

INMOBILIARIA Y DISEÑO



Cartel publicitario delante de una promoción de viviendas en régimen de cooperativa en Valdebebas (Madrid). /SANTI BURGOS

LA NUEVA ERA COOPERATIVA

El socio debe ser más cauteloso a partir de 2016, ya que solo tendrá garantías desde que el proyecto cuente con licencia de obra

SANDRA LÓPEZ LETÓN

Completa y con lista de espera de más de 100 personas. Esta es la respuesta que reciben los interesados en algunas cooperativas de viviendas puestas en marcha en las principales capitales españolas, sobre todo en las ubicadas en pleno centro de Madrid. Quién iba a decir que esta forma de construir casas, que parecía herida de muerte tras los casos de desfalcos millonarios y los estragos de la crisis, iba a remontar tanto el vuelo.

“En régimen cooperativo se están promocionando más de 24.000 viviendas, en su mayoría libres, por ser más fáciles de tramitar, porque las de protección oficial vinculan al socio durante demasiado tiempo y porque el precio de adjudicación de las libres es inferior al establecido oficialmente”, señala Alfonso Vázquez Fraile, presidente de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (Concovi).

Un ejemplo de una promoción vendida en semanas y sobre plano en Madrid es la de Domo Gestora en la antigua sede de Gerencia de Urbanismo, en la calle de Guatemala, con la obra a punto de finalizar. También en el distrito de Chamberí, en el solar que ocupan las cocheras de Metro de Madrid, se han cubierto las 443 viviendas en seis meses. “Hay cientos de personas que llaman para preguntar si ha habido bajas. A partir de que se apruebe el plan parcial formalizaremos una lista de espera formal”, dice Juan José Perucho, director general de Grupo Ibosa. Y eso que quedan tres años para

edificar y cinco para entregar las primeras casas.

Los ciudadanos reunidos en cooperativas se están haciendo con los solares mejor ubicados. La falta de oferta y el precio de coste explican el interés. “Son un 10% más baratas que las de la zona en la que se desarrollan”, calcula Perucho. Quien quiera obra nueva a esos precios tendrá que llamar a sus puertas. “No hay más que ver Valdebebas [Madrid], donde la mayoría, el 78%, son cooperativas”, recuerda el consejero delegado de Ibosa.

PRECAUCIONES

Pero conseguir ser socio no es, ni mucho menos, lo más importante. ¿Puedo darme de baja y recuperar mi dinero? ¿Puedo cambiar a otra vivienda más grande a última hora? ¿Qué hacer para que no me estafen? “Por supuesto que

ha habido, hay y habrá estafas, por muchas medidas legislativas que se tomen. Todo depende de que tengas un gestor serio, honrado y profesional”, opina Perucho. Se refiere a que hay algunas pequeñas gestoras, con poca experiencia, que hacen asumir riesgos excesivos a las cooperativas, como contraer deudas económicas sin comercialización suficiente.

Por eso, antes de firmar nada hay que dedicar unos días a investigar. Podemos empezar por saber quién es la gestora. “Conocer si tiene o no experiencia gestionando cooperativas y si ha entregado viviendas. Conviene ver el contrato entre la cooperativa y la gestora para ver las condiciones económicas del mismo”, dice Marta Serra, directora de El Defensor de tu

LA BAJA POR SEPARACIÓN DE LA PAREJA DE HECHO O DE DERECHO SE PUEDE PENALIZAR

después de ocho, diez y hasta 17 años siguen sin tenerlas y si algún día consiguen tenerlas lo será al doble del precio al que se las vendieron. En Los Ahijones, Los Berrocales y El Cañaverál (Madrid) ha ocurrido esto. También en Arpo Pozuelo de Alarcón y en el Sector Las Viñas (Navalcarnero), conocidos cientos de casos, y también fuera de Madrid”, dice Marta Serra, directora de El Defensor de tu Vivienda. “Cuando la cooperativa captó a la gente mi

Vivienda, firma especializada en amparar a compradores.

La cooperativa tiene que estar legalmente constituida e inscrita en el registro de la comunidad autónoma. No hay que olvidar hacer una visita al banco para pedir referencias. “Prestan la mayoría de los recursos a las cooperativas, con lo que podrán valorar la profesionalidad de las gestoras”, dicen en Ibosa. Después, toca recabar información “sobre la situación del suelo que se va a adquirir, proyecto arquitectónico, planes de pagos, financiación”, según Domo Gestora.

Ningún cooperativista puede pasar por alto si las aportaciones que va a hacer están o no garantizadas con un seguro o un aval bancario para el supuesto de que los pisos no se construyan o entreguen en el plazo convenido. Y aquí ha habido cambios que entran en vigor el próximo 1 de enero. A partir de entonces, solo hay obligación de garantizar los importes desde que el proyecto cuente con licencia de obras. “Todas las cantidades que el socio entregue con anterioridad (desde que se apunta a la cooperativa hasta que se obtiene licencia) no estarán garantizadas”, informa Serra. El despacho

tan siquiera había adquirido el suelo. Los terrenos que adquirió después no eran urbanos, por lo que había que esperar a la tramitación del desarrollo que, en muchos casos, ha superado hasta los 10 años”. En otros casos la crisis ha provocado que la cooperativa no haya encontrado ningún banco dispuesto a financiar la construcción. Una normativa adecuada podría evitar muchas malas prácticas y abusos y, sobre todo, que están haciendo “que muchas familias pierdan los ahorros de toda una vida”, concluye Serra.

considera que “el cooperativista estará más desprotegido una vez que entre en vigor la ley 20/2015”. Según Concovi, “es necesario regular por las comunidades autónomas los controles y avales para la compra de suelo y que el destino de las cantidades anticipadas sea para gastos de la promoción y no otro”. Mientras, en la Asociación de Gestoras de Viviendas (AGV) se debate la creación de algún tipo de mecanismo que ofrezca garantías económicas a los socios.

Hay que comprobar que la gestora no tiene poderes en los fondos de la cooperativa y que las cuentas anuales están auditadas. Los únicos que pueden tocar el dinero son los apoderados (varios socios elegidos en asamblea). Nunca se debe entregar efectivo ni cheques a la gestora. “Los gestores somos asesores multifuncionales (jurídicos, económicos, financieros, urbanísticos y técnicos), pero no decidimos”, aclara Perucho.

Para ser socio es necesario hacer una aportación al capital social, que está regulado en los estatutos. Suele oscilar entre 1.000 y 4.000 euros. Luego, el plan de aportaciones contempla una entrega inicial para la compra del terreno—entre el 20% y el 30% del coste de la vivienda—y el resto se abona fraccionado en plazos periódicos hasta la entrega de llaves.

EL CREDO DEL ESTATUTO

Clave es conocer qué dicen los estatutos sobre periodos de permanencia, regulación de las bajas, formas de pago... Es el credo por el que se riga cada cooperativa. Un socio puede abandonar en cualquier momento, hasta minutos antes de la entrega del piso. Ahora bien, el dinero se le devolverá, en un máximo de 18 meses, cuando su plaza sea cubierta por otro socio y siempre que la baja sea justificada. Si no lo es, la cooperativa puede retener hasta un 30% como penalización y el resto se recupera en un máximo de 36 meses.

En los estatutos se concretan los motivos justificados, distintos en cada cooperativa: cambio de lugar de trabajo o pérdida de empleo, enfermedad grave, aumento superior al 30% de las aportaciones o retraso en la entrega de los pisos que supere dos años, por ejemplo. No justificado es irse a otra promoción con mejor precio. Y ojo, porque en algunas tampoco lo es la separación de la pareja de hecho o de derecho. Las bajas se suelen cubrir con la lista de espera y cuando esta no existe, con nuevos interesados. En este caso, la persona que abandona podría darle su puesto a un amigo o familiar.

¿Que pasa si una pareja se rompe sin haber finalizado las obras? “La opción más común es que uno de ellos ceda al otro su posición y le abone el importe. El número de socio es uno, no dos, por lo que será la pareja la que deba ponerse de acuerdo”, indica Marta Serra. “Para eso se firman contratos privados entre las parejas. Aportamos a los socios, cuando lo piden, un contrato tipo en blanco”, añade Juan José Perucho. Y si durante la obra, en lugar de dos dormitorios se precisan tres, la cosa se complica. Para cambiar de tipología tiene que haber viviendas libres.