



GÚÍA DEL COOPERATIVISTA

Xestión de Autopromoción, S.L.

Avenida das Camelias, 108- Local 8
36205 VIGO (PONTEVEDRA)
986173403 / 651703892

Rúa do Castrillón, 53- Baixo
15009 A CORUÑA
881250109 / 640204331



Xestión de Autopromoción,

Qué es una cooperativa de viviendas.

Según la legislación una cooperativa de viviendas es una entidad que asocia normalmente a personas físicas -en algunos supuestos también a determinadas personas jurídicas- que precisen alojamiento o locales para sí y/o sus familiares; permitiendo la ley que entre sus fines estén también, entre otros, la construcción de edificaciones complementarias (por ejemplo, plazas de aparcamiento) y la prestación de servicios a las viviendas y su rehabilitación.

La nota característica de una cooperativa es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, ya que su finalidad principal es la adquisición de una vivienda a estricto precio de coste.

La Cooperativa de Viviendas comporta la doble condición de sociedad y empresa promotora. El cooperativista, por lo tanto, es socio de la sociedad cooperativa y como tal copropietario de la misma; y, por otra parte, es adjudicatario y usuario de una vivienda, sea en régimen de acceso a la propiedad o en alquiler, de la que es copromotor. Para lograr este objetivo, el Derecho otorga a la cooperativa personalidad jurídica propia, distinta de la de sus socios, como ocurre con las sociedades mercantiles, pero alejándose de este modelo.

Es la propia cooperativa la que promueve las viviendas para adjudicárselas a sus socios a riguroso precio de coste, eliminando el beneficio del promotor como parte del precio de la vivienda. El socio de una cooperativa es a la vez promotor de la sociedad y adjudicatario de la vivienda.

El socio interviene en las principales decisiones que afectan a su vivienda. Una cooperativa es una sociedad eminentemente participativa, con un funcionamiento democrático, donde lo importante no es el capital, sino las personas.

La iniciativa de construir una cooperativa.

Desde un punto de vista legal, la constitución formal de una cooperativa es una decisión que corresponde exclusivamente a un grupo de personas (en la actualidad, un mínimo de tres), que cumpliendo los requisitos legales y estatutarios para ser socios acuerdan en asamblea la constitución de la nueva entidad, u otorgan directamente ante notario la escritura pública de constitución. Sin embargo, en la práctica, viene siendo habitual que la iniciativa de constituir una cooperativa de viviendas esté impulsada por otra entidad, sin perjuicio de las funciones reales de dirección que desarrollan los socios de la Cooperativa a través de los órganos directivos de la propia sociedad cooperativa.

Esta entidad, habitualmente llamada gestora, no puede ni debe usurpar tales funciones directivas encomendadas a los socios, siendo por tanto importante que los socios mantengan las facultades de decisión y los apoderamientos correspondientes a cualquier directivo o apoderado de una sociedad.

1. Cooperativas creadas por colectivos.

Estas cooperativas de viviendas suelen formarse en empresas, sindicatos, colegios profesionales, asociaciones vecinales, etc...



Xestión de Autopromoción,

Una vez tomada la decisión se designa un reducido grupo promotor que tramita la creación de la sociedad cooperativa. En el momento de su constitución formal se designa el consejo rector y los interventores que han de figurar en la escritura pública.

2. Cooperativas creadas por gestoras

Surgen mediante la captación de socios por una empresa dedicada a prestar servicios de gestión inmobiliaria (normalmente S.L. o S.A), con posibilidades de disponer de suelo para construir viviendas y que a tal objeto promueve la constitución de la cooperativa a la que se irán incorporando las personas interesadas; a esta empresa es a la que se le viene llamando, abreviadamente, gestora. Este modelo, muy implantado en la actualidad, puede entrar en contradicción con los principios básicos del cooperativismo si la gestora exagera su protagonismo y “aprisiona”, en la práctica, a la cooperativa, razón por la que es muy importante, en estos supuestos más que nunca, conocer y ejercer los derechos de información y participación recogidos en la legislación cooperativa.

La puesta en marcha de la cooperativa.

Los socios fundadores de las cooperativas suelen tener un voluntarismo encomiable, pero adolecen generalmente de los conocimientos técnicos necesarios para llevar a cabo por sí solos el fin de la construcción de sus viviendas.

Consecuentemente, la cooperativa debe buscar la ayuda de una serie de profesionales que le presten su asistencia a cambio de una contraprestación económica.

ASISTENCIA TÉCNICA.

Los arquitectos y, colaborando con ellos, los arquitectos técnicos (aparejadores) o los ingenieros elaboran los proyectos técnicos necesarios y realizan el seguimiento de la obra, controlando su correcta ejecución, y el cumplimiento de los plazos y de las normas urbanísticas, todo ello según lo regulado actualmente en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

ASISTENCIA JURÍDICA.

Los abogados prestan su asesoramiento en las cuestiones legales que puedan surgirle a la cooperativa y supervisan todos aquellos contratos que se celebren entre la cooperativa y los socios o con terceros. La cooperativa está obligada a tener la figura de un letrado asesor, profesional independiente, que se encarga de velar por el cumplimiento de la legislación para la tranquilidad del socio cooperativista.

SOCIEDADES GESTORAS.

La gestora, como ya se ha dicho, es normalmente una sociedad mercantil que presta sus servicios de gestión y asesoramiento a la cooperativa, a cambio de un precio pactado entre ambas partes.

La sociedad gestora está al servicio de la cooperativa y ésta debe exigirle en su gestión total acatamiento a la Ley y transparencia en su actividad. La gestora en ningún



Xestión de Autopromoción, S.L.

momento puede disponer de los fondos económicos de la cooperativa que deben ser utilizados exclusivamente por ella a través de sus órganos de representación.

En todo caso, el prestigio, la solvencia y la profesionalidad de la sociedad gestora se convierten en la máxima garantía para el éxito de cualquier promoción. Por esta razón es imprescindible tener en cuenta estos factores a la hora de contratar los servicios de una sociedad de este tipo.

Es igualmente necesario que, expresamente, los servicios que la cooperativa va a recibir, junto con las contraprestaciones económicas que la gestora recibirá a cambio de estos servicios, consten por escrito en un contrato. Sea cual sea el contenido de este contrato ha de significarse que, la responsabilidad civil achacable a la cooperativa como promotora se hace extensiva a la gestora, siempre y cuando ésta actúe de forma decisoria en la promoción, lo que es habitual (art. 17.4 de la LOE).

En resumen, la gestora:

- Deberá recibir el encargo por parte de la cooperativa para llevar a cabo su gestión. Dicho encargo se formalizará por escrito.
- Deberá actuar siempre siguiendo las instrucciones de la cooperativa, acordadas en la asamblea general y en el consejo rector.
- Deberá responder frente a la cooperativa por una actuación negligente.
- 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.

Pertenecer a una cooperativa de viviendas.

El socio de una cooperativa de viviendas es a la vez promotor indirecto de su vivienda y adjudicatario de la misma.

Esta doble condición hace que deba asumir los derechos y deberes que implica pertenecer a la cooperativa.

Entre las ventajas que supone ser socio de una cooperativa de viviendas, hay que citar, en primer lugar, el ahorro económico que supone la autopromoción de viviendas.

Además, el socio participa desde el momento de su incorporación a la cooperativa en cada una de las etapas por las que atraviesa la promoción a través de las asambleas generales, o de las “juntas especiales” de socios cuando existen varias promociones o fases en la misma cooperativa (la “junta especial” es el nombre que da la ley a la asamblea general de la promoción).

De esa participación intensa nace el interés que las cooperativas de viviendas siempre han tenido no solamente en conseguir la máxima calidad en la realización de las viviendas, sino también en el entorno en que se ubican (entorno medioambiental).



Xestión de Autopromoción, S.L.

Cómo se regula una cooperativa de viviendas.

La principal norma legal que regula la actividad de una cooperativa de viviendas, si está inscrita, o lo pretende, en el Registro de Cooperativas de la Comunidad respectiva es, como ya se ha dicho, la Ley de Cooperativas de la Comunidad Autónoma.

Adicionalmente, las sociedades cooperativas cuentan con sus propios estatutos donde se fijan las normas o reglas por las que se rige la estructura, gobierno y funcionamiento de la entidad y que, en cualquier caso, deben ser conformes a la ley. La obligatoriedad de su inscripción registral (no son plenamente válidos hasta que ello no sucede) garantiza que dicho ajuste legal se ha producido. Inicialmente los estatutos se inscriben junto con la denominada escritura de constitución, pudiendo modificarse posteriormente.

Las Cooperativas aplican sus estatutos con plena autonomía, sin más limitaciones ni condicionamientos que los establecidos en la ley.

Es obligatorio que la cooperativa entregue los estatutos en el momento de incorporarse el socio a la misma.

La Ley de Cooperativas, los estatutos, los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector, obligan a todos los que se integran como socios de la cooperativa, aunque tanto los acuerdos contrarios a la ley como a los estatutos son impugnables judicialmente. En algunos supuestos, la Ley regula procedimientos internos (audiencias y recursos) para dirimir diferencias, bien ante el comité de recursos de existir, bien ante la asamblea general. Por ello, todo socio debería poseer además de una copia de los Estatutos, y del Reglamento Interno si existiera, un ejemplar de la Ley.

Cómo funciona una cooperativa de viviendas.

Según la Ley de Cooperativas de Galicia, la cooperativa cuenta con unos órganos sociales, nombrados, controlados y desempeñados por los socios (la ley, no obstante, admite con limitaciones la figura del consejero independiente). Los órganos más habituales e importantes son: la asamblea general, el consejo rector y los interventores.

La Asamblea General es la reunión de los socios para deliberar y tomar acuerdos, como órgano supremo de expresión de la voluntad de la cooperativa. 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.

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.

Es importante resaltar el importante papel que juega la asamblea general de socios como órgano supremo de la expresión de la voluntad social. Sin embargo, sus acuerdos pueden ser revisados, por cuanto “acuerdo mayoritario” no es sinónimo de “acuerdo válido”, y pudiera ser contrario a la Ley, a los Estatutos o lesionar los intereses



Xestión de Autopromoción, S.L.

de la cooperativa en beneficio de uno o varios socios o de terceros. Expresión clara de este derecho de revisión de los acuerdos son los preceptos contenidos en la Ley de Cooperativas que contemplan los controles judiciales de los acuerdos.

El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política general fijada por la asamblea general. El consejo rector debe estar formado por tres miembros: el presidente, el vicepresidente y el secretario, todos ellos elegidos como miembros del consejo por la asamblea general en votación secreta, aunque la designación para el cargo concreto, si no se dispone otra cosa en los Estatutos, se hará por el propio consejo rector de entre sus miembros. Ha de destacarse, que por ley el presidente del consejo rector, que lo será también de la cooperativa, ostenta la representación legal de la misma.

Los interventores, son el órgano de fiscalización de la cooperativa y tienen como función principal la censura de las cuentas anuales. Al igual que el consejo rector, los interventores son elegidos por la asamblea general.

La Ley prevé que las cooperativas de viviendas sometan sus cuentas a auditoría externa en determinadas circunstancias, exceptuándose esta obligación cuando la actividad económica realizada en el ejercicio no supere el importe del capital social más el importe de los fondos propios reflejados en el balance del ejercicio correspondiente.

Derechos de los socios cooperativistas.

La Ley de Cooperativas, fija los siguientes derechos de los cooperativistas:

- a) A ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales de la cooperativa.
- b) A plantear propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos en las reuniones de los órganos sociales de que sea miembro.
- c) A participar en la actividad de la cooperativa para el cumplimiento de su fin social, sin ninguna discriminación.
- d) A recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
- e) A percibir el retorno cooperativo, en su caso.
- f) A la actualización y devolución de las aportaciones al capital social, así como a percibir intereses por las mismas, en su caso.
- g) Aprobar en asamblea general las cuentas del ejercicio.

A los demás que resulten de las normas legales y de los propios estatutos de la sociedad; este es el caso, por lo demás frecuente, de la previsión de la sustitución de un socio, por baja justificada, por otra persona que reúna los requisitos necesarios para ser socio.

Sin duda, ha de recalcarse, que quizás el derecho más importante que la Ley concede al cooperativista es el derecho a la información, lo que le permite solicitar a los órganos sociales cualquier dato sobre la marcha y actividad de la cooperativa.



Xestión de Autopromoción, S.L.

Ante el injustificado incumplimiento de la obligación de informar, cualquier socio puede reclamar ante los órganos de la cooperativa y también denunciarlo en los tribunales.

Por otro lado, debe tenerse presente siempre que las cooperativas se basan en el principio general de igual trato de los socios, principio de paridad que debe ser un derecho efectivo.

Obligaciones de los socios.

Los socios cooperativistas, como es lógico, no tienen sólo derechos, también tienen obligaciones que cumplir que están reguladas en la ley y en los estatutos y que, como se verá derivan al igual que los derechos, de la concepción del socio como autopromotor de las viviendas. Las más importantes son:

- a) Asistir a las reuniones de la asamblea general y de los demás órganos para los que hayan sido convocados.
- b) Cumplir los deberes legales y estatutarios, así como los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- c) Participar en la actividad cooperativizada que desarrolla el objeto social de la cooperativa, en la cuantía mínima obligatoria establecida en los estatutos, salvo liberación temporal de dicha obligación por parte del órgano de administración por causa justificada y previa solicitud motivada del socio afectado.
- d) No realizar actividades competitivas con las propias desarrolladas por la cooperativa, salvo autorización expresa del órgano de administración.
- e) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses de la misma.
- f) Desembolsar sus aportaciones al capital social en las condiciones previstas.
- g) Participar en las actividades de formación.
- h) Aceptar los cargos para los que hayan sido elegidos, salvo justa causa.

Ventajas de las viviendas en régimen cooperativo.

Aparte de la posibilidad de participar desde el principio en la actividad de la cooperativa, la principal ventaja radica en el coste final de la vivienda. Las cooperativas se promueven a riguroso precio de coste, ya que no persiguen el lucro mercantil.

Supone otra ventaja, el hecho de que los socios puedan modificar los proyectos en algún aspecto, siempre por acuerdo mayoritario, y realizar mejoras en la calidad de sus viviendas. Estas mejoras no podrían afectar, en ningún caso, a aspectos básicos del “proyecto de construcción”.

Hay que advertir que la duración media de una promoción de viviendas en cooperativa es de dos a tres años cuando se cuenta con un terreno ya urbanizado y apto para la edificación; si no es así los plazos pueden alargarse considerablemente. Lo dilatado de los plazos, en todo caso, permite una mayor accesibilidad a los planes de pagos característicos de las cooperativas de viviendas.



Xestión de Autopromoción, S.L.

En resumen, si el socio está totalmente informado de la situación de la cooperativa a la que se incorpora y asume sus particularidades, las ventajas de esta forma de promoción de viviendas son indiscutibles.

Qué comprobar antes de ser socio.

El derecho a la información en las cooperativas de vivienda, como ya hemos referido, es un derecho básico que está en la esencia del concepto cooperativo (las cooperativas se constituyen para la construcción de la vivienda de los socios, tomando todas las decisiones entre ellos). Pero, en la actualidad, el funcionamiento del modelo cooperativo difiere sensiblemente en las cooperativas promovidas por gestoras, por lo que el futuro socio debe pedir, y la gestora facilitar, una información clara, sencilla y veraz. En base a esto, la información mínima a facilitar debe ser:

Antes de incorporarse a la cooperativa, el aspirante a socio debe comprobar que la sociedad cumple una serie de requisitos, especialmente si va a adquirir compromisos económicos con ella:

Que la cooperativa esté legalmente constituida e inscrita en el Registro de Cooperativas correspondiente, o si es de ámbito nacional en el Registro de la Dirección General de la Economía Social, del Trabajo Autónomo y del Fondo Social Europeo del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. La inscripción se puede comprobar solicitando información al Registro correspondiente.

Que posea una cuenta bancaria abierta de titularidad de la cooperativa en la que se ingresen las aportaciones de los socios.

Que dichas aportaciones estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria o caja de ahorros, lo que la cooperativa deberá acreditar.

Que en el caso de existir cuota de preinscripción o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.

Antes de incorporarse a una promoción concreta debe estar perfectamente clara la situación del suelo donde se pretende construir:

Propiedad: si se trata de suelo público, si es propiedad de la cooperativa, si existe un contrato de opción de compra, compraventa, una permuta..., o cualquier otra forma de tenencia; todo esto puede comprobarse en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Situación Urbanística: Si está ya urbanizado (tiene licencia de edificación o la posibilidad de solicitarla) o qué grado de urbanización ha adquirido. En caso contrario, como mínimo debe estar aprobado el Plan Parcial, lo que podrá verificarse en el Ayuntamiento dónde esté emplazada la promoción.

Que exista el correspondiente proyecto técnico o básico o, al menos, el Anteproyecto.

Que los planes de pagos estén claramente establecidos, así como el programa de financiación.



Xestión de Autopromoción, S.L.

Que existan plazos estimados para la ejecución de las obras.

Al adquirir la condición de socio:

Que en el caso de existir cuotas de mantenimiento de la cooperativa o similares, de carácter no reintegrable, se defina claramente su concepto y cuantía.

Suscribir las aportaciones obligatorias al capital social que fijen los estatutos.

Recibir de la cooperativa una copia de los estatutos sociales y del reglamento interno si existiera.

Que todas las particularidades de la relación socio-cooperativa, se encuentren reflejados en el contrato de incorporación o, en su caso, en las normas de la promoción (que se le deberán facilitar), de modo que el socio sepa en todo momento cuáles son sus derechos y obligaciones.

Aportaciones y entregas económicas de los socios.

Se producen tres tipos de aportaciones: aportaciones al capital social, cuota de ingreso y/o periódicas, y aportaciones para financiar la vivienda y anexos.

1. Aportaciones al capital social.

Su importe es siempre reembolsable en caso de baja, aunque puede haber deducciones si la baja no es justificada y lo prevén los estatutos; la devolución se produce en las condiciones y plazos que señala la Ley respectiva.

2. Cuota de ingreso y/o periódicas.

No integran el capital social ni son reintegrables. Su destino es sufragar los gastos generados por la actuación de la sociedad cooperativa y los servicios que esta realice tanto en las primeras etapas de su funcionamiento como posteriormente: constitución, mantenimiento, administración, etc.

3. Entrega o aportaciones para financiar la vivienda y anexos.

Cuantitativamente son las más importantes. Se determinarán como resultado del plan de financiación que deberá aprobar la asamblea general y conocer y admitir contractualmente el socio cooperativista. En caso de baja de un socio cooperativista, el reembolso de sus aportaciones para financiar la vivienda, deberá efectuarse en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

Estas aportaciones se realizan, normalmente, mediante una entrega inicial para terrenos, honorarios técnicos, etc., y el resto fraccionado en plazos periódicos durante las obras de ejecución.

Posteriormente se obtendrán los préstamos hipotecarios (subsidiados en los casos de viviendas protegidas) y los créditos complementarios o “puente”, en su caso.



Xestión de Autopromoción, S.L.

Seguro de cantidades a cuenta y seguro decenal.

La Ley 57/1968 de 27 de julio, obligó en su día a los promotores de viviendas que no fueran de promoción oficial a garantizar, mediante la suscripción de un seguro o aval bancario, la posible devolución de las cantidades entregadas por el comprador antes de iniciar la construcción o durante la misma, para el caso de que la construcción no se iniciase o no llegase a buen fin en el plazo convenido.

Por otro lado la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (disposición adicional primera) establece como obligatorio la suscripción de un

seguro para garantizar, en forma análoga a la establecida en la ley 57/68, las cantidades anticipadas a los promotores de edificaciones (no sólo ya viviendas), y en el caso de viviendas se establece que la ley de 1968 se aplicará a toda clase viviendas (también por lo tanto a las de protección oficial, antes excluidas), significando expresamente el precepto la inclusión de las promovidas por comunidades de propietarios y cooperativas.

Asimismo, y en ese mismo orden de garantías, las normas citadas regulan la obligación del promotor de abrir una cuenta bancaria especial, “con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor” en la que los cooperativistas ingresarán las cantidades destinadas a la edificación y de la que la cooperativa sólo podrá disponer “para las atenciones derivadas de la construcción”.

La Ley de Ordenación de la Edificación obliga además a los promotores en general a suscribir un seguro que garantice durante diez años (seguro decenal) los posibles defectos estructurales del edificio: daños en la cimentación, vigas o forjados, etc. En relación con este seguro la cooperativa, de ordinario, contratará a una tercera empresa, que como organismo de control técnico Independiente vigile la correcta ejecución de las obras, y de todo el proceso promotor.

Estas cautelas, obligatorias por Ley, suponen un ligero incremento de los costes y también de los precios de las viviendas, pero, desde la óptica del socio, son una mayor garantía del adecuado cumplimiento de las obligaciones de la cooperativa con sus socios por lo que deberán cumplirse de buen grado.

Normas jurídicas aplicables.

Normativa principal:

- Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia, modificada por la Ley 14/2011, de 16 de diciembre.
- Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia.
- Ley 20/1990 de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.
- Decreto 430/2001, de 18 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas de Galicia.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.



Xestión de Autopromoción, S.L.

Preguntas frecuentes.

¿Qué diferencia existe entre una sociedad cooperativa y una sociedad limitada o de otro tipo?

Una cooperativa de viviendas es una sociedad mercantil, con personalidad jurídica propia, que agrupa a un conjunto de socios que se agrupan, en torno a la misma con un objetivo que, en el caso de las cooperativas de viviendas, es la obtención de una vivienda. Este modelo, más allá del componente social que emana, al ser un modelo colaborativo y participativo, elimina el beneficio del promotor inmobiliario, pudiendo la cooperativa emplear éste para el aumento de calidades o la reducción del precio de adjudicación de las viviendas a sus socios.

¿Cuándo tendría que empezar a pagar? ¿De qué forma se paga la vivienda, en qué plazos?
¿Cuáles son las garantías?

El cooperativista comienza el pago de su vivienda de acuerdo con el PLAN DE PAGOS aprobado por la Asamblea de Socios, órgano universal y de decisión de la cooperativa.

Hay que distinguir varias clases de aportaciones.

CAPITAL SOCIAL

Es la cantidad que el socio entrega a la cooperativa para formar parte de la misma. El Capital Social es reintegrable al socio, bien en el momento de la liquidación de la sociedad, una vez realizado el oportuno balance de liquidación de la misma, o bien en el caso de la baja como socio en la cooperativa.

RESERVA DE VIVIENDA

Es el importe, que los socios interesados en integrarse en la sociedad, deberán entregar para hacer efectiva la reserva de la vivienda por la que estén interesados.

CANTIDADES ENTREGADAS PARA LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

En función de la vivienda que le haya adjudicado la cooperativa y en base al PLAN DE PAGOS aprobado por la Asamblea, el cooperativista deberá realizar la entrega de una serie de cantidades para la financiación de la promoción en aquella parte que la entidad de crédito que conceda el préstamo a la cooperativa, no alcance a financiar.



Xestión de Autopromoción, S.L.

Las cantidades que los socios entregan para la financiación de su vivienda deberán ser garantizadas por parte de la cooperativa por medio de un aval bancario o seguro de cantidades, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente y que garantizarán el buen fin de las entregas realizadas.

**Voy a solicitar una hipoteca para comprar el piso ¿Existe algún condicionante previo?
¿Cómo puedo conocer el valor de tasación de la vivienda?**

La entidad financiera con la que la cooperativa firme el correspondiente préstamo promotor para la financiación de las viviendas y sus elementos vinculantes recabará de la cooperativa los datos de las personas que formen parte de la misma para realizar un análisis de crédito y riesgo de los futuros adjudicatarios para proceder a su aprobación.

El socio podrá en el momento de ser adjudicatario de la vivienda, subrogarse en el préstamo promotor de la cooperativa por la parte que le corresponda a su vivienda, o bien cancelar la hipoteca que le corresponda.

El valor de tasación de las viviendas será evaluado en el momento en el que la cooperativa obtenga el préstamo promotor y este podrá variar a lo largo de la fase de construcción de la obra.

¿Qué sucede si un socio se da de baja?

Uno de los principios fundamentales de las cooperativas es la libre entrada y salida de los socios en la misma. Tanto la entrada en la sociedad como la salida de la misma están reguladas por la Ley de Cooperativas de Galicia así como por los Estatutos Sociales de la cooperativa en los que se establecen los mecanismos de acceso y baja de los socios.

**¿Qué repercusión puede tener ser socio de la cooperativa en mi declaración de la renta?
¿Cuáles son las cargas fiscales asociadas?**

La adquisición de vivienda ha perdido la deducción que hasta el año 2012 era aplicada en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Si el socio adquiriente hubiera vendido una vivienda y tuviera obtenido unas plusvalías por su enajenación, podría beneficiarse de deducciones fiscales por la entrega de esas cantidades a la cooperativa para la adjudicación de su vivienda.

En la actualidad la compra de una vivienda está gravada en el Impuesto del Valor Añadido con un gravamen del 10% sobre el valor de adjudicación de la misma. Este impuesto podría verse modificado en un futuro por lo que el adjudicatario de la vivienda deberá tener claro que el tipo impositivo que va a gravar su vivienda es el tipo impositivo vigente en el momento de la adjudicación en escritura pública.



Xestión de Autopromoción, S.L.

Existen otros beneficios fiscales en función de la edad del comprador o de su situación personal que pueden ser tenidos en cuenta a la hora de la adjudicación de la vivienda pero que tendrán que ser valorados de forma individual por parte de la gestora de la cooperativa.

¿Qué ocurre si suceden imprevistos durante la construcción del edificio que aumentan los costes de ejecución?

El socio de una cooperativa de viviendas es el promotor de la misma, por lo que asume los riesgos inherentes a esta figura. Normalmente estos riesgos, en la fase de estudio de la promoción, son analizados e identificados por la gestora, para evitar que se produzcan. En el caso de que los mismos no puedan ser identificados o no sean evitables, los incrementos de costes deberán ser asumidos por los cooperativistas. Lo habitual, llegado este caso, es que la Asamblea de la cooperativa decida mitigar los mismos y su impacto económico con la modificación del proyecto en otros aspectos que puedan ser prescindibles.



Xestión de Autopromoción, S.L.