

COOPERATIVA DE VIVIENDAS. PREGUNTAS FRECUENTES

1.- ¿Qué es una Cooperativa?

Una Cooperativa de viviendas es un régimen de construcción alternativo al de una Promoción de viviendas habitual, definido como una autopromoción mediante el cual una serie de compradores / socios cooperativistas se unen para, parte con recursos propios (20 %) parte con financiación bancaria (80 %) llevar a cabo la construcción de un edificio a fin de cubrir su necesidad propia de vivienda, inversión, etc... El vehículo a través del cual se lleva a cabo dicha operación es la Cooperativa la cual actúa como empresa promotora, teniendo personalidad jurídica, CIF, etc... como cualquier empresa. Una vez se ha finalizado la obra en cuestión, la Cooperativa se deja prácticamente sin actividad hasta que desaparece en un plazo de 5 años.

Por tanto, en éste régimen la figura del promotor es sustituida por un gestor de cooperativas el cual tienen unos honorarios sustancialmente menores al anterior y ya pactados desde el inicio. Ello unido al hecho de que las cooperativas son beneficiarias de una serie de ventajas fiscales, nos permiten construir con unos precios muy ajustados y con unas calidades equivalentes ó superiores a una promoción normal.

2.- Integrantes de una Cooperativa de viviendas.

Está formada por todos los socios compradores en Asamblea General y regida por un Consejo Rector, el cual a su vez está integrado por una representación de los mismos cooperativistas. Forman parte del mismo un Presidente, Vicepresidente, Secretario y algún vocal (su número dependerá de la entidad de la promoción y siempre será un número impar para facilitar la toma de decisiones). Amelto Gestiona S.L. actuaría como gestora y supervisora del Consejo Rector, teniendo exactamente la misma responsabilidad legal que un promotor de viviendas normal.

De éste modo, el control total lo tienen los propios cooperativistas, como ejemplo podemos señalar que para cualquier disposición de dinero en la cuenta corriente ha de tener firma mancomunada de Presidente y Vicepresidente. La transparencia de cualquier socio a la hora de consultar los estados contables de la promoción o cualquier tipo de documento inherente a la misma también es total. Es un régimen de construcción muy participativo.

En ningún caso los socios cooperativistas responderán con su propio patrimonio ante cualquier contingencia que pudiera surgir durante el transcurso de la obra.

3.- ¿Está garantizado tanto mi dinero como el precio de la vivienda, garaje y trastero?

Por supuesto que sí. La ley de Cooperativas Andaluza prevé una variación porcentual de precios, si bien es cierto que, por la política de empresa de Amelto no

contemplamos ésta posibilidad, ya que, en caso contrario no podríamos dar la seguridad económica y jurídica que nos caracteriza. Lógicamente en una promoción de viviendas de millones de euros es imposible cerrarla al céntimo, es por ello que contamos con un fondo de reserva suficiente para amortiguar sobradamente cualquier contingencia que pudiera haber en el desarrollo de la misma. En caso de que dicho fondo se agotara, Amelto responderá con el 100 % de sus honorarios por contrato.

La aportación inicial y única al inicio de la promoción, esto es, el 20 % del precio final de todos los elementos adjudicados con su IVA proporcional está asegurado en su totalidad a través de un aval bancario con la entidad que financia la obra. Por lo tanto, en caso de que pasara cualquier circunstancia grave durante el desarrollo de la obra, se retrasaran plazos, etc... el socio cooperativista podrá ejecutar su aval y recuperar su inversión.

4.- El plazo de obra es relativamente largo, ¿qué pasa si tengo que darme de baja durante la misma, podría recuperar mi dinero?

Un socio cooperativista que indique su baja durante el desarrollo de la promoción puede perfectamente recuperar su aportación. En un primero lugar, como trámite previo, la baja será tenida en cuenta y ratificada por el Consejo Rector. Una vez hecho eso, sus derechos se pondrán a la venta al público, en virtud de lo expresado en la Ley de Cooperativas Andaluza y a fin de proteger el normal desarrollo de la promoción de viviendas, el socio que indica la baja recuperará su dinero en el momento que llegue otro que se ponga en su lugar, esto permite que, en el caso de que se dieran de baja varias personas al mismo tiempo no se vea comprometida en ningún momento la cooperativa ni las personas que continúan en la misma. Ésta sustitución es muy sencilla ya que, en la mayoría de los casos una vez que el edificio o residencial está en construcción el volumen de llamadas de interesados es muy alto, por lo tanto es tan fácil usar esa lista para poner a un socio en lugar del otro y que el primero recupere su aportación inicial.

Incluso la Ley de Cooperativas Andaluza establece que los derechos son de libre transmisión, por tanto a la hora de entre un nuevo socio en lugar de antiguo, éste puede pedirle el 20 % que puso, pero también un porcentaje mayor o menor.

5.- Forma de trabajar de Amelto

Amelto es una empresa con más de 25 años de experiencia en el sector que siempre ha trabajado en régimen de cooperativa y con numerosas obras a sus espaldas. Formada por un equipo de profesionales altamente cualificados, abogados, economistas y contables, comprometido con la empresa y su objeto social.

Trabajamos con opciones de compra sobre el solar por un plazo determinado, durante el cual se llevan a cabo todas las actuaciones de publicidad y marketing necesarias para la captación de socios cooperativistas.

La obra comenzará cuando se tengan más del 90 % de las unidades de obra adjudicadas, esto da la máxima seguridad tanto para el socio cooperativista, como para la propia gestora e incluso el banco.

Al tener ese alto porcentaje de ventas, la obra cerrada, el solar comprometido y la financiación bancaria (es como si fuera las 4 patas de una mesa), todo ello unido a la experiencia con un método de hacer cooperativas profundamente depurado; hace que el porcentaje de éxito sea absoluto.