

¿QUÉ ES UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

Una cooperativa de viviendas es una entidad que asocia personas que precisen alojamiento para sí y/o sus familiares, permitiendo la ley que entre sus fines estén también, entre otros, la construcción de edificaciones complementarias (plazas de aparcamiento, locales) y la prestación de servicios a las viviendas y su rehabilitación.

Su principal característica es la ausencia de ánimo de lucro, ya que su finalidad principal es la adquisición por sus socios de una vivienda a estricto precio de coste, por lo que no se produce entre el socio y la cooperativa un negocio jurídico de compraventa sino un negocio de adjudicación de vivienda en propiedad.

Así pues, la cooperativa de viviendas actúa como sociedad autopromotora de la edificación de viviendas para sus socios.

¿CÓMO SE REGULA UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

La principal norma legal que regula la actividad de una cooperativa de viviendas inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid es la Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (LCCM).

Adicionalmente, las sociedades cooperativas cuentan con sus propios estatutos dónde se fijan las normas por las que se rige la estructura, gobierno, funcionamiento de la entidad y derechos y obligaciones de los socios. Las Cooperativas aplican sus estatutos con plena autonomía, sin más limitaciones ni condicionamientos que los establecidos en la ley (autogobierno cooperativo).

La cooperativa debe contar con unos órganos sociales, nombrados, controlados y desempeñados por los socios. Los órganos más habituales e importantes son:

- **La asamblea general.** Reunión de los socios para deliberar y tomar acuerdos. En ella cada socio tiene voz y voto. Los acuerdos que en ella se tomen, obligan a todos los socios. Las cuentas anuales, junto con el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, se presentarán para su aprobación a la asamblea general ordinaria que obligatoriamente ha de celebrarse anualmente.
- **El Consejo Rector.** Es el órgano de gobierno, gestión y representación de la cooperativa. Está formado al menos por 3 miembros:
 - o Presidente. Ostenta la representación legal de la cooperativa.
 - o Secretario
 - o Otros (vicepresidente, tesorero, vocal)
- **Interventores.** Tienen como función principal la censura de las cuentas anuales.

La Ley de Cooperativas, los estatutos, los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector, obligan a todos los que se integran como socios de la cooperativa.

¿QUÉ SUPONE PERTENECER A UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS?

El socio de una cooperativa de viviendas es a la vez promotor indirecto (autopromotor) de su vivienda y futuro adjudicatario de la misma. Esta doble condición hace que deba asumir los derechos y deberes que implica pertenecer a la cooperativa, las cuales están reguladas en la Ley y en los estatutos de la cooperativa.

Los derechos del socio más importantes son:

- Ser elector y elegible para los órganos sociales y los cargos.
- 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.
- Ingresar las cantidades que deba anticipar para la financiación de las viviendas a través de la cuenta especial.
- Aprobar en asamblea general las cuentas del ejercicio.
- Causar baja voluntaria en la cooperativa sin perjuicio de su calificación como justificada o no justificada.
- Ser reembolsado en las aportaciones a capital y en las cantidades ingresadas para financiar su vivienda, una vez causada baja, en los plazos máximos legales establecidos.
- A que las cantidades entregadas a la cooperativa para financiar su vivienda sean garantizadas a partir de la obtención de la licencia de obra, para el caso de que la edificación no se inicie o no se termine en el plazo previsto.
- A solicitar a los órganos sociales cualquier dato sobre la marcha y actividad de la cooperativa.

Las obligaciones del socio más importantes son:

- Asistir a las reuniones de la asamblea general y de los demás órganos colegiados de los que forme parte y/o fuesen convocado.
- Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Participar en las actividades que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales.
- No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, salvo autorización expresa del consejo rector.
- 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 (Plan de financiación de la promoción).
- Respetar los plazos, según estatutos, de preaviso para darse de baja y de permanencia mínima en la cooperativa.

APORTACIONES Y ENTREGAS ECONÓMICAS DE LOS SOCIOS A SU COOPERATIVA

Se producen tres tipos de aportaciones:

1. Aportaciones al capital social. Su importe es siempre reembolsable en caso de baja, aunque puede haber deducciones si la baja no es justificada y así lo prevén los estatutos.

La devolución se produce en las condiciones y en los plazos máximos legales establecidos.

2. Cuota de ingreso y/o periódicas. No integran el capital social ni son reintegrables.

3. Entrega o aportaciones para financiar la vivienda y anexos. Se determinarán como resultado del plan de financiación que deberá aprobar la asamblea general y conocer y admitir contractualmente el socio cooperativista. Estas aportaciones se realizan mediante una entrega inicial para compra de los terrenos, gastos de urbanización, en su caso, honorarios técnicos, etc., y el resto fraccionado en plazos periódicos durante el desarrollo de la promoción. Téngase en cuenta que la cooperativa normalmente tiene solo como ingresos propios estos anticipos que aportan sus socios que no suelen ser suficientes para afrontar los gastos por lo que además habrá de obtenerse financiación de las entidades bancarias (préstamo al promotor).

FUNCIONAMIENTO ECONÓMICO DE UNA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DESARROLLADA EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA

Una cooperativa de viviendas es una **sociedad autopromotora sin ánimo de lucro**, que promueve a **estricto precio de coste**, el cual es cubierto con los ingresos de sus socios cooperativistas.

Es por ello que, necesariamente, la suma de los ingresos debe ser equivalente a la suma de los costes. Para cumplir este objetivo, la cooperativa elabora un plan financiero en base al cual establece un criterio de ingresos, y determina los precios de cada uno de los elementos de los que se compone el proyecto a desarrollar, para cubrir los costes totales de la promoción.

PARTIDAS DE COSTE

Las principales partidas de coste de una promoción de viviendas son las siguientes:

- **TERRENO.** Es el coste total de suelo, incluyendo en su caso los gastos financieros.
- **CONSTRUCCIÓN.** Es el coste de la obra en su totalidad, incluyendo acometidas e imprevistos.
- **PROYECTO.** Es el coste derivado de la contratación de un equipo de arquitectura (arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros) responsables de redactar el proyecto y controlar su ejecución.
- **GESTIÓN.** Es el coste que supone la contratación de un gestor integral de la promoción, responsable de gestionar y coordinar todos los elementos intervinientes en el desarrollo de la promoción.
- **GASTOS FINANCIEROS.** Es el coste ocasionado por la financiación que la cooperativa necesita para poder hacer frente tanto a la compra de suelo como a la construcción. El plazo influirá en el coste final de esta partida.
- **TRIBUTOS Y VARIOS.** En este coste se incluyen tasas de licencias, seguros, primas de las pólizas de afianzamiento, aranceles de notaría y registro, impuestos, etc.

Como se ha mencionado anteriormente, la cooperativa promueve a estricto precio de coste, por lo que las aportaciones de los socios cooperativistas son calculadas de acuerdo con dicho coste, según las necesidades de la cooperativa en cada momento del desarrollo de la promoción, y en base a la financiación que se obtenga.

informacion@cerasusahijones.com