

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

CONCEPTOS BÁSICOS

Definición de cooperativa de viviendas.

Una **cooperativa de viviendas** tiene como objeto social el de **proporcionar** a sus socios cooperativistas **viviendas y otros inmuebles**.

¿Cómo se regula?

Las cooperativas de viviendas se **encuentran reguladas en** el caso de España por **la ley 27/1999 y sus Estatutos Sociales**, debidamente inscritos en registros públicos, por los que se rige la vida de cooperativa y determinan los derechos y obligaciones de los socios. Dichos registros pueden ser consultados por cualquier persona que en su calidad de socio forme parte de una cooperativa.

La **Asamblea General de Socios es el órgano soberano** en el que pueden participar activamente todos los socios de pleno derecho, a quienes proporciona información y propone la toma de decisiones de manera colegiada, adoptándose los **acuerdos por medio de votación**.

A través de las votaciones de sus socios, la Asamblea General decide desde quiénes son sus representantes –elección del **Consejo Rector que es el órgano de la dirección** hasta los agentes que intervienen en la promoción, tales como empresa constructora, entidad financiera, entidad gestora, sociedad auditora, etc.

¿Qué garantías económicas existen?

Todas **las cantidades que el socio aporta** para la construcción de la vivienda **están avaladas por una entidad aseguradora**. Este seguro garantiza que, de no conseguirse el objetivo social, el socio tenga asegurada la recuperación de las cantidades aportadas.

Las **cuentas** de la cooperativa son **auditadas por una empresa autorizada** para realizar dichos trabajos y ratificadas por la Asamblea General, y que a su vez está obligada a presentarlas y explicarlas a los socios. Como agente externo, su informe es absolutamente objetivo, debe reflejar cualquier incidencia relevante y responder legalmente en caso de que no detectara irregularidades en la contabilidad.

Las cuentas anuales debidamente aprobadas son depositadas en el Registro público correspondiente.

¿Quién se hace cargo de la gestión?

Las cooperativas de viviendas deben contratar a una **empresa gestora** que guíe y **asesore en la consecución del objeto social**, es decir, proporcionar viviendas a sus socios.

La gestora debe ofrecer ciertas garantías, como transparencia, experiencia anterior, así como un certificado de calidad que le acredite de su saber hacer.

¿Qué beneficios obtengo por participar en una cooperativa?

Beneficios económicos

Las viviendas promovidas en régimen de cooperativa cuentan, entre otros, con los siguientes beneficios económicos:

Precio. El precio final de las viviendas realizadas en régimen de cooperativas es muy inferior al de las viviendas desarrolladas por promotores privados, al ser sus socios sobre los que revierte directamente el beneficio de desarrollar la vivienda.

Eliminación del beneficio del promotor privado. Al ser los socios cooperativistas quienes promueven la ejecución de las viviendas, el beneficio del promotor privado desaparece, lo que reduce de manera sustancial el precio final de la vivienda. Adecuación de pagos. Las cantidades aportadas por los socios se adecuan a los compromisos de pago de la cooperativa viabilizando la promoción.

Financiación. Las cooperativas cuentan para el desarrollo de sus promociones de viviendas con el interés de los bancos y cajas para la concesión de préstamos, que reducen las aportaciones que deben realizar los socios antes de la escrituración de sus viviendas.

Beneficios Fiscales

Por ley, algunos actos jurídicos, necesarios para su actividad empresarial, están exentos del pago a Hacienda o se encuentran bonificados, lo que contribuye a disminuir el coste final de la vivienda.