

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Documento informativo abreviado.

¿Que es una cooperativa de viviendas?

Es una forma jurídica muy habitual de promoción de viviendas tanto libres como protegidas para los propios integrantes de la cooperativa y a precio de coste. Hablamos de que cada "comprador" de una vivienda, local, garaje, trastero u oficina pasa a formar parte de la sociedad que lo promueve (autopromotor) y como tal tiene unos derechos y unas obligaciones que con posterioridad detallaremos.

La labor de llevanza y gerencia de estas sociedades cooperativas es fundamental que esté profesionalizada y por ello contratada a sociedades gestoras como Urbanilia la cual se dedica en exclusiva a ello. Dichas Gestoras asumen los trabajos necesarios para la consecución del fin de la sociedad (promover y construir la vivienda, oficina, local y anejos de cada socio) y sobre ellos recae toda la responsabilidad legal que se le pudiera reclamar a la cooperativa ya sea consecuencia de su negligencia profesional o actuación ilícita.

¿En que consiste una promoción de viviendas en régimen de cooperativa y cual es la diferencia que existe entre ésta y una promoción convencional?

A efectos prácticos la diferencia no estriba fundamentalmente en el precio de "adquisición" de la vivienda (precio de "adjudicación" en las cooperativas) que oscila entre un 20% y un 25% por debajo del de compra venta a una promotora convencional y en otras ventajas que resumimos aquí:

- Precio de lo que adquirimos un 20%-25% como mínimo más bajo que en promoción convencional. Ello se debe a las exenciones fiscales de que disfruta el régimen de cooperativa y de que no existe beneficio del promotor, ya que éste se encuentra repartido entre cada uno de los socios que forman la promotora; la cooperativa.
- Al ser autopromotor de su vivienda tiene la posibilidad de variar calidades y distribuciones de las viviendas siempre dentro de unos límites que o afecten a la buena consecución de las obras, no afectando a zonas comunes y cubriendo las diferencias de coste respecto del presupuesto previsto inicialmente.
- Al igual que en una promoción convencional las cantidades entregadas para la edificación son garantizadas mediante contrato de seguro o aval bancario comprometiéndose la cooperativa a su devolución con sus correspondientes intereses legales, en el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, conforme establece la Ley.
- Existe la posibilidad legalmente establecida de darse de baja voluntariamente durante la ejecución de las obras con la restitución de las cantidades entregadas, siempre que se cumpla un período mínimo de permanencia y se solicite ésta como mínimo 3 meses después de constituirse la cooperativa y hasta 6 meses antes de la notificación de adjudicación de la vivienda, oficina, etc... por resolución de la Asamblea General.

En dichos casos la cooperativa abonará el 100% de las cantidades aportadas cuando sea sustituido el socio que causa baja por uno nuevo que ocupe su puesto o en el plazo máximo de 3 años si no se cubriere para entonces dicho puesto.

En caso de no respetar los plazos de permanencia en la cooperativa ésta retendrá de lo aportado los porcentajes que legalmente se estipulan.

Al estar contratada la dirección y gerencia de la cooperativa a una Gestora la responsabilidad del socio en cualquier caso (salvo por motivos que le sean imputables directamente) solo lo sería por el importe máximo equivalente al capital social mínimo suscrito y desembolsado, es decir 601 €.

Órganos y Régimen de Funcionamiento:

Las Sociedades Cooperativas Andaluzas (en este caso de "viviendas") se rigen por unos Estatutos que ellas mismas elaboran y aprueban, con la ratificación necesaria del Registro de Sociedades Cooperativas Andaluzas de la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía y que siempre serán conformes a la Ley 14/2011 de 23 de diciembre de Sociedades Cooperativas Andaluzas (en adelante LSCA) y su Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto 123/2014 de 2 de septiembre. Su funcionamiento es muy similar a una cooperativa agrícola que tanto ha proliferado en Andalucía y especialmente en Almería. Fiscalmente también está regulada por la ley 20/1990 de régimen fiscal de las Sociedades Cooperativas.-

En dichos Estatutos figuran desde los órganos de gobierno y administración de la sociedad, obligaciones y derechos de los socios, objeto social ...



Urbanilia



WWW.QUALITASQUATTRO.ES

Órganos y Cargos:

Existe un Órgano Supremo de decisión que es la Asamblea General (AA.GG) y lo integra la totalidad de los socios de la cooperativa teniendo unas competencias universales. Es el órgano supremo de la sociedad que expresa la voluntad de todos los socios que se reunirá como mínimo una vez al año (AA.GG ordinaria) y es competente para la toma de decisiones de la promoción, haciendo exposición de las más relevantes que serían entre otras:

- Nombrar, renovar y revocar cargos.
- Censurar la gestión social.
- Aprobar ó modificar estatutos; cuentas anuales, establecer nuevas aportaciones...
- Todas aquellas decisiones que no sean competencia del Consejo Rector.

Se compone de Presidente y Secretario.

Existe otro de dirección que es el Consejo Rector cuyos miembros (Presidente, Vicepresidente, Secretario e Interventor) se eligen de entre los socios el día de la constitución de la cooperativa y son los únicos con capacidad de decisión y firma en todos los asuntos que atañen al desarrollo cotidiano de una promoción inmobiliaria, lógicamente guiados por la **gestora, la cual tiene por ley (art. 19 ley de Ordenación de la Edificación) la responsabilidad de asumir todo lo que ocurra en el desarrollo de la promoción en el mismo grado que lo tendría un promotor convencional. Asimismo la gestora no tendrá firma en cuentas ni otros documentos o instrumentos que puedan comprometer en ningún sentido (económico, jurídico, fiscal...) a la cooperativa.**

Cargos: firmarán siempre según su leal saber y entender, es decir, conforme a lo que les asesoremos los gestores y bajo nuestra responsabilidad. Los cargos se elevarán a público en el acta de la asamblea constituyente junto con sus Estatutos.

Régimen Económico y Financiero.

Las cooperativas se financian a través de sus socios mediante las aportaciones que pueden ser voluntarias u obligatorias, integradas en el capital social o no. En el caso de las cooperativas de viviendas las aportaciones serán todas obligatorias y unas (601 € por socio) integrarán el capital social de la misma y el resto (aproximadamente el 31% del valor incluido el iva de lo adquirido) será para la realización del objeto social las cuales serán reintegrables conforme se ha referido antes y figura en Estatutos.

Además de las aportaciones personales de los socios mencionadas la cooperativa ha de obtener financiación bancaria para el resto de los costes de ejecución de las obras, lo cual es el mayor escollo, y en muchos casos el único, que impide a promotores convencionales el desarrollo inmobiliario, y ello frecuentemente debido a una mermada capacidad de endeudamiento del mismo. En la autopromoción (cooperativa) cada socio y futuro adjudicatario de un elemento de la edificación garantiza individualmente su financiación hipotecaria de manera que hace que una cooperativa obtenga crédito con mayor facilidad ya que se estudia al socio y no a la sociedad que pide el préstamo para la edificación, con lo cual solo se concede de inmediato cuando:

Se encuentran reservados el todos los inmuebles que forman la promoción.

Cada socio ha desembolsado el importe correspondiente a la entrada de su vivienda.

Se ha acreditado por cada socio su solvencia económica y otorgado el VºBº por la entidad financiera.

La cooperativa se puede constituir con un mínimo del 50% de los elementos de obra (viviendas, oficinas y anejos) reservados, pero habitualmente las gestionadas por ésta empresa se constituyen solo cuando se obtiene el 100% para garantizar la viabilidad financiera desde el inicio y su inmediata ejecución.

Urbanilia Arrendamientos, S. L.
Grupo Qualitas Quattro