

# COOPERATIVA VIVIENDAS

## GUÍA BÁSICA DE FUNCIONAMIENTO



Boletín Guía Cooperativista

Febrero 2025

**Cooperativa de Viviendas:** Agrupación de personas que comparten la necesidad de una vivienda y se unen para acceder a ella mediante la autopromoción, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles, controlando el proceso de promoción y construcción de las viviendas y/o locales para su propio uso.

### Ventajas de la Cooperativa de Viviendas

- Los socios obtienen la vivienda a **PRECIO DE COSTE**, más barata que en el mercado. Al ser los socios promotores y adjudicatarios al mismo tiempo, evitan promotores e intermediarios, y consecuentemente se ahorran el beneficio empresarial que percibirían éstos.
- **PERSONALIZACIÓN.** Posibilidad de realizar la vivienda conforme a las necesidades y gustos de cada socio, y construir y organizar elementos comunes de los que se beneficiarían los socios y sus casas, además de decidir la forma y las características de las viviendas que se vayan a construir.
- En la medida de que son promotores, los socios de la cooperativa disponen de la misma **CAPACIDAD DE DECISIÓN** que cualquier promotor. Así, se controla el proceso de construcción y ejecución de obras de forma más adecuada, a través de la información que siempre está a disposición de los socios, que se organizan democráticamente y de forma solidaria.
- **BENEFICIOS FISCALES.** La cooperativa de viviendas es una sociedad fiscalmente protegida, concretándose en beneficios en los impuestos de sociedades, actividades económicas, y transmisiones y actos jurídicos documentados.
- **FINANCIACIÓN BANCARIA.** Las cooperativas cuentan para el desarrollo de su promoción de viviendas con el interés de los bancos y cajas para la concesión de préstamos, que reducen las aportaciones que deben hacer los socios antes de la escrituración de sus viviendas.
- **NO RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS.** La responsabilidad de los socios cooperativistas es limitada, hasta el importe del capital social suscrito, no respondiendo de las deudas sociales.
- **SIN ÁNIMO DE LUCRO.** La cooperativa de viviendas carece de ánimo de lucro, si bien una vez cubiertas las necesidades de la misma puede enajenar o arrendar a terceros las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. Las cooperativas de viviendas participan en la generación de empleo y lo hacen sin el ánimo de lucro que se presume en otras entidades, evitando y reduciendo intermediarios (menor especulación), fomentando el ahorro de los socios, y permitiendo regular los precios y las condiciones de las zonas en donde actúan, organizando la demanda en grupos homogéneos y comprometiendo su producción de forma previa.



Residencial Bidezabal– Getxo (Bizkaia) - 34 viviendas

### GARANTÍA DEL 100% DE LOS PAGOS REALIZADOS.

*Las cantidades aportadas a las Cooperativas gestionadas por Gesco Desarrollos, son GARANTIZADAS por Entidad Bancaria.*

### Índice

- Concepto Cooperativa Viviendas.
- Ventajas de la Cooperativa de Viviendas
- Funcionamiento. Órganos rectores.
- Derechos y Obligaciones Socios.
- Como integrarse en una Cooperativa.
- Garantías previas.
- La Gestora de la Cooperativa.



SanMartin25 – Getxo (Bizkaia) - Rehabilitación y nueva planta.

## Derechos y Obligaciones de los Socios

Puesto que el cooperativista se convierte en socio de una sociedad cooperativa, como en adjudicatario y copromotor de una vivienda ha de asumir la existencia tanto de unos derechos como de unas obligaciones, propios de esta fórmula de promoción inmobiliaria.

Los **Derechos** más relevantes son:

- Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la cooperativa.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de los acuerdos de la Asamblea General y de los demás órganos de los que formen parte.
- Exigir información de acuerdo con lo establecido con los Estatutos sociales a tales efectos.
- Hacer efectiva la liquidación de su aportación en caso de baja o disolución de la cooperativa.
- Participar en su caso en la distribución de los retornos en el modo procedente.
- Participar en todas las actividades de la cooperativa sin discriminación.
- De estos derechos mención especial merecen:

**Derechos de información:** derecho a solicitar una copia de los estatutos sociales; derecho a solicitar una copia del libro registro de socios de cooperativa; los socios que representen al menos un 10% del total podrán solicitar por escrito y en todo momento la información que consideren necesaria estando obligados los administradores (Consejo Rector) a facilitarla por escrito en un plazo no superior a 30 días.

**Baja:** Derecho a darse de baja en la Cooperativa, por causa justificada o no, y con las condiciones que específicamente se fijen en los Estatutos, **recuperando sus aportaciones**, en el momento de la entrada de otro socio que le sustituya, y realice las aportaciones necesarias.

Entre las **Obligaciones** de los Socios Cooperativistas se encuentran:

- Asistir a las reuniones de la Asamblea General y demás órganos colegiados de los que el socio forme parte.
- Cumplir los acuerdos adoptados por los Órganos Sociales de la Cooperativa.
- Participar en las actividades que desarrolla la Cooperativa para el cumplimiento del fin social.
- Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la Cooperativa cuya divulgación pudiera perjudicarla.
- Realizar las aportaciones necesarias que le correspondan como socio, para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- No realizar actos competitivos con las actividades empresariales que desarrolla la Cooperativa, salvo autorización expresa del Consejo Rector.
- Aceptar los cargos para los que el socio sea elegido, salvo causa justificada.

## Funcionamiento

La Cooperativa se rige por unos **Órganos Sociales**, nombrados, controlados y desempeñados por los socios:

### La Asamblea General:

Es el órgano que rige la cooperativa, y en la que participan todos los socios. Los acuerdos que en ella se tomen, adoptados conforme a las leyes y a los estatutos sociales, obligan a todos los socios.

Todos los asuntos propios de la cooperativa pueden ser objeto de debate y acuerdo en la asamblea general, y en ella, cada socio tiene voz y voto, según los principios democráticos en los que se basa el funcionamiento de las cooperativas, de modo que todos los acuerdos serán adoptados por medio de votación.

Las cuentas anuales, junto con el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, serán presentadas para su aprobación a la asamblea general ordinaria que obligatoriamente ha de celebrarse anualmente, previo informe de Auditor de Cuentas.

### El Consejo Rector:

Es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa, que actúa siguiendo las directrices de la Asamblea y que, por supuesto, se encuentra sujeto a la ley y a los Estatutos en su funcionamiento.

Como mínimo, el consejo rector debe estar formado por tres miembros (con un máximo de quince): el presidente y el secretario necesariamente, pudiendo ser el tercero un vicepresidente, un tesorero o simplemente un vocal, todos ellos elegidos como miembros del consejo por la asamblea general, teniendo todos los socios de la cooperativa derecho a presentarse a ser elegidos miembros de este Consejo. De los miembros del Consejo Rector se nombrarán los **apoderados**, normalmente con firma mancomunada.



#### GARANTIAS PREVIAS AL INGRESO EN LA COOPERATIVA

Antes de solicitar el ingreso en una cooperativa de viviendas es recomendable realizar las siguientes comprobaciones:

- ⇒ La inscripción de la cooperativa en el Registro de Cooperativas que asegura su constitución legalmente.
- ⇒ La existencia de una cuenta bancaria abierta a nombre de la Cooperativa en la que se ingresen las aportaciones de los socios.
- ⇒ Que las aportaciones de los socios estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria o caja de ahorros, lo que la cooperativa deberá acreditar.
- ⇒ Que de existir una cuota de preinscripción o similar, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.
- ⇒ Los Estatutos Sociales de la Cooperativa.
- ⇒ La titularidad del terreno en el que se va a proceder a construir las viviendas, y el estado urbanístico del mismo.
- ⇒ La inscripción de la empresa gestora en el Registro Mercantil.
- ⇒ Que exista el correspondiente proyecto técnico o básico o al menos el anteproyecto de la edificación.
- ⇒ Que los planes de pago estén establecidos así como el programa de financiación.
- ⇒ Que existan plazos estimados para la ejecución de las obras.
- ⇒ Que el contrato de incorporación o adhesión recoja las particularidades de la relación socio cooperativa.

Las cuentas de la Cooperativa son aprobadas por la Asamblea de Socios, y sometidas anualmente a un **Auditor Externo**, nombrado por los propios socios.



Goyetalde– Urduliz (Bizkaia) - Obra nueva edificación.

## Cómo integrarse en una Cooperativa

El sistema de integración en una Cooperativa puede variar en cada Sociedad. Vamos a indicar el sistema habitual, y utilizado en las Sociedades Cooperativas gestionadas por Gesco Desarrollos:

**1º.-** En primer lugar, habrá de cumplimentar la **Solicitud de ingreso en la Cooperativa**. En este momento se indicará la vivienda que es de interés para el solicitante, si la misma no ha sido reservada por otros interesados, y en su caso, se incorporará a la lista de espera.

**2º.-** El Cooperativista contactará con la Entidad Bancaria del proyecto, a los efectos del **análisis de solvencia**, como paso previo a la entrada en la Cooperativa.

**3º.-** Una vez aprobada la entrada en la Cooperativa, y cuando se cuente con un % de admitidos como socios en la Cooperativa, (aprox. Un 70%) se procederá a la firma del **contrato de incorporación a la Cooperativa**.

Una vez formalizado el contrato, se deberá realizar la **aportación obligatoria al capital social** que fijan los Estatutos, así como la **aportación inicial** prevista para el desarrollo de la promoción, que en su conjunto rondará el 30% del coste estimado (incluidos los 6.000,00 € ya aportados).

**4º.-** A partir de este momento al cooperativista se le inscribe en el Libro Registro de Socios con un número (que quedará reflejado en el contrato de adhesión), y que es indicativo del orden de entrada de los socios para poder así determinar la antigüedad de los mismos.

En el contrato se anexará una copia de los Estatutos de la Cooperativa, donde se recogen los derechos y obligaciones del socio cooperativista, quien deberá declarar que conoce y acepta en su integridad el contenido de los mismos, así como los compromisos adquiridos por la Cooperativa hasta esa fecha.

Asimismo, en el citado contrato de adhesión se anexará un documento en el que se reflejará el coste aproximado de la vivienda, y calendario de las aportaciones, que dependerá del tipo de vivienda que en su caso se haya seleccionado, que el cooperativista deberá desembolsar para la adquisición de la vivienda.

## La Gestora de la Cooperativa

Todo el proceso de constitución de una cooperativa y de la propia promoción inmobiliaria requiere a veces un cúmulo de trámites que en algunos casos los socios no están dispuestos a sobrellevar.

Por ello los socios suelen contratar los servicios de una gestora con experiencia para que les asesore y les guíe durante todo el proceso, desde la compra del terreno hasta la selección de la empresa constructora y los materiales. Esta es una de las ventajas más sobresalientes del sistema, pues permite a los futuros vecinos elegir mediante asambleas y votos cómo serán sus viviendas, en que aspectos economizarán y en cuales invertirán un poco más.

La sociedad gestora estará al servicio de la cooperativa y ésta debe exigirle en su gestión total acatamiento a la Ley y transparencia en su actividad, respetando la primera los siguientes principios de actuación:

- ◆ La gestora en ningún momento puede disponer de los fondos económicos de la cooperativa que deben ser utilizados exclusivamente por ella a través de sus órganos de representación.
- ◆ Deberá actuar siempre siguiendo las instrucciones de la cooperativa, acordadas en la asamblea general y en el consejo rector.
- ◆ Deberá defender los intereses de la cooperativa, como parte de su cometido.
- ◆ Deberá tener la suficiente capacidad técnica y profesional para llevar a cabo una gestión eficaz.

Gesco Desarrollos cuenta con el equipo jurídico, financiero, técnico y administrativo necesario para el desarrollo de la gestión de Cooperativas de Viviendas, con un trabajo personalizado y cercano a cada socio



Llámenos si desea más información sobre nuestros productos y servicios

**Gesco2000 Desarrollos, S.L.**  
**Avda. Sabino Arana, 47, bajo**  
48013– Bilbao (Bizkaia)

Tfno.: 94 439 65 84

[info@gescodesarrollos.com](mailto:info@gescodesarrollos.com)

Consulte nuestra web:  
[www.gescodesarrollos.com](http://www.gescodesarrollos.com)

