es la que permite que la Sociedad Cooperativa comience su andadura, y en la que los socios toman, entre otras, las siguientes decisiones:

- Aprobación de los Estatutos sociales.
- Elección de los miembros del Consejo rector.
- Determinación de la cuantía del Capital Social.

También se pueden tomar otro tipo de decisiones, como la designación de la empresa gestora o cualquier otra que se estime conveniente.

Asamblea General:

Consiste en la reunión de los socios de la cooperativa previa convocatoria al efecto.

Ya se han comentado anteriormente sus funciones e importancia.

Pueden ser de dos tipos:

- Ordinaria:** al menos una vez al año, en la que se examinan la gestión social y las cuentas anuales del ejercicio anterior.

-**Extraordinaria:** se puede convocar por diferentes iniciativas y puede haber varias al año.

8 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS

Sin ánimos de ser exhaustivos pretendemos dar una visión de lo que a nuestro juicio son los más relevantes en cada uno de los apartados:

Derechos:

- Ser **elector y elegible** para los cargos de los órganos sociales.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y demás órganos sociales de los que forme parte.
- Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
- Participar en la actividad empresarial que desarrolla la Cooperativa para el cumplimiento de su fin social, sin ninguna discriminación.
- Estar informado puntualmente de los pasos que de la cooperativa.
- El retorno cooperativo, en su caso.
- Y todos cuantos estén contemplados en la Ley General de Cooperativas y en los Estatutos Sociales, de los que tendrá derecho a tener una copia.

Obligaciones:

- Asistir** a las reuniones de la Asamblea General y de los demás órganos colegiados de los que forme parte.
- Cumplir los acuerdos** validamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Participar** en la actividades cooperativizadas que desarrolla la Cooperativa para el cumplimiento de su fin social, en la cuantía mínima obligatoria establecida en sus Estatutos.
- No realizar actividades competitivas** con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa.
- Efectuar el desembolso de sus aportaciones al **capital social** en la forma y plazos previstos.
- Participar** en las actividades de formación.
- Y todas las obligaciones contenidas en los Estatutos y en la Ley General de Cooperativas.

9 INFORMACIÓN A SOLICITAR ANTES DE INGRESAR EN UNA COOPERATIVA

Es conveniente tomar determinadas precauciones antes de solicitar el ingreso en una cooperativa de viviendas, entendiendo como más importantes las siguientes:

-Comprobar si la cooperativa está debidamente inscrita en el Registro de Cooperativas.

-Comprobar si la empresa gestora está inscrita en el Registro Mercantil.

-Comprobar la titularidad de los terrenos en los que la cooperativa va a construir las viviendas. En caso de no estar a nombre de la cooperativa, comprobar el estado urbanístico de los terrenos y las garantías que se ofrecen para que éstos pasen a ser propiedad de la cooperativa y en que plazo.

-Para solicitar información sobre Cooperativas: los interesados podrán dirigirse a la **Confederación de Cooperativas de Viviendas (CONCOVI)** situada en:

C/ Vallehermoso, nº 15 MADRID
Tfs. 91 593 11 95 y 91 447 93 01.

1 LAS SOCIEDADES GESTORAS

Para que el proyecto cooperativo pueda llegar a buen fin, y teniendo en cuenta la enorme complejidad del proceso inmobiliario, se hace prácticamente imprescindible contar con el asesoramiento, la dirección y gestión de una Sociedad Gestora.

Las Gestoras de viviendas son empresas que, mediante un contrato de prestación de servicios, realizan toda las funciones necesarias para que la promoción y construcción de las viviendas llegue a buen fin, recibiendo por ello unos honorarios previamente pactados.

Para cumplir este encargo, las Gestoras de viviendas deben disponer de unos competentes equipos profesionales y de una adecuada tecnología empresarial, unidas a una inequívoca y decidida voluntad de servicio que les permita concluir las promociones encomendadas con la máxima calidad, y al coste y plazo previamente estimados.

Deberá actuar en nombre y representación de la cooperativa y defender los derechos de ésta ante terceros.

Básicamente, los servicios que debe prestar la Sociedad Gestora son los siguientes:

2.

2 ASESORÍA JURÍDICA

Configura y constituye las cooperativas o grupos promotores realizando los trámites pertinentes, facilitando el funcionamiento jurídico de la entidad y dotándola en suma del marco apropiado para el desenvolvimiento de sus funciones.

3 GESTIÓN COMERCIAL

Se ocupa de la captación, atención e información de los socios partícipes, preparando y proporcionando la información necesaria.

4 GESTIÓN FINANCIERA

Estudia las necesidades y posibilidades de financiación de las Promociones encargadas y tramita los créditos necesarios para disponer puntualmente de los fondos precisos para la construcción.

5 GESTIÓN CONTABLE

Lleva a cabo la gestión contable de la cooperativa, cumpliendo las leyes vigentes aplicables, de forma que facilite el conocimiento y control por los socios, y sirva como instrumento para la toma de decisiones.

6 GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Proporciona el apoyo logístico necesario, encargándose de la tramitación de toda la documentación que genera la promoción de viviendas y la dirección de la cooperativa, incluso tramitación de expedientes ante las Administraciones Municipales, Autonómicas o cualquier otra, para la consecución de ayudas y beneficios si procede.

7 GESTIÓN URBANÍSTICA

Se ocupa de la captación de terrenos y del seguimiento del desarrollo de los mismos, cuando se trata de suelos "no finalistas".