



FAQ

¿Qué es 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 están reguladas por la ley autonómica que les corresponda o, en su defecto, por la Ley General de Cooperativas 27/1999 de 16 de Julio.

¿Qué es una gestora de cooperativas?

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 todas 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, que unidas a una inequívoca y decidida voluntad de servicio, les permita concluir las promociones encomendadas con la máxima calidad, al mejor coste y en el menor plazo posible.

La Gestora, deberá actuar en nombre y representación de las Cooperativas y defender los derechos de ésta ante terceros.

Para ello, coordina, asesora y gestiona a la Cooperativa, para lo cual presta básicamente los siguientes servicios:

- ASESORÍA JURÍDICA
- GESTIÓN COMERCIAL
- GESTIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA
- GESTIÓN ADMINISTRATIVA
- GESTIÓN TÉCNICA

¿Qué ventajas ofrece el 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.
- 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.



¿Qué diferencias existen entre una promoción gestionada por una promotora y una promoción en régimen cooperativo?

Una promoción gestionada por una promotora es aquella en la que el cliente obtiene una vivienda sin intervenir en el desarrollo de la promoción.

En una promoción a través de Cooperativa el socio interviene activamente en el desarrollo de la misma a través de sus órganos sociales: Asamblea General y Consejo Rector.

¿En qué consiste la participación del socio cooperativista?

Ser socio cooperativista es algo más que comprarse una casa, significa participar en el desarrollo de la promoción.

La cooperativa se dota para su dirección de un Consejo Rector, formado por socios cooperativistas; asesorados convenientemente por la empresa Gestora, los cuales decidirán las actuaciones a emprender en cada aspecto significativo del desarrollo de la promoción.

Las decisiones de mayor trascendencia se toman en Asamblea, de la que son miembros todos los socios cooperativistas.

Al inscribirse en la cooperativa se entrega al socio cooperativista los estatutos por los que se rige el funcionamiento de la misma.

¿Qué es una vivienda protegida?

Es una vivienda especial, calificada como tal por la Administración correspondiente.

Las características principales de una vivienda protegida son:

- Su limitación de acceso, hay que cumplir determinados requisitos para acceder a una vivienda protegida.
- La limitación en la transmisión: son viviendas que no pueden venderse libremente en un determinado plazo.
- El precio: está regulado por el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas.
- La financiación: cuentan con préstamo hipotecario cualificado, que tiene unas características reguladas por la Administración.
- Ayudas económicas: Cuentan con determinadas ayudas tales como subvenciones y subsidiaciones, en función de los Ingresos de los adquirentes.

Requisitos para acceder a una vivienda protegida.

No tener vivienda protegida en propiedad en todo el territorio nacional.

No tener vivienda libre en la Comunidad Autónoma donde se desea adquirir la vivienda protegida, salvo casos excepcionales.

No estar por encima de los límites de renta establecidos.

Destinar la vivienda a residencia habitual y ocuparla en un plazo máximo concreto.

Estos requisitos pueden variar en función de la comunidad autónoma que corresponda.

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.
- Otros lugares para solicitar información sobre cooperativas son la Confederación de Cooperativas de Viviendas (CONCOVI) situada en la calle Vallehermoso 15 de Madrid



Garantías para el Cooperativista

Las aportaciones a cuenta deberán estar garantizadas mediante aval bancario o póliza de afianzamiento De cantidades entregadas a cuenta, al efecto.

La Cooperativa deberá suscribir los seguros establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) que garantizan la buena ejecución de las obras.

Deberá contratar un Organismo de Control Técnico que supervise la ejecución de las obras.

Igualmente deberá contratar una empresa que se encargue del Control de Calidad de las obras.

La empresa Gestora deberá tener una acreditada solvencia y contar con una estructura y medios técnicos y organizativos que le permitan prestar un servicio integral a la Cooperativa.

¿Puedo darme de baja en una Cooperativa?

Los Estatutos Sociales recogen la posibilidad de darse de baja, siendo el Consejo Rector el Órgano competente para la calificación de la misma, recuperando las cantidades aportadas con el sistema establecido en los Estatutos.

Como adjudicatario de vivienda en la cooperativa, ¿puedo transmitir mi número de solicitud a otra persona?

Los Estatutos Sociales establecen algunos casos en los que se posibilita la transmisión de derechos tanto 'Inter vivos' como 'mortis causa'.

En el caso de no tener ingresos, ¿puedo tener acceso a una vivienda protegida?

Si, en el caso de que se presten las garantías necesarias a la Cooperativa y a la entidad financiera.