

## **Preguntas frecuentes de los vecinos interesados en nuestra cooperativa de viviendas *Vecinos de Villaviciosa S. Coop. Mad.* (en constitución).**

Hemos recibidos más de 325 correos de vecinos interesados en nuestra cooperativa donde se nos hacen determinadas preguntas. Ante la imposibilidad material de contestarlas individualmente, hemos preparado este documento que esperamos os sea útil. Muchos de los puntos que aquí se tocan se comentaron en la reunión del 7 de febrero, pero no todo el mundo asistió y además es bueno que queden por escrito. No obstante, si después de leerlo os queda alguna duda, nos mandáis un correo y ampliamos la lista. También os recordamos que los Concejales del Grupo Municipal Se Puede estamos todos los primeros miércoles de cada mes (excepto agosto, septiembre y enero), a partir de las 19:00 horas, en el Salón Cívico de la plaza de la Constitución para charlar con los vecinos que se quieran acercar. Por supuesto, entre los temas a tratar estará la cooperativa de viviendas.

### **1.- ¿La cooperativa es de PODEMOS?**

Las cooperativas no tienen filiación política. Sólo pertenecen a sus socios que toman sus decisiones en función exclusivamente de sus intereses. Es cierto que el estudio económico inicial y la constitución de la cooperativa, como indicamos en todos los documentos, lo hemos realizado miembros del Grupo Municipal Se Puede y del Círculo de PODEMOS. Pero serán los socios adjudicatarios de las viviendas los que finalmente tomarán el control de la cooperativa y los fundadores nos limitaremos, si es que lo necesitan y nos lo piden, a ayudarles de forma totalmente gratuita y desinteresada. Es decir, los socios promotores nos hemos limitado a demostrar que se puede construir vivienda asequible en nuestro pueblo y a crear una herramienta, *Vecinos de Villaviciosa S. Coop. Mad.* (en constitución), que hemos puesto a disposición de los vecinos. De todos los vecinos, sean o no de PODEMOS.

### **2.- ¿Es seguro que se van a construir las viviendas?**

La única condición para que se construyan las viviendas es que el Ayuntamiento nos venda una de sus parcelas, calificadas para vivienda con protección pública, a precio tasado, es decir a un precio asequible y no a los desorbitados valores del mercado libre. Es decir, si el Ayuntamiento nos vende el suelo, las viviendas se construirán, pero si no lo hace, obviamente tendremos que abandonar el proyecto. De lo que no cabe duda alguna es que el Ayuntamiento tiene que dedicar ese suelo a vivienda con protección pública.

### **3.- ¿Por qué va a vender el Ayuntamiento el terreno por debajo del valor de mercado?**

Las viviendas protegidas tienen un precio máximo de venta que depende de los metros cuadrados útiles. Hasta hace poco, la legislación establecía que el valor del suelo no podía superar el 15% de este precio máximo de venta. Pero esta condición se anuló y ahora el terreno para viviendas protegidas no tiene limitación de precio. Pero obviamente, tampoco puede alcanzar el valor de mercado en Villaviciosa, porque entonces simplemente no se podrían promover vivienda al precio máximo de venta establecido, ya que ése sí sigue vigente. La propuesta de nuestra cooperativa es mantener ese 15%, que es el que hemos utilizado en nuestro estudio. De hecho, en agosto de 2016, el Ayuntamiento valoró unos terrenos con vivienda protegida en la Avenida Príncipe de Asturias al 15% del precio máximo de venta oficial. Es decir, no proponemos nada que no se haya hecho ya antes.

#### **4.- ¿Y creéis que los va a vender a nuestra cooperativa?**

Obviamente nuestra cooperativa no aspira a construir todo el suelo para vivienda con protección pública disponible en Villaviciosa. Nuestra propuesta es que se vayan adjudicando parcelas para unas 40 ó 50 viviendas por promoción. Las promociones medianas de este tamaño crean más fácilmente lazos entre los cooperativistas y facilitan la toma de decisiones mejor que las promociones más grandes, que resultan más impersonales. Nuestra confianza en conseguir al menos una de estas promociones radica en la fortaleza moral de nuestro proyecto y en el respaldo del elevado número de personas interesadas, más de 325 a la hora de redactar este documento. Es decir, es un proyecto necesario para Villaviciosa, no discrimina a nadie ya que está abierto a todo el mundo, las viviendas se adjudicarán atendiendo a la vinculación con el pueblo y a la necesidad del solicitante y la gestión será transparente y participativa en consonancia con la mejor tradición cooperativa y de nuestro Grupo político. Además, en los estatutos hemos incorporado el mecanismo más antiespeculativo que permite la ley: el derecho de compra preferente durante 10 años. Por otro lado, la cooperativa puede y debe vigilar el correcto uso de las viviendas una vez construidas.

#### **5.- ¿Qué es eso del derecho de compra preferente que se reserva la cooperativa durante 10 años?**

Que durante ese tiempo, a partir de la entrega de la vivienda, si un propietario quiere venderla, la cooperativa tiene derecho a comprársela para adjudicarla a otro socio en lista de espera, devolviéndole lo que ha pagado actualizado según el IPC. Y ésto aunque el vendedor ya no sea socio de la cooperativa. La ley establece entre 5 y 10 años. Nuestra cooperativa, en sus estatutos, ha optado por el máximo.

#### **6.- ¿Qué condiciones tengo que cumplir para ser adjudicatario de una vivienda?**

En primer lugar, los vecinos para ser adjudicatarios de una vivienda en la cooperativa tienen que cumplir las condiciones que marca la ley para las viviendas con protección pública y que básicamente son:

1. Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
2. No ser titular, ni él ni ninguno otro de los miembros de su unidad familiar, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:
  - a) El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia.
  - b) En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.
3. Tener unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) si la vivienda es de precio básico (VPPB) o de 7,5 veces el IPREM si la vivienda es de precio limitado (VPPL).

Actualmente el IPREM está en 537,84 euros/mes, lo que supone 6.454,08 euros/año en 12 pagas ó 7.529,76 euros/año en 14 pagas. Por lo tanto, los ingresos familiares para acceder a una vivienda VPPB no deben superar los 35.497,44 euros/año en 12 pagas o los 41.413,68 euros/año en 14 pagas. Para poder acceder a una vivienda VPPL, estos valores serán de 48.405,60 euros/año en 12 pagas y 56.473,20 en 14 pagas.

Estas condiciones las tiene que cumplir el cooperativista en el momento en que la cooperativa solicite a la Consejería de Vivienda la calificación provisional de las viviendas, una vez redactado el proyecto. Es decir, aproximadamente un año a partir de la adjudicación de los terrenos.

En segundo lugar tienen que estar en condiciones de obtener el crédito hipotecario del 80% del valor de la vivienda.

Y por último, como se preveen más solicitantes que viviendas disponibles, obtener una puntuación suficiente.

## **7.- ¿Qué condiciones debo de cumplir para conseguir un crédito hipotecario de Tríodos Bank?**

Para ver si la cooperativa era viable, lo primero que hicimos fue hablar con Tríodos Bank que, además, al ser una banca ética, está más en consonancia con los principios cooperativos, aunque llegado el momento se tantearán otras posibilidades por si son más favorables. Por ejemplo, cuando estuvimos planteando la viabilidad de la cooperativa, nos comentaron que ellos nunca desahucian. Cuando hay problemas negocian, alargan plazos, etc.

Las condiciones actuales de Tríodos para conceder el crédito hipotecario es tener contrato fijo o eventuales encadenados y que la mensualidad de amortización del crédito, sumado a los de otros posibles créditos si los tuviera, no excedan del 35% del salario neto en el supuesto de un interés elevado del 4%. Ese salario mínimo es el que aparece en los cuadros de amortización de los estudios de las cuatro viviendas en la columna de la derecha. En determinadas circunstancias podrían, además, pedir un avalista. Ésto es lo que nos han informado en estos momentos pero obviamente habrá que negociarlo cuando llegue el momento.

## **8.- ¿Qué diferencia hay entre viviendas VPPB y VPPL?**

Las viviendas VPPL (viviendas con protección pública de precio limitado) tienen un precio máximo de venta un 25% más alto que las VPPB (viviendas con protección pública de precio básico) y, como queda dicho en el punto 6.3, pueden adjudicarse a familias con mayor nivel de ingresos. Al costo de la vivienda en nuestra cooperativa no le afecta puesto que el que conseguiremos estará por debajo del máximo de venta incluso para las VPPB. Además no tiene ningún beneficio añadido la vivienda de tipo VPPB, por lo que para la cooperativa es mejor el tipo VPPL. En el APR9, la Milla de Oro, está perfectamente definido qué terreno es para VPPB y cual para VPPL. Pero en el Monte de la Villa sólo se especifica que es para vivienda protegida, sin señalar el tipo. Inicialmente pensamos que eso le permitía al Ayuntamiento decidirse por cualquiera de los dos tipos pero no es así, en caso de indefinición tienen que ser obligatoriamente VPPB. Tendremos que preguntar si se puede solicitar la modificación del tipo y cuanto tiempo tardaría.

## **9.- ¿Cómo se hará la ordenación de las solicitudes de vivienda para la adjudicación?**

Se realizará en base a un baremo que habrá que negociar con el Ayuntamiento y con el resto de Grupos políticos del municipio. Este baremo, a nuestro entender, deberá primar, por un lado, la vinculación con Villaviciosa y por el otro la situación socio-económica, contemplando aspectos tales como nivel de ingresos, carga familiar, grado de discapacidad, etc. Respecto a la vinculación con Villaviciosa nosotros propondremos, como decimos en nuestra carta a los vecinos, que no sólo

se contemple a los empadronados actualmentes, sino también a los que lo estuvieron y tuvieron que irse por el alto coste de la vivienda, aunque lógicamente con menor puntuación. Pero que no se les excluya como se hace en otros municipios. Nos han comentado que en algún pueblo vecino, si no tienes una antigüedad mínima de 10 años en el padrón, es imposible acceder a una vivienda protegida en suelo municipal. Como el baremo habrá que negociarlo con el Ayuntamiento, iremos informando de las distintas propuestas que se vayan poniendo encima de la mesa y de la que finalmente se apruebe.

#### **10.- ¿Quiénes entrarán en ese baremo para ser adjudicatario de una vivienda?**

En el momento en que consigamos, una vez consensuado el procedimiento con el resto de grupos políticos, el terreno, se dará un plazo para que se apunten en firme todas las personas interesadas, sean socios o no de la cooperativa en ese momento. Terminado el plazo, las personas que se apunten son las que se baremarán en función de sus características.

#### **11.- ¿Cómo se realizará físicamente el baremo?**

Lógicamente no hemos llegado todavía a ese nivel de detalle y dependerá del número de solicitudes. En su momento se hará público el sistema.

#### **12.- ¿Se publicarán las características personales de los solicitantes y su puntuación como garantía de la limpieza de las adjudicaciones?**

Aquí chocamos con la ley de protección de datos. Pediremos un informe al Secretario municipal, que es un funcionario de una honestidad, independencia y preparación fuera de toda discusión, y en base a él publicaremos el mayor número posible de datos. En cualquier caso nosotros propondremos crear una comisión de garantías encargada de controlar la limpieza del proceso y atender a las reclamaciones que pudieran producirse, formada por representantes del Ayuntamiento, de la cooperativa y de la bolsa de solicitantes de vivienda. Los miembros de esta comisión podrían, jurando discreción sobre lo consultado, comprobar las puntuaciones otorgadas.

#### **13.- ¿Las personas que están constituyendo la cooperativa y que por lo tanto serán los primeros socios, tienen alguna preferencia a la hora de la adjudicación de las viviendas?**

Absolutamente ninguna. En el baremo del punto 9 no se contemplará ser socio o no de la cooperativa. Eso sí, los que resulten adjudicatarios tendrán que ingresar en la cooperativa ya que ésta, por ley, sólo puede promover viviendas para sus socios.

#### **14.- Entonces ¿no tengo que hacerme ya socio de la cooperativa?**

Ahora mismo, al estar la cooperativa en fase de constitución, no puede admitir socios, salvo los promotores. Pero una vez constituida, nuestro consejo es que sólo ingresen en la cooperativa los adjudicatarios de las viviendas ya que, como queda dicho en la pregunta anterior, el ser socio no da ninguna ventaja. Por otra parte, a todas las personas en lista de espera las iremos informando con total transparencia y no descartamos la posibilidad de, si las circunstancias lo aconsejan, convocar una reunión de interesados. No obstante lo anterior, si alguien a pesar de todo, quiere hacerse socio de la cooperativa, tiene todo el derecho del mundo y le admitiremos con los brazos abiertos.

### **15.- ¿Qué tengo que hacer y qué tengo que pagar para ser socio de la cooperativa?**

Una vez que esté constituida la cooperativa tendrás que solicitarlo, en un impreso que prepararemos, que incluirá una aceptación de los estatutos y tendrás que abonar tu aportación al capital social que es de 100 €, 25 de entrada y 75 en los tres años siguientes a razón de 25 € al año. Esta aportación, con deducción de las pérdidas si las hubiera, se devuelve al causar baja en la cooperativa.

### **16.- ¿Quiénes formarán el Consejo Rector de la cooperativa?**

El Consejo Rector de nuestra cooperativa estará formado, de acuerdo con nuestros estatutos, por el Presidente, el Vicepresidente y el Secretario, además de dos Vocales por cada promoción de viviendas. Y ya que los terrenos a los que aspiramos son municipales, opinamos que el Consistorio tiene que vigilar el buen uso que se hace de ellos, por lo que se ha reservado un puesto en el Consejo Rector para la persona que el Ayuntamiento determine, que puede ser el Alcalde, uno cualquiera de los Concejales del Equipo de Gobierno o un Concejale de la oposición. Inicialmente los tres miembros del Consejo Rector serán los Concejales del Grupo Municipal Se Puede que se ampliará con otros dos cuando arranque la primera promoción. Si conseguimos terreno para otras promociones se incorporarán dos nuevos Vocales por cada promoción, sin sobrepasar el número máximo de 15 miembros, de acuerdo con la ley de cooperativas.

### **17.- ¿Como se va a realizar la gestión de la cooperativa?**

Dadas las características de esta cooperativa, la gestión es más sencilla de lo habitual, pudiendo llevarla a cabo el propio Consejo Rector. Eso sí, tendría que alquilar un local en el pueblo y contratar un administrativo que se encargue de las labores rutinarias, así como pedir asesoramiento profesional para algunos puntos concretos. Por supuesto también se puede, si los cooperativistas se sienten más tranquilos, encomendarla a una de las varias gestoras profesionales y de confianza que existen. Pero esto lo deberán decidir los cooperativistas de cada promoción cuando arranque.

### **18.- Si la cooperativa opta por la gestión propia ¿qué papel jugarán los Concejales del Grupo Municipal Se Puede?**

Como dijimos en la reunión del 7 de febrero, dos de los Concejales del Grupo Municipal Se Puede tienen experiencia en el campo de la promoción de viviendas. Gumersindo Ruiz Rosales, que es Arquitecto Técnico, ha trabajado como jefe de obra en FCC por lo que tiene una amplia experiencia en el campo de la construcción. Manuel Jiménez Jaén, que es Arquitecto, ha trabajado en el cooperativismo de viviendas desde el año 1970 hasta 1980 en que empezó a trabajar en la enseñanza. Ésta experiencia es la que nos ha permitido constituir la cooperativa y realizar el estudio económico previo.

Nuestros conocimientos estarán, con independencia de la forma de gestión que se decida, al servicio de la cooperativa. Lo que no podremos hacer nunca es tener una relación profesional con ella. Para evitar malos entendidos, nuestros estatutos establecen que ninguna persona que pertenezca o haya pertenecido al Consejo Rector puede tener ninguna relación económica con la cooperativa. Es más, los miembros del Consejo Rector no podrán tener compensación económica alguna ni siquiera por los gastos que tuvieran en el desarrollo de sus actuaciones. Es decir, que si un día tenemos que bajar a la Consejería de vivienda a algún trámite de la cooperativa, la gasolina y el

parking o el transporte público, nos lo pagamos nosotros.

**19.- Se ha hablado de dos posibles emplazamientos: en el Monte de la Villa y en la APR-9. ¿En cual de ellos se va a construir?**

Va más avanzado, y el Ayuntamiento dispone de más suelo, en El Monte de la Villa (para unas 450 viviendas). El APR-9, al final de la calle San Babilés, va más retrasado y en principio sólo habrá terreno municipal para 40 ó 45 viviendas. Por ello lo más probable es que intentemos iniciar las primeras promociones en El Monte de la Villa y dejemos el APR-9 para más adelante, si es que la cooperativa consigue terreno en este sector. Nuestro Grupo Municipal está estudiando una moción a presentar al Pleno para que el Ayuntamiento consiga más suelo para vivienda protegida en el APR-9.

**20.- ¿Cuales son los próximos pasos que tiene que dar la cooperativa y cuando habría que pagar el 20% de entrada?**

- Lo primero que hay que hacer es trabajar políticamente en el Ayuntamiento para que se adjudiquen terrenos a cooperativas de viviendas en lugar de a promotores privados y así poder optar nosotros, junto con otras cooperativas, a uno de esos terrenos. También queremos que el pago del terreno se realice una vez construidas las viviendas, cuando lleguen los créditos hipotecarios de los cooperativistas, de modo que se facilite el desarrollo de la cooperativa. Ésto ya se ha hecho en otras ocasiones anteriores por lo que no se pedirá nada nuevo. Si no se consiguiera habría que retocar la forma de pago de la entrada.
- Una vez que consigamos el terreno se fijará un plazo para que los vecinos interesados soliciten ya en firme la adjudicación de una vivienda. Finalizado dicho plazo se baremarán las solicitudes creando una lista ordenada de adjudicatarios.
- Los que por puntuación consigan una vivienda tendrán que ingresar en la cooperativa y será el momento de abonar el 25% de la entrada para poder hacer frente a los primeros gastos, de los cuales el más importante son los honorarios para la redacción del proyecto de viviendas. Tanto el equipo de arquitectos que redactará dicho proyecto, como las características de las viviendas, lo decidirán los propios cooperativistas.
- Terminada la redacción del proyecto se pedirá precio a varias empresas constructoras y se adjudicará a la que la cooperativa, es decir sus socios, entiendan que es la más favorable a sus intereses. En ese momento se ingresaría el otro 75% de la entrada para hacer frente al arranque de la obra. En Tríodos Bank nos han comentado que, si finalmente trabajamos con ellos, tienen que dar el visto bueno a la empresa constructora adjudicataria por motivos de solvencia y seguridad.

**21.- ¿Cuándo podrían estar construidas las viviendas?**

Estimamos que, más o menos, en tres años a partir de que tengamos los terrenos y hagamos la adjudicación de las viviendas. El primero sería para la redacción del proyecto y la realización del concurso entre empresas constructoras y los otros dos para la construcción en sí.

## **22.- ¿Puedo perder las cantidades que entrego a la cooperativa?**

Por ley, todos los promotores inmobiliarios, y las cooperativas no son una excepción, tienen que suscribir un seguro que cubra las cantidades aportadas por los socios. A los cooperativistas se les entregará una copia del seguro suscrito.

## **23.- ¿Puedo abandonar la cooperativa antes de que se terminen las viviendas?**

Por supuesto. Pero la devolución de las cantidades aportadas están condicionadas a la entrada del nuevo socio que te sustituya. Dada las características de la promoción no creo que haya ningún problema en encontrar interesados para cubrir las posibles bajas.

## **24.- ¿Habrá viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida?**

La ley exige, y la cooperativa por supuesto lo cumplirá, que haya, como mínimo, una vivienda adaptada por cada 50 construidas. Si finalmente existe un número superior de adjudicatarios con movilidad reducida, nuestra opinión es que la cooperativa debe ampliar ese mínimo legal para cubrir a todos los socios que lo necesiten.

## **25.- ¿El precio final de la vivienda es el que aparece en el estudio económico que habéis hecho?**

Por supuesto que no. la cooperativa es un sistema de autopromoción en donde no existe ningún margen de beneficios y el costo de la vivienda será el que realmente resulte. El estudio económico es sólo una estimación que hemos hecho para que los posibles interesados se hagan una idea. Creemos que hoy por hoy es realista, pero nos preocupa el alza que está empezando a experimentar la construcción. Por eso vamos a urgir a nuestro Ayuntamiento a que dé salida al suelo de que dispone lo antes posible. Dilatarlo es encarecer las viviendas.

## **26.- ¿Las viviendas serán como aparecen en es estudio económico?**

No. Los planos son simulados. Es imposible que tuviéramos hecho el proyecto sin tener siquiera el terreno. Una vez más nos pareció que era la mejor forma de que las personas interesadas se hicieran una idea de qué suponen los metros cuadrados utilizados en el estudio y decidieran si les interesaba o no.

## **27.- ¿Podría haber viviendas de 4 dormitorios?**

Ha habido varias consultas en ese sentido. La legislación sobre vivienda protegida establece un máximo de 110 m2 construidos por vivienda, sin contar garaje ni trastero. Ésa es precisamente la superficie de nuestro modelo de tres dormitorios. ¿Podría diseñarse una vivienda de cuatro dormitorios sin sobrepasar esa superficie? Por supuesto, reduciendo algunas de las habitaciones. ¿Merece la pena? Los cooperativistas lo dirán.

Independientemente de lo anterior, la ley también prevé que, en el caso de familia numerosa, se pueda llegar hasta los 150 m2 construidos. En ése caso sería perfectamente posible la vivienda de cuatro dormitorios. Ahora bien, hay que tener en cuenta dos cosas: la primera que al ser vivienda en

bloque tiene que haber, por lo menos dos viviendas de ese tipo y siempre en número par. La otra es que si una de esas personas quiere darse de baja antes de terminar la construcción sólo puede ser sustituida por otra familia numerosa.

### **28.- ¿Cuántas viviendas habrá de cada tipo?**

Cabe la posibilidad de que el Ayuntamiento, en función de sus estudios de necesidad si es que alguna vez los hacen porque ahora mismo no tienen nada hecho, imponga el número de viviendas de cada tipo. Si no es así será la cooperativa la que lo decidirá pero teniendo en cuenta que en el terreno estará fijado un número máximo de viviendas y una superficie máxima edificable. Ambos datos pueden condicionar esta decisión.

### **29.- ¿Serán chalets o viviendas en bloque?**

La ordenanza es de edificación en bloque de dos plantas y bajocubierta, el modelo típico de Villaviciosa.

### **30.- ¿Qué tengo que hacer si estoy interesado en la cooperativa?**

Mandar un correo a [vecinosdevillaviciosa@gmail.com](mailto:vecinosdevillaviciosa@gmail.com) para que te incluyamos en la lista de interesados y te mandemos información periódica sobre la marcha de nuestra cooperativa.

Villaviciosa de Odón, marzo de 2018.

Los Concejales del Grupo Municipal Se Puede y el Círculo de PODEMOS de Villaviciosa de Odón.