



## **Preguntas frecuentes**

En este apartado encontrarás las preguntas y respuestas más comunes que surgen a la hora de formar parte de una cooperativa. Si tiene alguna otra pregunta, no dude en contactar con nosotros en [info@galivienda.com](mailto:info@galivienda.com)

### **¿Qué es una Cooperativa de viviendas?**

Es una empresa de la economía social que asocia a personas físicas y, en algunos supuestos, a personas jurídicas. Es una sociedad con capacidad jurídica propia e independiente a la de sus socios, que tiene como fin social proporcionar viviendas a éstos y a sus familiares, pudiendo también realizar rehabilitación de edificios y edificaciones complementarias.

Las Cooperativas, a diferencia de las sociedades de capital, son agrupaciones de personas que se unen por compartir la necesidad de una vivienda y deciden asociarse para adquirirla en las mejores condiciones de calidad y precio, en autopromoción.

La nota característica de las cooperativas es la ausencia de ánimo de lucro, que les permite entregar viviendas a estricto precio de coste.

La Cooperativa de Viviendas comporta la doble condición de sociedad y empresa promotora. El cooperativista, puede ser únicamente socio o tener también la condición de adjudicatario de una vivienda o usuario.

### **¿Qué legislación es de aplicación?**

Dependiendo de su ámbito de actuación, se constituirán conforme a la ley propia de la Comunidad Autónoma o a la ley estatal 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. Tras ser constituida, la cooperativa debe ser inscrita en el registro público correspondiente y cumplir la legislación fiscal y contable aplicada a todo tipo de sociedades.

España es el único país de la UE que cuenta con una legislación aplicable a todas las empresas de la economía social, las cooperativas entre ellas, se trata de la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.

Además de la ley que las regula, cada cooperativa ha de contar con unos estatutos sociales aprobados por la AG, elevados a público ante notario e inscritos en el Registro de Cooperativas.

Adicionalmente, las cooperativas pueden dotarse de reglamentos y otras normas de funcionamiento interno, siempre aprobadas por la AG o por el CR, según los casos.

## ¿Cómo se dirigen las cooperativas de viviendas?

Como toda sociedad con capacidad de obrar y personalidad jurídica propia, las cooperativas tienen sus propios órganos sociales o de gobierno, que son:

1. La Asamblea General, que la componen todos los socios con derecho a voto. Los acuerdos que en ella se adopten conforme a las leyes y a los estatutos sociales, obligan a todos los socios.
  2. El Consejo Rector, compuesto por un mínimo de tres miembros, nombrados por la AG. Sobre él recae la alta dirección y el gobierno ordinario de la sociedad. Al menos una vez al año debe someter su gestión a la aprobación de la AG.
  3. La intervención, órgano compuesto por uno o más interventores (3 habitualmente), nombrados igualmente por la AG, cuya misión es censurar las cuentas y verificar el funcionamiento financiero de la cooperativa.
- Además de estos órganos sociales, las cooperativas de vivienda, dada la complejidad que supone la promoción inmobiliaria, se dotan de órganos gestores y asesores como:

4. La Gerencia, encomendada habitualmente a una empresa gestora que se ocupa de la gestión integral de las promociones bajo la supervisión del Consejo Rector, del Presidente y del Secretario.
5. La auditoría, que es obligatoria cuando se estén promoviendo más de 40 viviendas o cuando exista más de una fase o promoción. La nombrada la AG para un periodo máximo de nueve años. Cuando existe auditoría ésta asume las funciones de la intervención.
6. La asistencia técnica, compuesta por arquitectos, aparejadores e ingenieros que asumen las funciones que le vienen encomendadas en la Ley de Ordenación de la Edificación, básicamente la redacción de los proyectos y la dirección de las obras.
7. La asesoría jurídica, a cargo de uno o más abogados que contrata directamente la cooperativa o la empresa gestora, cuya función principal es llevar la documentación societaria (escrituras, libros de actas, libro de socios, ect.), redactar los contratos (de obra, compraventa, adjudicación, ect.) y prestar todo el asesoramiento y asistencia jurídica que precise el Consejo Rector y la Cooperativa.

## ¿Qué ha de observarse en una promoción de viviendas de una cooperativa?

Cuando el CR de la cooperativa decida afrontar una promoción porque ya cuente o tenga previsto adquirir un solar, deberá observar:

1. Cuenta especial.- Todos los ingresos y pagos de la promoción deberán realizarse en la misma cuenta, con separación absoluta del resto de promociones. Esta cuenta deberá estar intervenida por la entidad aseguradora o bancaria que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, de forma que no se pueda disponer de los fondos en ella depositados sin su intervención.
2. Incorporación de los socios a la promoción.- La incorporación de los socios a la cada promoción deberá hacerse por riguroso orden de antigüedad en la cooperativa y de aportación de la cantidad que se establezca para elegir vivienda. Salvo excepciones, ningún socio podrá adjudicarse más de una vivienda.
3. Aval de cantidades a cuenta.- Es obligatorio avalar las cantidades que los socios adjudicatarios entreguen a la cooperativa en pago de la vivienda adjudicada. No obstante, los socios pueden hacer aportaciones dinerarias a la cooperativa destinadas a la compra del suelo o en concepto de reserva y elección de vivienda sin que estén avaladas, en cuyo caso el destino de esas cantidades debe de tener ese único fin.
4. Gestión de la promoción.- Salvo que la cooperativa cuente con un gerente profesional, la gestión integral de la promoción debe ser encomendada a una empresa especializada. Cada promoción se debe contratar por separado, del mismo modo que se hace con la constructora, con el OCT, con el arquitecto, etc.
5. Proyectista.- Contratar los servicios de un arquitecto que se ocupe de redactar el proyecto y dirigir las futuras obras cumpliendo lo dispuesto en el CTE, LOE y demás normativa de aplicación.
6. Préstamo al promotor.- Dado que las aportaciones de los socios casi nunca son suficientes para hacer frente a todos los costes de la promoción, deberá acordar y formalizar con una entidad bancaria un préstamo al promotor con el que hacer frente a parte del pago del solar, la obra y resto de costes. A la entrega de las viviendas, cada socio adjudicatario podrá subrogarse en la parte del préstamo que corresponda a su vivienda sin coste alguno.

7. El contratista.- Con el proyecto de ejecución que redacte el proyectista, deberá adjudicar las obras a una empresa constructora capaz de realizarlas a plena satisfacción. Lo recomendable es invitar a varias para poder elegir la que presente la mejor oferta.

8. Entrega de las viviendas.- La entrega de las viviendas a sus beneficiarios tendrá que producirse en el plazo que se haya fijado en los contratos de adjudicación. El incumplimiento de este requisito o el incremento injustificado del valor de adjudicación, faculta al beneficiario de la vivienda para ejecutar el aval entregado en garantía de la devolución de cantidades entregadas a cuenta conforme a lo dispuesto en la ley 57/1968, de 27 de julio; y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

### **Además de las aportaciones para adquirir la vivienda que se recogen en el contrato de adjudicación ¿Qué otras aportaciones hay que hacer a la Cooperativa?**

Se pueden producir dos tipos de aportaciones:

1. Aportaciones al capital social.-Para pertenecer a la Cooperativa hay que hacer la aportación mínima y obligatoria que se establezca en los Estatutos. Además de la aportación mínima obligatoria, se pueden hacer las aportaciones voluntarias que apruebe la AG.

2. Cuota de ingreso y/o periódicas.- No integran el capital social ni son reintegrables. Su destino es sufragar los gastos generados por la actuación de la sociedad cooperativa y los servicios que esta realice tanto en las primeras etapas de su funcionamiento como posteriormente: constitución, mantenimiento, administración, etc.

### **En caso de baja en la cooperativa o en la promoción ¿Se recuperan las cantidades aportadas?**

Salvo en caso de baja injustificada o incumplimiento del contrato, las cantidades aportadas para adquirir la vivienda se recuperan íntegramente tan pronto otro socio haya resultado adjudicatario de la vivienda y hecho la aportación correspondiente.

Las aportaciones al capital social son siempre reembolsables en caso de baja, aunque puede haber deducciones si la baja no es justificada y así lo prevén los estatutos.

Las cuotas de ingreso o periódicas, dado su destino a cubrir gastos corrientes, no son reintegrables.

### **¿Qué ventajas tiene acceder a una vivienda en régimen de cooperativa?**

La primera y principal es adquirir la vivienda a estricto precio de coste, lo que viene a suponer un ahorro medio en torno al 20%.

Conoces y participas en la evolución del proyecto desde el inicio con la posibilidad de hacer sugerencias y personalizar tu vivienda.

Mayores facilidades de pago debido a que la duración media de una promoción de viviendas en cooperativa es de dos a tres años cuando se cuenta con un terreno ya urbanizado y apto para la edificación. Lo dilatado de los plazos permite una mayor accesibilidad a los planes de pagos característicos de las cooperativas de viviendas.

Mejores condiciones de financiación, dado que las cooperativas se han convertidos en colaboradoras necesarias de las entidades financieras para dar salida a los solares que éstas han adquirido en los últimos años.

Las ventajas fiscales previstas en la Ley 20/19902, de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.

### **¿Qué debo comprobar antes de adquirir la condición de socio y reservar una vivienda en cooperativa?**

Que la cooperativa está legalmente constituida e inscrita en el Registro de Cooperativas dependiente del Ministerio de Empleo y Seguridad Social o del Registro dependiente de la Comunidad Autónoma.

Interesante comprobar que se trata de una cooperativa federada a CONCOVI o a la Federación de su Comunidad Autónoma.

Para incorporarse a una promoción concreta se recomienda verificar que el Consejo Rector ha adoptado las medidas más arriba indicadas para toda promoción, en particular:

- Que está en condiciones de tener la disponibilidad del terreno y que éste es apto para edificar.
- Que existe la cuenta especial de la promoción abierta en una entidad bancaria a nombre de la Cooperativa.
- Que las cantidades que se tengan que entregar a cuenta estén debidamente aseguradas.
- Exigir justificante de todos los pagos que se realicen, con indicación del concepto y verificar que las aportaciones al capital social y cuotas de preinscripción, si las hay, son las aprobadas por AG.
- Exigir copia de los estatutos sociales y de los acuerdos de la AG y del CR que afecten a la promoción.

### **¿Qué derechos y obligaciones tengo por ser socio de una cooperativa de viviendas?**

Los que vienen expresamente recogidos en la Ley y en los estatutos sociales de cada cooperativa. Los principales son:

#### **1. 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.
- Al retorno cooperativo, generado normalmente por los beneficios netos obtenidos en la venta o arrendamiento de los locales comerciales, cuyo importe se emplea habitualmente en aminorar el precio de la vivienda.
- Aprobar en asamblea general las cuentas del ejercicio.

#### **2. Obligaciones**

- Asistir a las reuniones de la asamblea general y de los demás órganos colegiados de los que forme parte.
- Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales.
- Aceptar los cargos para los que fuesen elegidos, salvo causa justa de excusa
- Efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social y aquellas otras obligatorias que se acuerden por el órgano competente, en la forma y plazo previstos.