

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Guía útil



Cooperativas de viviendas de protección oficial

INTRODUCCIÓN

La adquisición de una vivienda es una de las compras más importantes de nuestra vida dado el desembolso que conlleva y el alto significado que da al futuro de la vida de cada persona.

En estos tiempos una de las maneras más asequibles de tener vivienda es optar por vivienda de protección oficial (VPO).

Es por ello que una de las formas de optar a vivienda de protección oficial (VPO) es formar parte de una cooperativa de viviendas. Este modo de acceso a vivienda tiene particularidades y es importante estar bien informado antes de incorporarse a una cooperativa. Aquí encontrarás la información necesaria para incorporarte **con garantías en una cooperativa de vivienda protegida.**



¿Qué es una cooperativa de viviendas?

El objeto de las Cooperativas de Viviendas es promover viviendas para sus propios/as socios/as cooperativistas.

Estos socios se unen para acceder a las mismas mediante la autopromoción y así alcanzar las mejores condiciones de calidad y precio posibles.

La principal característica de una cooperativa es la ausencia de ánimo de lucro.



Funcionamiento de las cooperativas

FUNCIONAMIENTO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

Las cooperativas de vivienda tienen personalidad jurídica propia. Su funcionamiento se rige principalmente por la Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas del País Vasco, así como por sus propios Estatutos Sociales y Reglamento de Régimen Interno.

Los órganos de funcionamiento son:

❖ **ASAMBLEA GENERAL:** es el máximo órgano de expresión de todos los socios/as. Su funcionamiento está regulado legalmente con normas sobre convocatorias, plazos, etc.

Cada socio tiene 1 voto. La Asamblea General se reúne normalmente una vez al semestre.

Entre sus competencias están:

- Designación de los miembros del consejo rector.
- Aprobación de cuentas anuales previamente auditadas.
- Aprobación y modificación de los Estatutos Sociales y Reglamento de Régimen Interno.

❖ **CONSEJO RECTOR:** es el órgano de gestión y representación de la cooperativa compuesto por las personas designadas por la Asamblea General. Debe reunirse cada vez que haya de adoptarse algún acuerdo que afecte a la gestión de la Cooperativa. Todo ello manteniendo puntualmente informados a los socios.

Entre sus competencias están:

- Representar a la cooperativa en cualquier tipo de actos y contratos.
- Asignar los cargos de responsabilidad: Presidente, Vicepresidente y Secretario.
- Organizar, dirigir e inspeccionar la marcha de la cooperativa.
- Tramitar las operaciones financieras necesarias para el buen funcionamiento de la cooperativa: aprobar pagos, disponer de las cuentas bancarias, fondos, créditos, solicitar préstamos u otras líneas de financiación...

**¿Cómo se
adjudican las
viviendas?**

Ser socio/a da derecho al acceso a vivienda en propiedad (compra) o alquiler, según dicten los estatutos de la cooperativa. Para **cooperativas de vivienda de protección oficial** hay un **procedimiento regulado** para determinar quiénes son socios/as y consecuentemente adjudicatarios/as de las viviendas.

Este procedimiento indica que se debe publicitar la **apertura de un periodo de captación de socios/as no inferior a 20 días** en el periódico de mayor difusión, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico y en el tablón de anuncios del ayuntamiento. Están exentas únicamente las cooperativas promovidas por entidades sin ánimo de lucro, con más de 10 años de antigüedad y más de 500 socios/as, que deben publicitar la convocatoria por escrito entre sus socios/as.

Cualquier persona puede inscribirse para ser socio/a de la cooperativa. Si el número de inscritos/as supera el de viviendas la adjudicación se debe realizar por **sorteo ante Notario** generando la lista de adjudicatarios/as y lista de espera.



Los socios/as-promotores/as de la cooperativa pueden reservarse para sí un máximo del 10% de las viviendas.

La asignación definitiva de las viviendas debe realizarse mediante sorteo, siendo recomendable que el proceso de adjudicación atienda a criterios como la adecuación del tamaño de las viviendas al tamaño de las familias que las van a ocupar.

Todos los adjudicatarios, incluyendo los socios-promotores, deben **cumplir los requisitos** establecidos para poder ser beneficiarios de Viviendas de Protección (ingresos, residencia, carencia de vivienda...). El precio de compra o alquiler de la vivienda no puede superar el **precio máximo** establecido para las VPO.



El socio cooperativista

Derechos y obligaciones:

DERECHOS

- ✓ Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la Cooperativa
- ✓ Participar, con voz y voto, en la Asamblea General.
- ✓ Derecho de información
- ✓ Recibir todo tipo de información necesaria para posibilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

OBLIGACIONES

- Asistir con voz y voto en la Asamblea General y demás órganos a los que fuesen convocados.
- Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno.
- Participar en las actividades que constituyen el objeto social de la Cooperativa.
- Aceptar los cargos para los que fueran elegidos, salvo causa de excusa.
- Desembolsar sus aportaciones al Capital Social en las condiciones previstas; así como el resto de obligaciones económicas que se deriven del objeto social.

Régimen económico

Durante la promoción de las viviendas los/las socios/as desembolsan:

Aportaciones -obligatorias y voluntarias- al capital social.

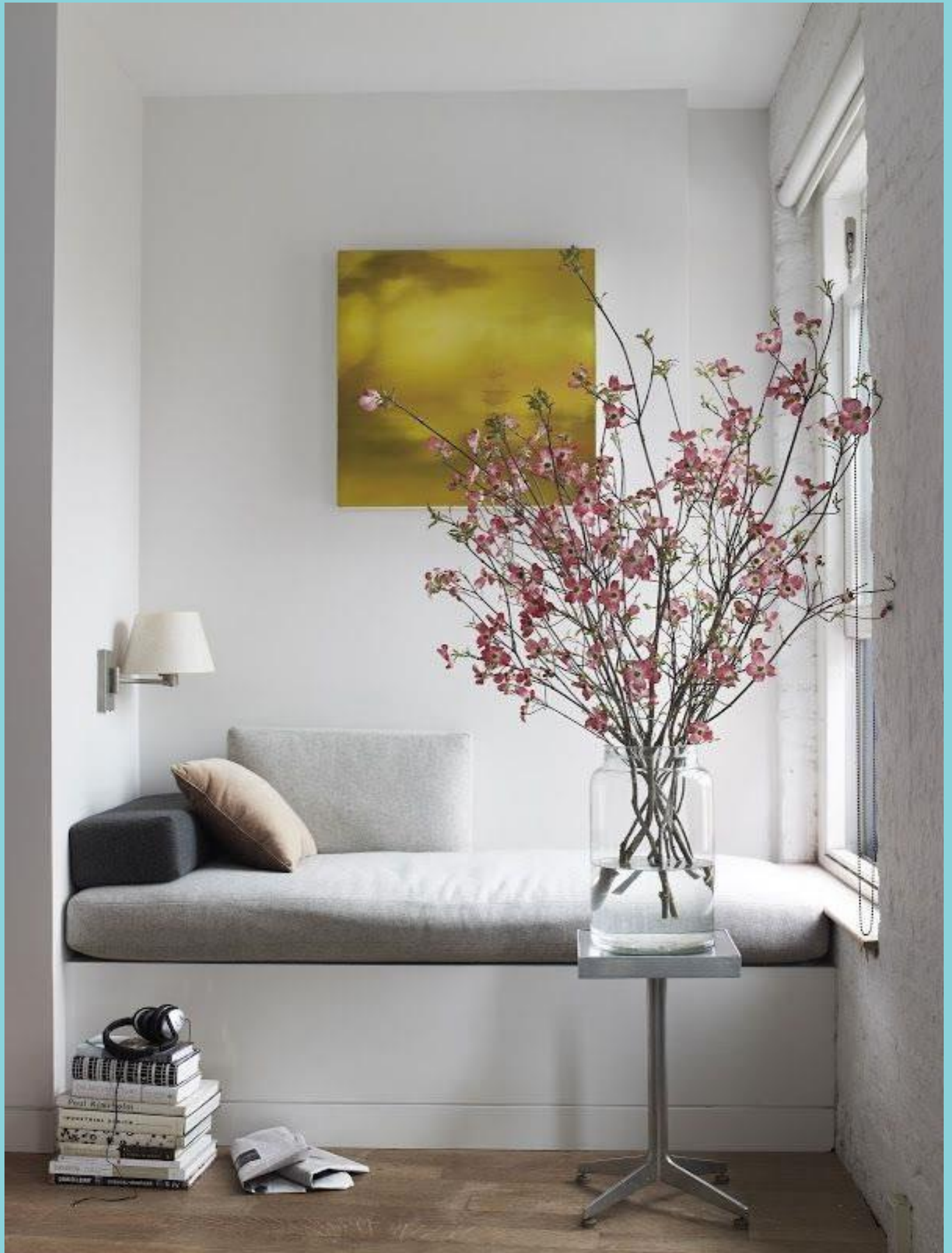
No son desgravables en el IRPF y no están sujetas al pago del IVA.

Cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de la vivienda.

Tienen la calificación de inversión en vivienda y, por consiguiente, están sujetas al pago de IVA vigente en el momento del devengo.

Estas cantidades desgravan en el IRPF. La propia cooperativa debe remitir anualmente un certificado acreditativo de las cantidades desembolsadas durante el ejercicio anterior.





Gestión de la cooperativa

La Gestora de Cooperativas de Vivienda debe ofrecer a los socios dos funciones principales:

- ✚ En primer lugar, debe realizar un papel de asesoramiento, con una gestión integral de cada una de las etapas de desarrollo de la promoción.
- ✚ En segundo lugar, también debe gestionar el colectivo de socios, su creación, su desarrollo, sus reuniones periódicas, etc.

El prestigio, la solvencia y la profesionalidad de la Gestora son los pilares para que el socio deposite su confianza en ella.

Entre los servicios que aporta la empresa gestora están:

- ✘ Asesoría jurídica y de organización.
- ✘ Atención personalizada a los socios y a los órganos de la cooperativa.
- ✘ Estudio de viabilidad de la promoción, gestión del suelo.
- ✘ Planeamiento y seguimiento de aportaciones
- ✘ Asesoría y gestión relacionada con la Administración (licencias, calificaciones...)
- ✘ Gestión administrativa (contabilidad, impuestos...) de la cooperativa.
- ✘ Gestión técnica con los proyectos y la construcción
- ✘ Gestión de la postventa
- ✘ Etc.

**Puedes ponerte en contacto con nosotros o
solicitar más información en:**

C/ Monasterio de Velate 3, bajo

CP: 31011 PAMPLONA

(Navarra)

Tlf. de contacto: 948-171333

e-mail: plazaola@plazaola.es



LUR GORRI
S.COOP.