adu mediterráneo

ACEQUIA DE MESTALLA RESIDENCIAL

Comunicado 006/AMCV

ACEQUIA DE MESTALLA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

UT NEMO VINCERE, UT OMNES VINCERE

("Que nadie gane, que todos ganen")

Gran Vía Marqués del Turia, 63, pta 7.-Valencia 46005.

Gestora Homologada

CONCOVI
CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE ESPAÑA

Cooperativa Afiliada

FECOVI
FEDERACIÓ DE COOPERATIVES D'HABITATGES I REHABILITACIÓ
COMUNITAT VALENCIANA

Valencia, 30 de Mazo del 2.020

Estimado compañero y cooperativista;

Como Presidente de esta Cooperativa, me es muy grato contactar por primera vez contigo, desde que fuera inscrito oficialmente en el Registro de Cooperativas mi nombramiento, para agradecerte personalmente la confianza depositada en este ambicioso Proyecto e informarte personalmente de la situación y de los avances de las gestiones que se han realizado desde que recibiéramos el último comunicado 005/2.019.

Son muchos los acontecimientos y novedades que se han producido en los últimos días, con mucha información sesgada y sin fundamentos contrastados que me gustaría poderte aclarar y ayudar en todas las dudas que te surjan.

Paso pues, a informaros de los siguientes hechos,

ACONTECIMIENTOS

Hoy día 31 marzo teníamos que presentarle al Valencia CF las garantías de pago de nuestra oferta vinculante.

Dicha oferta basaba su efectividad en dos grandes pasos o logros, uno la presentación de una garantía por importe de 25 millones de euros que permitiera demostrar la venta definitiva del Terciario Comercial a la Empresa Edificios Mestalla, y dos la demostración de que el 70% de los socios captados o interesados en apoyar nuestro proyecto hubieran formalizado el contrato de adhesión a la cooperativa.

Edificios Mestalla SL, tras varias reuniones mantenidas con nuestros asesores ADU Mediterráneo, nos confirmó que el primer paso estaba prácticamente superado, por lo que el 31 de marzo ya teníamos uno de los dos objetivos alcanzados.

No obstante, faltaba el más importante.

Al final del mes de enero, constatamos que la velocidad de incorporación a la fase inmobiliaria era mucho más lenta de la esperada. No la del interés y de bloqueo de viviendas que tenía buen ritmo, pero sí la de firma del contrato de adhesión.

Esto nos hizo pensar que la presión y la velocidad que nos exigía el Valencia CF para poder cumplir a su vez con sus plazos y obligaciones con las Administraciones Públicas, se la estábamos trasladando a los aspirantes a cooperativistas, lo que era contraproducente para su incorporación, pues dar un paso de esta índole requiere su tiempo de maduración y las prisas no son buenas.

Por otro lado, detectamos que los bloqueos de las viviendas y el interés que demostraban las citas y contactos con todos los ciudadanos interesados quedaban vinculados o supeditados a que el Valencia CF firmara definitivamente el contrato de compraventa de las parcelas con nuestra cooperativa. Muchos cooperativistas expectantes estaban por lo tanto muy interesados, pero esperando a creerse el proyecto una vez se hubiera anunciado la firma de las compras de las parcelas, criterio por otra parte muy respetable.

Comprendiendo que la cooperativa no podría cumplir con la firma de los contratos de adhesión, asesorados por ADU, y con el conocimiento de Edificios Mestalla, decidimos cambiar la estrategia de cumplimiento de las obligaciones de nuestra oferta, buscando un fondo inversor especializado en la explotación de Terciario Comercial

que nos apoyara, no como le solicitamos a Edificios Mestalla SL en 25 millones, sino en la totalidad de operación de compraventa, es decir el 100% de la cuantía. De este modo los cooperativistas tendrían más tiempo par incorporarse tranquilamente.

Dimos cuenta al Valencia CF de la nueva estrategia de garantías y orientación de la financiación, y les fuimos informando de los avances en las gestiones con fondos de inversión.

Tomada esa decisión ADU Mediterráneo entabló contacto con varios fondos e inversores de reconocido prestigio, incluido Edificios Mestalla SL, muchos de los cuales demostraron un gran interés.

El día 9 de marzo de 2020, finalmente, cerramos un principio de acuerdo con un fondo que nos acompañaba para poder cerrar la operación.

En esa misma semana del 9 de marzo ADU tenía previsto un viaje a Londres para profundizar en los detalles del apoyo financiero con este gran operador, pero los responsables del fondo nos obligaron a suspender el viaje por efectos del corona virus y nos reafirmaron su intención de cerrar la operación una vez la crisis sanitaria hubiera remitido. Todavía entonces parecía que esta crisis no iba a tener la dimensión y la repercusión que hoy impacta con tanta crueldad en todo el mundo.

Así se lo trasladamos al Valencia CF que entendió la situación pero que nos manifestó la inconveniencia de cara a la Administraciones y la opinión pública para no alargar la exclusividad establecida hasta el 31 de marzo.

El Valencia CF tal y como ha hecho público en su comunicado del pasado domingo 29 de marzo, convenió con la cooperativa -tengo que decir de mutuo acuerdo-, continuar colaborando y trabajando juntos, como hasta ahora, en la búsqueda de dichas garantías financieras suspendidas por la difícil situación por la que atraviesa todo el país, pero dejando sin efecto la exclusividad que tenía nuestra oferta hasta el 31 de marzo.

Y así lo acordamos.

SITUACION ACTUAL

Como resultado, se ha eliminado la oferta vinculante y la exclusividad sin nada que reclamarnos entre las partes.

Desde hoy se abre una nueva etapa dónde seguimos trabajando para poder, una vez terminada esta pandemia, cerrar la operación., esta vez sin exclusiva, pero con preferencia pues el avanzado estado del proyecto y la estructura de la operación que la tenemos completamente enfocada juega a nuestro favor, en contra de cualquier promotor inmobiliario con ánimo especulativo que llegara hoy (difícil por los momentos que vivimos) y comenzaran de cero.

Así que esperamos, sinceramente, que todo esto solo sea un retraso, en el cierre de compra, no así en cuanto a la toma de las parcelas que seguirá siendo cuando el Valencia CF abandone el viejo Mestalla.

Consideramos que el Valencia por su parte está obligado a cumplir con los plazos y obligaciones que tiene contraídas con el Ayuntamiento y la Generalitat y así pueda cumplir con el Proyecto de ATE y reiniciar las obras del nuevo estadio en los próximos meses.

Este decidido compromiso del Valencia CF beneficia claramente a la Cooperativa y a todo el trabajo que ésta tiene realizado y tan avanzado, pudiendo desde este mismo momento, reanudar las negociaciones y los pactos con los fondos de inversión que han manifestado claramente su interés, para de este modo, y una vez sea superado este estado de alarma decretado por el Gobierno, nuestra cooperativa, con tu inestimable apoyo, pueda anunciar por fin la fecha de la firma de la tan deseada y esperada compra de nuestras parcelas, y puedas incorporarte definitivamente a ella.

NUEVA FORMA DE PAGO E INCORPORACION DE LOS SOCIOS.

Por decisión de este Consejo Rector, le hicimos la consulta a ADU Mediterráneo, si bien, era absolutamente necesario continuar con la fórmula y calendario impuesto a los cooperativistas por los condicionantes establecidos con el Valencia CF, pero una vez caducada la oferta vinculante, la Cooperativa trabaja en establecer un calendario de pagos referido a hitos, y no a fechas

Habiendo recibido la confirmación de ADU de que se podía modificar y perfeccionar esta fórmula de aportaciones del socio, quiero ser el primero en informarte que, una esté determinada la fecha de la firma definitiva de nuestro contrato con el Valencia CF para adquirir las parcelas, las aportaciones de los socios, tanto los que ya firmaran el contrato de adhesión, como los que estuvieran pendiente de hacerlo, atenderán y realizaran sus aportaciones según se vayan superando un calendario de hitos urbanísticos que garanticen al cooperativista que sus aportaciones responden y son conformes a los avances del proyecto.

Por esta razón y a propuesta del Consejo rector queremos adaptar los pagos que realizaremos todos nosotros, con la evolución del propio proyecto. Así estableceremos una cantidad de entrada, todavía por determinar, proporcional a la vivienda que cada uno elija para luego abonar la totalidad del 30% que debe abonar cada socio hasta el 31 de julio del 2.022, cumpliendo con una tabla de consecución de hitos.

Por tanto,

1. En colaboración con ADU Mediterráneo, estableceremos la tabla de hitos y los desembolsos a realizar hasta julio del 2.022 que sólo se iniciaran una vez suscrito el acuerdo entre la Cooperativa y el Valencia CF.

2. Procederemos a la devolución de lo pagarés emitidos, que desde hoy quedan sin efecto, y a la cancelación de los contratos de adhesión formalizados, incorporando la nueva fórmula de pago en los nuevos documentos en los que ya se está trabajando, si bien con la garantía de que se respetarán escrupulosamente las viviendas escogidas, reservadas o bloqueadas de todos vosotros con la anterior fórmula de pago.

Espero haber podido contestar a muchas de tus consultas y dudas generadas por los acontecimientos de las últimas horas, y estando a vuestra entera disposición para poder atenderte dentro de mis posibilidades, te recuerdo que podéis contar también con los medios y personal que ADU Mediterráneo pone a tu alcance.

Sin otro particular y a la espera de poder saludarte personalmente muy pronto,

Recibid un cordial saludo,

Atte.

JAVIER BARRACHINA

Presidente Residencial Acequia de Mestalla

cooperativa de viviendas