

Cooperativas de Vivienda

Consejos y precauciones a tener en cuenta a la hora de decidirse por una cooperativa como opción de compra de una vivienda.

1. Las cooperativas de viviendas asocian a personas que precisan alojamiento para sí o sus familiares, teniendo por objeto promover la construcción de viviendas, garajes y locales comerciales para ser adjudicados a sus socios. Las cooperativas son Sociedades con estructura y gestión **democráticas**. La Cooperativa es un promotor de viviendas. Cuando una persona se incorpora como socio a una promoción de viviendas a través de cooperativa, se convierte en **copromotor** de las viviendas.

2. Antes de asociarse, recabe de la Cooperativa la información siguiente:

- Datos de inscripción en el Registro de Cooperativas.
- Plano de la vivienda con expresión de la superficie útil y construida, distribución, etc.
- Memoria de calidades.
- Datos identificadores de la parcela en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrita.
- Precio total y forma de pago.
- Licencia de obras.
- Estatutos de la Cooperativa.
- Fecha estimada de entrega de la vivienda.
- Nombre y domicilio del arquitecto.
- Documento original de aval bancario o póliza de seguros que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta durante la construcción para el caso de que no llegue a construirse.
- Datos de la empresa gestora.

No obstante, ante la escasez de solares edificables y para conseguir costes reducidos, las cooperativas de viviendas admiten socios para construir en terrenos cuya compra está en proceso de negociación o se incorporan a los procesos de urbanización de terrenos, en ambos casos no estarán disponibles los datos registrales, características de la promoción, licencia de obras. **En éstas circunstancias, los ingresos de los socios se deben hacer en**

cuentas bloqueadas, cuyas únicas disposiciones serán para la adquisición de los terrenos.

3. Se puede producir una **variación (aumento o disminución) del precio de las viviendas**. Si la variación es por un aumento considerable, debe estar justificado y aprobado por la Asamblea General de Socios. En este caso, el socio que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente y disconforme con el acuerdo de la Asamblea General que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los Estatutos, podrá darse de baja que tendrá la consideración de justificada.

4. El socio puede darse de baja de la cooperativa en cualquier momento. No obstante, esto tiene unas **consecuencias económicas**, de modo que la Cooperativa puede establecer una **penalización** económica sobre las cantidades entregadas y los Estatutos prever un plazo de reembolso. En cualquier caso, se producirá la devolución de las cantidades en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

5. Si se varía el **plazo estimado de entrega** de la vivienda, los socios deben ser informados sobre este extremo y las causas que motivan la variación a través de la Asamblea General de Socios, cartas, circulares, etc.

6. Las **reclamaciones por defectos** de las viviendas deben ser efectuadas por escrito al Consejo Rector, a la empresa Gestora y a la Constructora, en los plazos legalmente establecidos.

7. La cooperativa debe someter las cuentas anuales a una auditoria externa. Los socios tienen derecho a ser informados del resultado de la misma en la correspondiente Asamblea General Ordinaria.

8. Las aportaciones económicas deben ser destinadas exclusivamente a financiar el pago de las viviendas y su devolución debe estar garantizada por medio de aval bancario o seguro para el supuesto de que la construcción no llegue a realizarse. **El cooperativista debe exigir la existencia del documento de seguro o aval que garantice las cantidades que deba aportar hasta el momento de la entrega de llaves.**

9. Los **acuerdos** adoptados válidamente por la Asamblea General de la Cooperativa obligan a todos los socios.

10. Es recomendable acudir una Asociación de Consumidores, a la Federación de Cooperativas de Viviendas o a una Oficina Municipal de

Información al Consumidor con carácter previo a la adquisición de una vivienda en régimen de Cooperativa