

RÉGIMEN COOPERATIVO



DOCUMENTO INFORMATIVO

Preguntas frecuentes.

*Cooperativa de unidades de alojamiento
· Proyecto Salinas del Atardecer.*

RÉGIMEN

Cooperativa
autopromoción

GESTORA

Zaban Gestión
de Proyectos e Inversiones

FECHA

Sevilla, 10/01/2026
Carácter informativo

BLOQUE 1 · CONSTITUCIÓN

Cooperativa, socios y gobernanza.

01 ¿En qué consiste el desarrollo de una promoción inmobiliaria en régimen de cooperativa?

Un conjunto de personas físicas y/o jurídicas se agrupan bajo la forma de cooperativa para promover de manera conjunta un proyecto inmobiliario. Los cooperativistas no compran a un promotor tradicional: asumen colectivamente la promoción, participando en los costes reales del proyecto y accediendo a las unidades de alojamiento a precio de coste, más los gastos inherentes a la promoción. La cooperativa actúa como promotora del proyecto, apoyándose en una gestora profesional especializada.

02 ¿Qué es una cooperativa de unidades de alojamiento (apartamentos)?

Una persona jurídica con personalidad propia, regulada por la Ley de Cooperativas, dotada de plena capacidad para contratar, adquirir bienes, solicitar financiación y promover edificaciones. Una vez finalizada la promoción y formalizada la división horizontal, los socios reciben la adjudicación individualizada de una unidad de alojamiento, que constituye una finca registral independiente.

03 ¿En qué se diferencia una cooperativa de una comunidad de bienes?

La cooperativa tiene personalidad jurídica propia, cuenta con órganos de gobierno y actúa como promotora a todos los efectos legales, incluida la LOE. Los cooperativistas asumen directamente el riesgo económico del proyecto y el coste de cada unidad no es un precio cerrado, sino el coste real.

04 ¿Quién constituye la cooperativa?

Inicialmente, un número mínimo de socios fundadores conforme a la normativa aplicable. La cooperativa queda abierta a la incorporación progresiva de nuevos socios hasta completar el número total de unidades de alojamiento previstas.

05 ¿Quién puede ser socio cooperativista?

Cualquier persona física o jurídica que cumpla los requisitos establecidos en los Estatutos Sociales y supere, en su caso, los criterios de precalificación exigidos por la entidad financiera.

06 ¿Cuántos socios deben incorporarse para que el proyecto sea viable?

Será necesario alcanzar un porcentaje mínimo de socios cooperativistas respecto del número total de unidades previstas, dentro de un plazo determinado. Se trata de una condición esencial de viabilidad económica y financiera.

07 ¿Cómo se rige la cooperativa?

Por sus Estatutos Sociales, los acuerdos de la Asamblea General y las decisiones del Consejo Rector. Con carácter supletorio, por la Ley de Cooperativas y el resto del ordenamiento jurídico aplicable.

BLOQUE 2 · GESTIÓN Y COSTES

Aportaciones, gestora y financiación.

08 ¿Supone algún coste adicional formar parte de la cooperativa?

La condición de socio implica una aportación obligatoria al capital social y el cumplimiento del calendario de aportaciones aprobado por la cooperativa, asumiendo los costes reales del proyecto conforme al principio de autopromoción.

09 ¿Qué función desempeña la Gestora?

La cooperativa encomienda la gestión integral del proyecto a **Zaban Gestión de Proyectos e Inversiones, S.L.**, que actúa como gestora profesional encargándose de la coordinación técnica, jurídica, económica y financiera.

10 ¿Qué relación existe entre la cooperativa y la Gestora?

Se articula mediante un contrato de gestión aprobado por los órganos de la cooperativa, en el que se definen funciones, honorarios, ámbito de actuación y mecanismos de control.

11 ¿Cuándo elige el cooperativista su unidad de alojamiento?

La adjudicación se realiza conforme a los criterios aprobados por la cooperativa, formalizándose una vez aprobado el proyecto definitivo y definida la división horizontal.

12 ¿Cómo se fija el coste de las unidades de alojamiento?

El coste estimado inicial se calcula teniendo en cuenta el suelo, los proyectos técnicos, las licencias, la ejecución de obra, los honorarios y los gastos financieros y administrativos. El coste definitivo será el coste real del proyecto.

13 ¿Pueden variar los costes durante la obra?

Sí. Los cooperativistas asumen las desviaciones justificadas de coste, tanto al alza como a la baja, debidamente aprobadas.

14 ¿Qué impuestos debe pagar el cooperativista?

Con carácter general, el cooperativista deberá abonar IVA al tratarse de unidades de alojamiento, así como los gastos asociados a la adjudicación.

BLOQUE 3 · GARANTÍAS Y CIERRE

Financiación, escritura y disolución.

15 ¿Quién gestiona la financiación bancaria?

La financiación se gestiona a nivel de cooperativa con el apoyo de la Gestora, mediante un préstamo promotor cooperativo.

16 ¿Qué ocurre si un cooperativista deja de pagar?

Los Estatutos Sociales prevén recargos por mora, pérdida de derechos y, en su caso, la baja obligatoria del socio.

17 ¿Existe escritura de compraventa?

No existe compraventa tradicional. El cooperativista recibe la adjudicación de su unidad de alojamiento y posteriormente formaliza la escritura individual.

18 ¿Cuándo se disuelve la cooperativa?

Una vez adjudicadas todas las unidades de alojamiento, cumplido su objeto social y liquidadas sus obligaciones.

19 ¿Quién responde como promotor a efectos de la LOE?

A efectos de la Ley de Ordenación de la Edificación, la condición de promotor corresponde a la cooperativa.

20 ¿Qué garantías tienen los cooperativistas?

Las previstas en la LOE, las garantías financieras exigidas por la normativa vigente y los mecanismos de control propios del régimen cooperativo.

Nota final

*Este documento tiene carácter estrictamente informativo, no contractual. Su contenido se desarrollará y concretará en los Estatutos Sociales, contratos de gestión y documentación legal de la cooperativa.
Sevilla, 10 de enero de 2026.*

“

*Autopromoción cooperativa,
con respaldo de una gestora profesional
y la transparencia del coste real.*

DOCUMENTO INFORMATIVO

Salinas del Atardecer

No contractual · Promueve · Bruzalek Gestión SL ·
Gestión integral · Zaban

