

INFORMACIÓN RÉGIMEN DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS

1. ¿Qué es una Cooperativa de Viviendas?

Una cooperativa de vivienda es un régimen de construcción alternativo al de una Promoción de viviendas habitual.

En ella, un grupo de compradores / socios cooperativistas se unen para llevar a cabo la construcción de un edificio mediante recursos propios y financiación bancaria a fin de cubrir su necesidad propia de vivienda o de inversión.

Este grupo de personas colabora para obtener viviendas de alta calidad a un coste más accesible que el ofrecido por otras formas de promoción inmobiliaria, logrando así precios de compra más bajos.

La cooperativa actúa como la promotora de las casas, asignándolas a sus miembros a precio de coste, eliminando así la ganancia que normalmente añadiría un promotor al precio final del inmueble. De esta manera, cada miembro no solo contribuye a la creación de la cooperativa, sino que también se beneficia directamente al recibir una vivienda sin el margen de beneficio comercial.

Una vez se ha finalizado la obra en cuestión, la cooperativa desaparece automáticamente al no tener actividad en un plazo de 5 años.

2. ¿Quién puede ser socio de una Cooperativa?

Al principio, quienes pueden entrar en una cooperativa de viviendas son los socios fundadores, y posteriormente, nuevos socios de acuerdo con lo estipulado en sus estatutos.

Es un régimen de construcción muy participativo, y en ningún caso los socios cooperativistas responderán con su propio patrimonio ante cualquier contingencia que pudiera surgir durante el transcurso de la obra.

3. ¿Cómo funciona una Cooperativa de Viviendas?

Un grupo de personas se unen con el objetivo común de acceder a una vivienda y crean una sociedad sin ánimo de lucro, regida por la Ley de Cooperativas. Después se establecen los estatutos de la cooperativa, que definen su funcionamiento.

Los socios aportan un capital inicial para cubrir los gastos de constitución y desarrollo del proyecto. La cantidad aportada varía según la cooperativa y el tipo de viviendas que se vayan a construir.

Se contrata a una empresa constructora para la ejecución del proyecto. Los socios participan en la toma de decisiones sobre el diseño y la construcción.

Las viviendas se adjudican a los socios en función de criterios establecidos en los estatutos.

Los socios pagan el precio de la vivienda que adquieran a la cooperativa. El precio se calcula en base al coste real de la construcción, sin tener en cuenta el pago a otros agentes. Por ejemplo, no hay que pagar a un promotor que se va a llevar un beneficio. Se puede financiar la compra mediante una hipoteca.

La cooperativa se encarga de la gestión y mantenimiento de la vivienda, mientras que los socios participan activamente en la toma de decisiones sobre la comunidad. Existen gestoras que se encargan de facilitar todos los pasos y cuestiones de la cooperativa para hacer realidad el proyecto y gestionarlo en todos los puntos.

4. Regulación de la Cooperativa de Viviendas

Está formada por todos los socios compradores en Asamblea General y regida por un Consejo Rector, el cual a su vez está integrado por una representación de los mismos cooperativistas. Forman parte del mismo un Presidente, Vicepresidente, Secretario y algún vocal.

La participación activa de los socios es la esencia de las cooperativas de viviendas. Esta se lleva a cabo principalmente a través de la Asamblea General, donde los socios se reúnen para deliberar y tomar decisiones importantes, que actúa como el órgano supremo de la cooperativa. Sus decisiones, tomadas conforme a las leyes y estatutos sociales, son vinculantes para todos los socios.

5. Ventajas de una Cooperativa de Viviendas

- **Precios más económicos:** Las viviendas se adquieren a precio de coste, sin intermediarios. Es decir, no hay un promotor que vaya a obtener ganancias, ya que todos los miembros de la entidad son los desarrolladores y consumidores.
- **Mayor participación en el proyecto:** Los socios participan en la toma de decisiones sobre el proyecto, decidiendo todo por consenso. Por ejemplo, los materiales, los acabados, el diseño, etc.