



Guía del Cooperativista

Todo lo que necesitas saber sobre la adquisición
de tu vivienda en régimen de cooperativa

Avda. Tolosa 11, Bajo – 20018 Donostia | www.vitalur.es

¿Qué es una cooperativa de viviendas?

Acceso a tu hogar en las mejores condiciones de calidad y coste

 **VITALUR**

Una agrupación de personas que comparten la necesidad de acceder a una vivienda y se unen para obtenerla eliminando intermediarios y optimizando costes.

Sin ánimo de lucro

La única finalidad es que los socios adquieran su vivienda. No existe beneficio empresarial por la promoción.

Precio de coste

Los socios impulsan el proyecto, eliminando el margen del promotor.

Gestión democrática

Las decisiones se toman de forma participativa. Cada socio tiene voz y voto en el desarrollo del proyecto.

Marco legal y regulatorio

Un modelo
respaldado por
un sólido marco
normativo



Legislación aplicable

Ley de Cooperativas (Estatal)

Norma general que regula el funcionamiento de todas las cooperativas en España, estableciendo las bases jurídicas del modelo.

Normativa del País Vasco

Legislación autonómica específica que complementa y adapta la regulación estatal a las particularidades del territorio, ofreciendo mayor seguridad jurídica.

Documentos internos

Estatutos Sociales

Constitución de la cooperativa. Definen derechos, obligaciones, régimen económico y toma de decisiones.

Reglamento de Régimen Interno

Normas de convivencia y aspectos operativos del día a día que regulan la vida en común de los socios.

Es fundamental que cada socio conozca y comprenda estos documentos, ya que definen el marco de seguridad jurídica en el que se desarrollará toda la relación cooperativa.

La Asamblea General

El órgano soberano de decisión democrática



Es el órgano supremo de la cooperativa donde todos los socios participan activamente. Las decisiones se adoptan de manera colegiada mediante votación.

Principio Democrático

Cada socio tiene voz y voto. Los acuerdos representan la voluntad colectiva de la cooperativa, garantizando que el proyecto responda a los intereses de todos.

01

Designar al Consejo Rector

Revisar la administración y validar los estados financieros anuales auditados.

02

Control de Cuentas

Revisar la administración y validar los estados financieros anuales auditados.

03

Normativa Interna

Ratificar o modificar los Estatutos Sociales y el Reglamento de Régimen Interno.

04

Decisiones Estratégicas

Aprobar las líneas maestras del proyecto y decisiones de especial relevancia.

El Consejo Rector

El órgano de gobierno, gestión y representación



Definición

Es el órgano ejecutivo encargado de la gestión diaria y la representación legal de la cooperativa.

Reuniones Mensuales



Representación Legal

Actúa en nombre de la cooperativa en eventos, gestiones y acuerdos contractuales.



Gestión General

Coordina, supervisa y lidera el funcionamiento diario de la cooperativa.



Gestión Económica

Autoriza pagos, gestiona cuentas bancarias y administra los recursos financieros.



Financiación

Tramita préstamos y líneas de crédito necesarias para el desarrollo del proyecto.



Ejecución

Implementa los acuerdos y decisiones adoptados por la Asamblea General.



Comunicación

Mantiene informados a los socios sobre el estado y avance del proyecto.

¿Quién puede ser socio?

Un modelo abierto, inclusivo y participativo



Perfil del Socio

Cualquier persona física mayor de edad o persona jurídica con capacidad de obrar que necesiten una vivienda para si mismas o para sus familiares directos.

Doble rol del socio cooperativista

Participa activamente en las decisiones del proyecto y recibe la vivienda una vez finalizada la construcción

Compromiso

Aceptación de los Estatutos Sociales y el Reglamento de Régimen Interno.



Elegibilidad

Elegir y ser elegido para los cargos de los órganos sociales,



Participación

Formular propuestas e intervenir con voz y voto en todos los acuerdos.



Información

Exigir información completa según lo establecido en los estatutos.

Derechos de los socios cooperativistas

Participación activa y control democrático sobre el proyecto



Las Leyes de Cooperativas reconocen un amplio catálogo de derechos que garantizan que el socio no sea un simple comprador, sino un participante activo con poder de decisión.



Participación Democrática

Derecho a elegir y ser elegido para los cargos de los órganos de la Cooperativa (Consejo Rector, Interventores).



Voz y voto

Derecho a formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de todos los acuerdos de la Asamblea General.



Derecho a la información

Exigir información veraz y actualizada sobre la gestión y el estado del proyecto, conforme a los estatutos.



Transparencia económica

Acceso a los estados financieros auditados y a la rendición de cuentas detallada del Consejo Rector.

Obligaciones de los socios

Compromisos clave para el éxito del proyecto

 VITALUR



Asistencia a reuniones

Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de los demás órganos colegiados, garantizando la representatividad democrática.



Participación activa

Participar en las actividades que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social y el avance del proyecto.



Aportaciones económicas

Efectuar el desembolso de las aportaciones al capital social y otras cuotas obligatorias en la forma y plazos acordados.

El cumplimiento de estas obligaciones es fundamental para la viabilidad económica y social de la cooperativa.

Baja voluntaria

Procedimiento y garantías para el socio



VITALUR entiende que las circunstancias pueden cambiar. El modelo contempla la posibilidad de baja voluntaria mediante un proceso regulado que protege a todas las partes.

01

Solicitud

El socio presenta su solicitud formal ante el Consejo Rector indicando los motivos.

02

Evaluación

El Consejo analiza si concurre causa justificada según los Estatutos.

03

Cálculo

Se determinan las cantidades a reembolsar correspondientes a las aportaciones.

04

Reembolso

Se hace efectivo una vez que un nuevo socio asume los derechos y obligaciones.

Garantía de Estabilidad: Este mecanismo asegura la viabilidad económica del proyecto y protege la inversión del socio saliente, garantizando que sus aportaciones sean recuperadas.

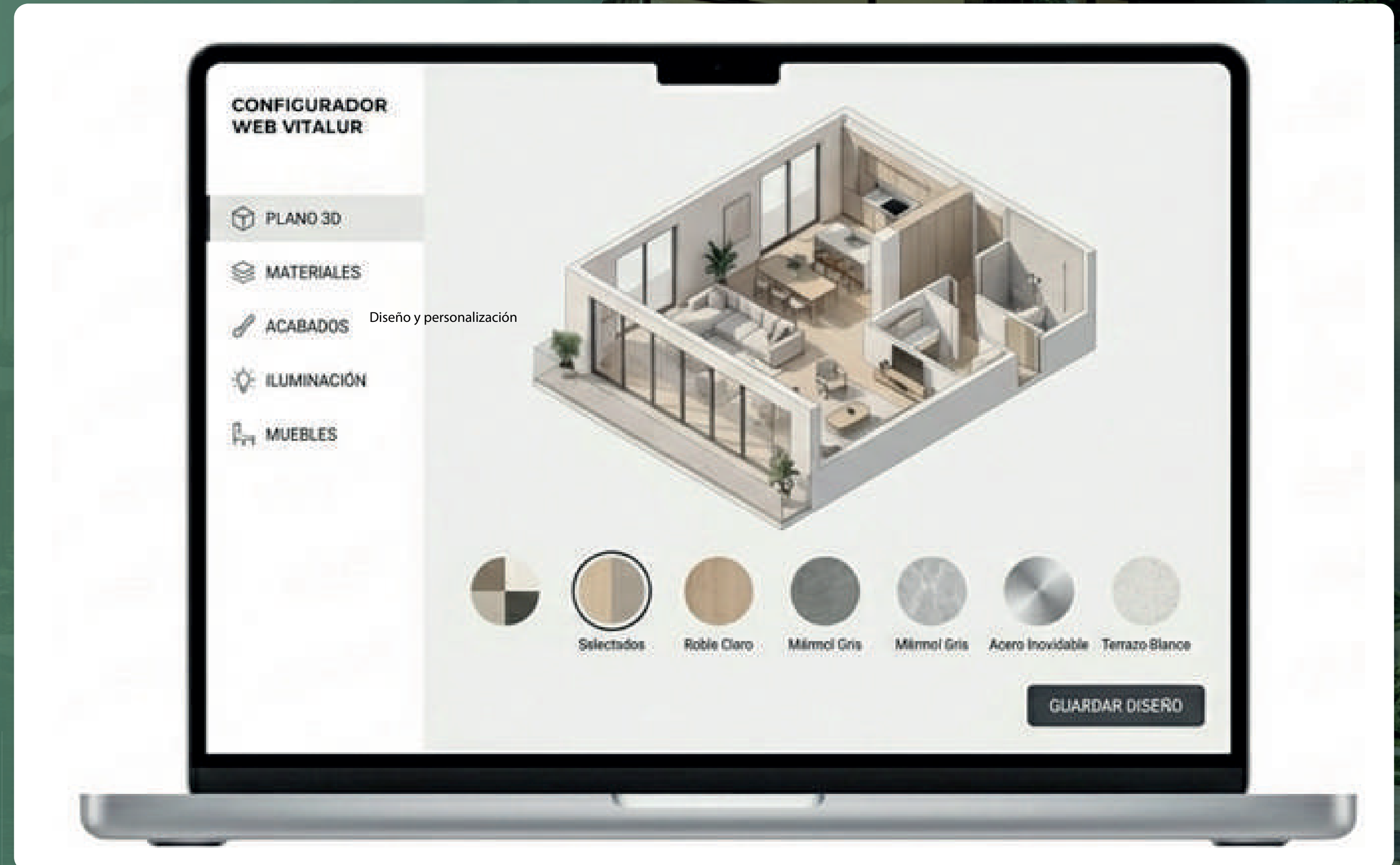
Diseño y personalización

Configurador web para diseñar tu propio hogar

 VITALUR

En VITALUR entendemos que el hogar es una expresión personal, por lo que damos a cada socio la oportunidad de participar activamente en el diseño de su Vivienda.

Disfruta de nuestro configurador web exclusivo. Diseña y ajusta los aspectos más importantes de tu vivienda desde la comodidad de tu sofá.



El papel de la gestora VITALUR



Gestión integral para un proyecto sin contratiempos

El desarrollo de un proyecto cooperativo requiere una planificación coordinada y una gestión rigurosa. VITALUR actúa como el motor profesional que hace posible el proyecto.



Localización del suelo

Identificación del terreno más adecuado, analizando viabilidad técnica, urbanística y económica.



Coordinación técnica

Nexo entre socios y profesionales: arquitectos, ingenieros, bancos y administración pública.



Gestión integral

Garantía de cumplimiento de los estándares de calidad, coste y plazo en todas las fases.



Recursos profesionales

Aportación de todos los recursos humanos, técnicos y organizativos necesarios para la ejecución.



Acompañamiento

Relación cercana y continua con cada socio, desde su incorporación hasta la entrega de llaves.

Ventajas del modelo cooperativo

Cinco razones para elegir la cooperativa frente a la promoción convencional

 VITALUR



Participación activa

El socio es parte activa en la toma de decisiones. La Asamblea ejerce control directo sobre la gestión y promoción.



Precio coste real

Eliminación del beneficio del promotor y optimización de recursos, resultando en un precio final a estricto coste.



Financiación garantizada

Préstamo promotor concedido previa evaluación de solvencia, asegurando la viabilidad económica del proyecto.



Seguridad jurídica

Las cantidades entregadas a cuenta quedan debidamente avaladas por la entidad financiera que respalda la operación.



Personalización de la vivienda

Posibilidad de diseñar y ajustar los aspectos más importantes del hogar a través de un configurador web.



 **VITALUR**

Avda. Tolosa 11, Bajo – 20018 Donostia | www.vitalur.es