

# Viviendas seguras en cooperativa

■ ANA FRANCO

A pesar del último fraude que ha supuesto la Comercializadora Peninsular de Viviendas (CPV), que ha estafado a 1.200 familias dejándoles sin casa, las cooperativas de vivienda siguen siendo una opción más barata que las de promoción privada para acceder a un piso, aunque, eso sí, requiere más seguimiento de cada fase por parte de los socios.

El valenciano Joaquín Botbot no se arredró cuando decidió integrarse en una cooperativa de vivienda. Entre otras cosas, porque no tenía dinero para acceder a otro tipo de inmueble. "Una de las principales ventajas de adquirir una casa en régimen de cooperativa es su precio. El ahorro con respecto a una promoción privada puede alcanzar un 20% o un 30%, lo cual es un descuento importante, sobre todo cuando el último informe de la Asociación Hipotecaria Española indica que el precio de los pisos subirá en 2003 un 10%", dice Ileana Izverniceanu, portavoz de la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU).

A pesar de este atractivo, muchos ahorradores son reticentes a formar parte de este tipo de proyectos. Al aluvión de retrasos en las entregas, problemas con los materiales y demás avatares, el escándalo reciente de CPV no ha contribuido a la buena imagen de las cooperativas. La promotora Comercializadora Peninsular de Vivienda (CPV) ofrecía pisos sin suelo donde asentarlos, en la zona del norte de Madrid. En octubre dejó sin casa y sin dinero a 1.200 personas.

Joaquín Botbot temía que surgieran contratiempos. Pero después de pasearse por un terreno de la zona madrileña de Vicálvaro, que había visto en un anuncio de periódico, se acercó a la caseta a pie de obra de la gestora Dimora, que presta servicios de gestión y asesoramiento a la cooperativa a cambio de un precio pactado con los socios, como hacen otras tantas promotoras en España. Una de las comerciales de Dimora le comentó a Joaquín que habían vendido doscientas viviendas en quince días. "Tuve que tomar la decisión de un día para otro. Y dije que sí, a pe-



Los afectados por la promoción de CPV, en una protesta ante los juzgados de Plaza de Castilla, en Madrid. / EFE

## ¿Conviene formar parte de una cooperativa?

### Pros...

1. Cuesta un 30% menos que el piso de precio libre, según los expertos.
2. Los socios pueden acceder a información transparente si acuden regularmente a las asambleas generales de la cooperativa o a las juntas de emplazamiento.
3. Suele adoptar las innovaciones tecnológicas en materia de construcción y sistemas de ahorro energético que respetan el entorno.
4. La participación en un proyecto común enriquece a sus miembros y va más allá del mero hecho de adquirir una vivienda.
5. Las aportaciones de los pagos se adaptan a las posibilidades de los propietarios y se incluyen en los estatutos.
6. Los socios deciden sobre aquellos aspectos que ya vienen dados en otro tipo de promociones, como la calidad de los materiales, etcétera.

### ...y contras

1. Que el banco no considere las inversiones de los socios lo suficientemente solventes e impida la constitución de la cooperativa.
2. El precio final de la vivienda no está totalmente cerrado de antemano, y el coste final es indefinido.
3. Los cooperativistas deben implicarse en todas las actividades.
4. La vivienda se adquiere sobre plano, y los cooperativistas participan de un proyecto que no está del todo definido, sino que se irá gestando a lo largo de la vida de la promoción.
5. Los trámites administrativos necesarios para iniciar la construcción se suelen demorar y retrasan la espera de sus propietarios.
6. Los socios deben informarse bien previamente para no toparse con una gestora de dudosa transparencia.
7. La participación democrática y la convivencia de los socios exige un determinado ambiente en el que algunos no se sienten cómodos.

sar de que no me convencieron del todo los materiales. Luego te das cuenta de que las calidades son distintas, y las asumes con el tiempo", dice. "Los proble-

mas suelen surgir a la hora de elegir los materiales, la forma de pago, a quién se elige como representante, las relaciones con la constructora, que siempre in-

tenta llevarse más, etc.", dice Francisco López Barquero, Gerente de Agecovi, la Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y de Comuni-

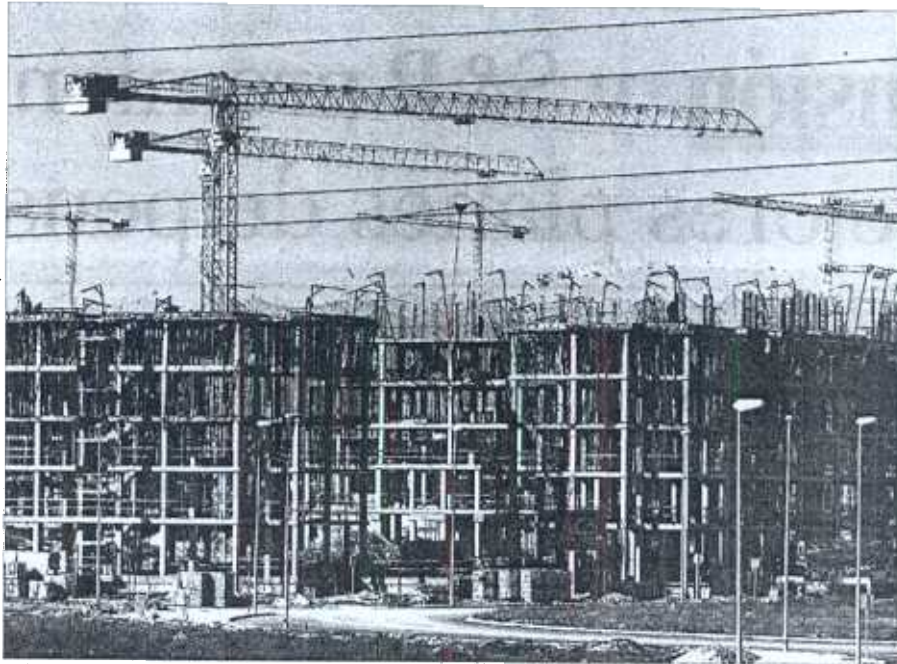
dades de Viviendas. Otro de los aspectos de los que no era partidario Joaquín era de la compra sobre plano. Pero para Izverniceanu, de la OCU, esta operación no

debe implicar ningún riesgo si se toman precauciones como guardar la póliza o el contrato bancario donde se avalaron las cantidades entregadas a cuenta.

"Los problemas surgen cuando no existe el aval y el dinero entregado se destina para otro fin que no es el de la construcción de la vivienda. Cuando pasa esto, al comprador no le queda más remedio que acudir a los tribunales, puesto que la vía arbitral o de la mediación suele ser infructuosa", comenta.

María Piñero Sanz, que reside en Madrid, no teme que su promotora, Codevinsa, promovida y participada por la Fundación del Deporte, le esté defraudando. Pero lleva cuatro años esperando y todavía no le han dado la casa que le prometieron. "Dí 600 euros de entrada para un piso en San-Chinarro, pero nos dicen que hasta que no estén inscritas las parcelas en el Registro de la Propiedad, no podrán empezar. Al parecer, en marzo sabremos algo, y entonces tendremos que desembolsar el 10% del valor de la vivienda", dice.

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 a punto para la edificación.



La duración media de una promoción de viviendas en cooperativa es de dos a tres años. / JUAN M. MARTÍN

## Los pasos que hay que seguir

Para formar una cooperativa no basta la buena voluntad. Hace falta, además, ayuda técnica, jurídica y, quizás, algún que otro consejo de una sociedad gestora, cuyo prestigio, solvencia y profesionalidad son la máxima garantía para el éxito de cualquier promoción. La gestora deberá actuar siguiendo siempre las instrucciones de la cooperativa. Las sociedades cooperativas cuentan con sus propios estatutos, en los que se fijan las reglas que rigen la estructura, el gobierno y el funcionamiento de la entidad. Estos tienen que estar inscritos en el Registro de Cooperativas de su comunidad autónoma, junto con la denominada escritura de constitución. Es preferible que el socio posea una copia de estos documentos.

Los acuerdos que se tomen en la asamblea general, donde los socios se reúnen una vez al año necesariamente, obligan a todos, y será en ellas donde, el informe de gestión, las cuentas anuales y la propuesta de aplicación del resultado se presentarán para su aprobación. Entre los órganos sociales de una cooperativa también figura el consejo rector, que es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa. Como mínimo, el consejo rector debe

### A dónde se destina el dinero\*

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Terrenos              | 25-50 |
| Construcción          | 40-90 |
| Urbanización interior | 1     |
| Proyectos             | 4     |
| Licencias             | 3     |
| Varios                | 0,5   |
| Gestión               | 8-10  |
| Gastos Préstamos      | 5     |

\*Cifras aproximadas del destino que las aportaciones de los socios realizan a una cooperativa de viviendas y cantidades financiadas. Fuente: Comunidad de Madrid

estar formado por tres miembros, y como máximo, por 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 en votación secreta. La asamblea general o el consejo rector podrán acordar la existencia de un director, y no pueden olvidarse los interventores (entre uno y seis), que son el órgano de fiscalización de la cooperativa y tienen como función principal la censura de las cuentas anuales. La ley prevé que las cooperativas de viviendas sometan sus cuentas a una auditoría externa en determinadas circunstancias, como sucede cuando se estén promoviendo más de cuarenta viviendas o

locales, o cuando exista más de una fase o promoción.

Entre sus derechos, los socios pueden ser electores y elegibles para los cargos de los órganos sociales, formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdo por la asamblea general y demás órganos sociales de los que formen parte. Además, deben recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones y aprobar en asamblea general las cuentas del ejercicio, entre otros. Pero no carecen de obligaciones, como asistir a las reuniones de la asamblea general y de que los demás órganos colegiados de los que formen parte, efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social, etc. Por último, hay que dejar claro las aportaciones y entregas de los socios, de las que hay tres tipos: al capital social (su importe siempre es reembolsable en caso de baja), cuota de ingreso y/o periódicas, y entrega o aportaciones para financiar la vivienda y anexos, que se realizan mediante una entrega inicial para terrenos, honorarios técnicos, etc., y el resto fraccionado en plazos periódicos durante las obras de ejecución.

Fuente: Guía del Socio Cooperativista de viviendas de la Comunidad de Madrid.

## Consejos para evitar fraudes

**1** Antes de incorporarse a una cooperativa, compruebe que está legalmente constituida e inscrita en el Registro de Cooperativas de su comunidad autónoma, o si es de ámbito nacional, en el Registro de la Dirección General de Fomento de la Economía Social del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

**2** Posea una cuenta bancaria abierta con la titularidad de la cooperativa en la que se ingresen las aportaciones de los socios.

**3** Los planes de pagos tienen que estar establecidos y con plazos estimados para la ejecución de las obras.

**4** Al adquirir la condición de socio, suscriba las aportaciones obligatorias al capital social que fijen los estatutos.

**5** Compruebe que las aportaciones estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria o caja de ahorros.

**6** No ingrese cantidades importantes de dinero hasta que la cooperativa no adquiera los terrenos para construir y no ofrezca un proyecto concreto.

**7** Asegúrese de que esté perfectamente clara la situación del suelo donde se pretende construir (si es suelo público o propiedad de la cooperativa, si está ya urbanizado, etc.)

**8** Participe activamente en todos los órganos sociales, sin olvidar que el cooperativista es promotor de su vivienda, que se ha convertido en empresario.

**9** Solicite toda la información pertinente, exija sus derechos y no espere al final para alzar la voz y decir que le han engañado.

Fuente: OCU, Agecovi

### A vueltas con el suelo

"Al principio se compra el módulo de metro cuadrado que te da la Comunidad de Madrid -anota Joaquín-. Desde que lo compré, el suelo ha subido un 10%, pero firmé una cláusula de revisión: si subía el suelo más de un 6,5%, tenía la oportunidad de salir de la cooperativa. Al final, la junta administrativa, a la que dimos plenos poderes, vendió un local que correspondía al bloque, y con eso se nos redujo de ese 10% al 6,5%. En cuanto me inscribí se acordó que la entrada fuera de 9.000 euros, más unas mensualidades de 480 euros.

Algunos aventurados deciden construir sus casas sin la ayuda de una gestora. De esta forma, la vivienda sale a un riguroso precio de coste. Pero hoy es difícil ponerlo en práctica. "Al final, necesitan que alguien vaya al mercado, al propietario de un terreno, que puede ser un agricultor o un especulativo para comprárselo, y esos trámites alargan los plazos. Si quieres comprar suelo por tu cuenta necesitas ir a algún agente de API (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria), que te va a cobrar más", dice Francisco López, gerente de Agecovi.

Para este experto, lo que cobran los gestores a los cooperativistas es el 3% sobre el valor final. "Las promotoras normales te cobran entre un 8% y un 15% más", dice.

**AGECOVI**  
 (Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y Comunidades de Viviendas)  
 91 559 25 17

**CONCOVI**  
 Confederación de Viviendas  
 91 447 93 01

### COOPERATIVAS

**RECLAMACIONES**

Unión de Consumidores de España  
 91 548 40 45

Organización de Consumidores y Usuarios  
 91 300 00 45

Confederación de Consumidores y Usuarios  
 91 364 02 76