

NOTA ACLARATORIA ADU MEDITERRANEO

26 de diciembre de 2019.

Con la intención de aclarar algunas cuestiones que consideramos importantes tras la rueda de prensa que convocamos el pasado martes 17 de diciembre de 2019, hemos preparado esta nota con el fin de hacérsela llegar a los medios de comunicación que tan amablemente y respetuosamente asistieron a ella matizando algunos conceptos, estructuras y fórmulas esenciales para ayudar, si fuera necesario, a la comprensión del modelo colaborativo, financiero y jurídico de la operación de compra de los activos de los terrenos del Viejo Mestalla propiedad del **“Valencia CF”** denominado **“Project Century”** por **“Residencial Acequia de Mestalla Cooperativa Valenciana”**.

1) Estructura de Financiación del Modelo Cooperativo.

Las Sociedades Cooperativas se sustentan y financian con dos fuentes de ingresos fundamentales y que son en la mayoría de los casos las principales, aunque no siempre las únicas.

En el caso concreto de **“Residencial Acequia de Mestalla Cooperativa Valenciana”** (desde ahora Soc. Cooperativa), éstas son:

- A)** Las aportaciones de los socios cooperativistas para la adquisición de la vivienda, que soportan el 30% del coste de adjudicación del proyecto inmobiliario, y por cada uno de ellos, de la vivienda escogida, más el 100% del IVA de la misma, aportada también por el socio.
- B)** La financiación concedida por la entidad bancaria que apoya financieramente el proyecto, concediendo el Préstamo Hipotecario con el que se cubre el 70% del presupuesto restante de los costes de la promoción.

A

1.1 Los socios aportarán el **30%** del coste de sus viviendas a lo largo del periodo que abarca su incorporación a la fase inmobiliaria desde la formalización del Contrato de Adhesión y como Socio Cooperativista, hasta junio/julio de 2022, fecha prevista para que el Valencia CF entregue la posesión de las parcelas resultantes recogidas en el Proyecto de Reparcelación e inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de la Soc. Cooperativa. De este modo la Cooperativa entregará una pequeña cantidad que será abonada a la firma del contrato privado de compraventa, prevista para no más tarde del 31 de marzo de 2020.

El resto, hasta el 40% aproximadamente del precio total de compra del suelo, será abonado de forma prorrateada en pagos mensuales a contar desde la firma del contrato privado de compraventa y hasta la fecha prevista para la toma de posesión del Activo (Julio 2022). (Total 28 meses).

1.2 A lo largo de este periodo (marzo 20-julio 22) paralelamente se habrán gestionado, tramitado y obtenido las licencias y permisos necesarios para iniciar la demolición del Viejo Mestalla y tras ello (julio 22) dará comienzo el calendario de actuaciones previsto para la ejecución y construcción de las viviendas empezando por las obras de acondicionamiento y de urbanización.

- 1.3 Por lo tanto se puede asegurar que las aportaciones de los socios, en el 30% del valor del coste de sus viviendas, habrán contribuido y se habrán aplicado fundamentalmente al pago parcial de la compra de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, así como también para atender los costes directos de las herramientas de planeamiento y/o tramitación urbanística (ED Estudio de Detalle, PU Proyecto de Urbanización) y los proyectos Básico y de Ejecución de Arquitectura de las torres, así como para abonar las Tasas e Icio de la Licencia de Obras.

B

- 1.4 A la toma de posesión de los activos por parte de la Soc. Cooperativa (julio 22) se formalizará el Préstamo Promotor entre la entidad bancaria y la Cooperativa, es decir entra en escena el 70% de la segunda fuente de ingreso de este proyecto.
- 1.5 El Préstamo Hipotecario se caracteriza por sancionar sus disposiciones o vincular su aplicación a unos hitos y condicionantes fundamentales. El más relevante de sus características es sin lugar a duda, que el préstamo se divide en dos grandes tramos. El primero, la disposición destinada a la compra de Suelo, hito que se supera y se desbloquea cuando la Soc. Cooperativa demuestra a la Entidad Financiera que tiene cubierta el 100% (o muy aproximado) de su oferta de vivienda por los socios cooperativistas y que la herramienta de planeamiento y gestión urbanística ha concluido su tramitación con las máximas garantías. Ello exigirá también que el Estudio de Detalle, pero sobre todo el Proyecto de Reparcelación, haya sido aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad. Estas parcelas deberán ser transmitidas en este momento a la Cooperativa por el Valencia CF libres de cargas y gravámenes económicos, financieras, etc, a excepción de las urbanísticas, sirviendo a su vez como garantía real, constituyendo hipoteca sobre las parcelas, a favor de la Entidad Bancaria que apoya y concede el Préstamo Hipotecario a la Soc. Cooperativa.
- 1.6 La financiación del 70% garantiza pues, la capacidad económica de la cooperativa para que, junto con las aportaciones de los socios (30%), se adquiera la potencialidad necesaria para atender el pago del 100% de la operación de compra del Suelo, y construcción de las viviendas. Si bien esta disposición económica no se podrá cumplir sin que las parcelas que se adquieren estén inscritas en el Registro de la Propiedad formalizando en este histórico momento la Escritura Pública de Compra venta entre la Soc. Cooperativa y el Valencia CF.
- 1.7 La cooperativa estaría pues, en el momento que las parcelas estén inscritas en el Registro de la Propiedad, en condiciones de atender y de cumplir parcialmente con el Valencia CF los pagos en efectivo del suelo, transfiriéndole las cantidades acumuladas y recaudadas hasta la fecha a los socios cooperativistas y garantizando o avalando las restantes con la sanción favorable del préstamo hipotecario con el primer tramo sobre el suelo por parte de la entidad bancaria.
- 1.8 Los socios cooperativistas, continuarán aportando las cantidades comprometidas en su tramo, hasta el momento de la toma de posesión definitiva de las parcelas (julio 22), transfiriendo mes a mes y hasta esta fecha dichas cantidades hasta cumplimentar y cumplir con la totalidad.

- 1.9 Desde julio de 2022, o desde que se adquiriera la posesión de los activos adquiridos, la financiación del 70% inicia su segundo tramo. Una vez dispuesto el tramo suelo, el segundo contempla y garantiza la financiación necesaria para ejecutar y construir conforme a los permisos y Licencia de Obras obtenida, tanto las de urbanización como las de arquitectura recogidos en sus respectivos proyectos hasta la entrega de llaves de las viviendas.
- 1.10 El préstamo Promotor gobernado o controlado en su totalidad por la Soc. Cooperativa a su vez incluirá los costes necesarios que permitan cubrir las obras de urbanización y arquitectura que definen y ejecutarán los usos reservados para el Terciario Comercial y los espacios públicos, permitiendo con ello que la Soc. Cooperativa entregue en tiempo y forma dichos activos a su adquirente Edificios Mestalla, así como los espacios públicos al Ayuntamiento de Valencia.
- La financiación, aportaciones y garantías que se contemplan en el desarrollo de este uso, serán por cuenta de Edificios Mestalla que deberá cumplir de manera directa con dichas obligaciones entregando dichos avales a la Soc. Cooperativa y no al Valencia CF, al bien entendido, que a su vez la Soc. Cooperativa canalizará y gestionará para incorporar dichas garantías a la suyas cumpliendo de este modo con el 100% de su oferta vinculante con el Valencia CF.

2) Fórmula de transmisión, posesión y recepción del Bien.

Existen tres hitos y documentos fundamentales en todo el proceso de la transmisión, posesión y recepción de los activos adquiridos.

- C) Contrato de Compra-venta.
- D) Escritura Pública de Compra-venta.
- E) Entrega y recepción de la posesión del bien.

C

El primero, sin lugar a dudas, es el fechado en marzo de 2020, donde se perfeccionará la Oferta Vinculante aceptada por el Valencia CF a la Soc. Cooperativa, mediante el Contrato de Compra-venta.

En este momento la cooperativa ya constituida se habrá inscrito en el Registro Especial de Cooperativas de la Generalitat de Valencia, habrá cubierto su oferta de uso residencial o vivienda en un 70% por sus socios cooperativistas y tendrá adjudicado el 100% de la superficie del uso Terciario Comercial.

A su vez en Marzo de 2020, los asesores de la Soc. Cooperativa habrán mantenido las necesarias jornadas y reuniones de trabajo con las Entidades Financieras escogidas, con el fin de avanzar en la consecución y selección del apoyo financiero necesario por su parte para cumplir con la fórmula que se viene practicando con miles de viviendas en toda España autopromovidos por cooperativas vinculadas a CONCOVI.

D

La transferencia de la propiedad de las parcelas del Viejo Mestalla a favor del comprador se producirá en el momento en el que se cumplan una serie de hitos acordados por las partes, principalmente la aprobación y consiguiente inscripción del proyecto de reparcelación y, por ende, de las parcelas resultantes a favor del VCF.

Los referidos hitos para la transferencia de la propiedad podrían quedar cumplidos en torno a junio/julio de 2020, momento en el que se formalizaría la correspondiente escritura de compraventa. Todas las cantidades abonadas por el comprador a cuenta del precio de compra con carácter previo a la transferencia de la propiedad de las parcelas quedarán depositadas en una cuenta bancaria bloqueada cuyo titular será la Cooperativa, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de las partes, hasta que se produzca el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de compra-venta. En ese momento, dichas cantidades serán liberadas en favor del VCF en concepto de pago parcial del precio de compraventa, debiendo abonarse a partir de ese momento el resto de las cantidades que pudieran quedar pendientes de pago por parte del comprador, directamente al Club, de conformidad con el calendario de pagos mensuales inicialmente establecido.

No obstante, y aunque desde este momento la Soc. Cooperativa ha adquirido y perfeccionado la Compra-venta a través de documento público e importantes pagos parciales, la posesión de los activos, la mantendrá el Valencia CF, sin remuneración alguna a favor de la Soc. Cooperativa pudiendo continuar con sus actividades deportivas y culturales hasta la fecha pactada de entrega de la posesión. Es importante recalcar que los costes y responsabilidades directas e indirectas del uso del bien y los gastos que ello genere mientras tenga la posesión el Valencia CF serán en su totalidad por cuenta del Club.

E

La entrega y recepción del bien, con la plena posesión del suelo a favor de la cooperativa se tiene prevista en Junio/julio de 2022, fecha histórica en el que el Valencia CF, se trasladará a su nuevo Estadio.

El importe restante (representativo de aproximadamente del 60% del total del precio de compraventa), se abonará por la cooperativa en el momento en que se produzca la efectiva entrega por el Club de la posesión de las parcelas en favor del Comprador, prevista para Julio de 2022.

Todas las cantidades que queden aplazadas en el momento de transferencia de la propiedad conforme al calendario de pagos anteriormente indicado quedarán debidamente garantizadas mediante aval bancario.

En Julio de 2022, se habrá logrado un hito, un hecho histórico, nunca antes alcanzado en un proyecto de estas magnitudes y connotaciones socio-culturales en España y Europa, mérito de la inteligencia de los hombres y mujeres que lo hicieron posible, en una demostración clara y patente del poder y de la capacidad que tiene la tan necesaria, como desconocida colaboración público-privada

3) Fórmula Cooperativa impulsada por la Economía Social.

En España existen tres tipos de promotores de viviendas:

- El Promotor Inmobiliario.
- El promotor Público.
- El Autopromotor.

El primero de sobra conocido, es el sistema de promoción que permite el acceso a la vivienda a terceros impulsado por las industrias o sociedades mercantiles inmobiliarias que legítimamente les motiva un claro y necesario retorno económico buscando dar los máximos beneficios en su cuenta de resultados.

El segundo, cumple una clara y definida función social, promoviendo viviendas para terceros, normalmente sectores poblacionales vulnerables y con necesidades especiales que no son atendidos por el mercado libre tradicional. Su motivación es sin duda el cumplimiento de un objeto social.

El tercero, cumple y persigue igualmente un objeto social, distinguiéndose del segundo, en que las Autopromociones, como su propio nombre indica, permiten el acceso a la vivienda a sus miembros socios cooperativistas, y sin embargo se parece o equipara al primer grupo de promotores, en que la iniciativa es privada. Es decir, las cooperativas persiguen y defienden un claro Objeto Social, impulsados por la iniciativa privada.

Por todo ello las cooperativas, son sociedades sin ánimo de lucro que no cuelgan del Sector Inmobiliario, sino del Sector de la Economía social dependiendo de la Ley vigente de Cooperativas 27/1999 de 16 de julio a nivel nacional, y del Decreto legislativo 2/2015 de 15 de mayo del Consell por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Leyes que velan por las garantías de las personas por encima de todo. Leyes que aplican rigurosamente todas las cooperativas y profesionales vinculados a ellas que a su vez tutela CONCOVI.

Ya en 1911 la legislación aludía a las cooperativas de viviendas como fórmula idónea para la construcción de viviendas. Sin embargo, a pesar de esta larga trayectoria, apenas conocemos todas las posibilidades que la cooperativa de viviendas puede ofrecer.

La Constitución española, la Ley de Gobierno, la Ley de Transparencia, la Ley de la Economía Social y la Ley de Cooperativas, apoyan la función que desempeña CONCOVI y sus Federaciones Territoriales e invitan a repasar el artículo 47 de nuestra carta magna y a recordar a los legisladores y en definitiva a la sociedad su artículo 129.4, atreviéndome a decir que le es absolutamente desconocido a los medios de comunicación y consumidores en general.

CONCOVI reconocido como el único Agente Social por el Estado en “materia de Vivienda” está aplicando rigurosamente la Ley Estatal de Cooperativas y apoyando a todas sus Federaciones Territoriales para poder tutelar a sus sociedades cooperativas con la ayuda de la Ley vigente autonómica en cada Comunidad, realizando esta función desde hace más de 60 años en casi 2,5 millones de viviendas entregadas a las familias españolas a lo largo de su historia.

A lo largo de nuestra historia, podemos demostrar y defender con orgullo, que el sistema cooperativo, no sólo es un sistema seguro y garantista que facilita el acceso a la vivienda digna, allá donde se necesite, sino que también es un sistema cultural, democrático y justo que regula la especulación de los mercados, colaborando además con las Administraciones Públicas en el Objeto Social que ambos sistemas persiguen.

La colaboración Público/Privada entre ambas instituciones es sinónimo de garantía y equilibrio, desarrollando proyectos sostenibles, de toda índole y calificación, habiendo practicado siempre previamente a su puesta en carga, la tan necesaria y obligada consulta pública a sus promotores, es decir, a la sociedad y a las personas que la componen.

La operación Mestalla, como la denominan popularmente, es un claro ejemplo del potencial que tienen las cooperativas para acometer todo tipo de proyectos con las máximas garantías.

Este proyecto de 414 viviendas se sumará a las más de 12.000 que tutela a día de hoy CONCOVI, con más de 3.000 millones de euros de inversión y creando más de 40.000 puestos de trabajos directos en el mercado laboral. Trabajos creados por la Economía Social, no por el Sector Inmobiliario.

La operación Mestalla, es el proyecto inmobiliario más importante de España, por su connotación social, por su colosal volumen, por ser el proyecto más grande jamás financiado por una sola entidad bancaria de uso residencial y por ser una Cooperativa con fondos propios los que permiten que este proyecto se quede en casa, sin especulaciones, ni intervenciones de inversión extranjera.

Todos los agentes que intervienen en este proyecto son profesionales, empresas y organismos nacionales, homologados por CONCOVI, incluso el agente que acompañará a la Soc. Cooperativa para desarrollar el uso Terciario Comercial es una sociedad española, con sede en Valencia.

Deberíamos sentirnos orgullosos de que algo así este ocurriendo, y de que gracias a la colaboración público/privada este proyecto sea posible. Todos los agentes, y medios de comunicación deberíamos defender y cuidar este sistema productivo de viviendas.

El Valencia CF, las AAPP, los profesionales, entidades sensibles a la Economía Social y la voluntad de las “personas agrupadas voluntariamente” lo hacen de convierten esta operación inmobiliaria en un movimiento social imparable.

La operación Mestalla es un proyecto y un movimiento social, gestionado con rigor, seriedad y respeto y son este tipo de objetivos los que cuando se deciden acometer con el corazón y con valentía pasan a la historia por superar cálculos y resultados que van mucho más allá de una cuenta de resultado económico. Pero hay muchos más repartidos por toda España que han sido y son referencia basados en este tipo de valores. Hoy las cooperativas están llamadas a atender el 50% de la demanda de vivienda de nuestro país, y están posicionadas y son imprescindibles en todas las capitales de provincia, liderando los proyectos más importantes y de mayor volumen de los grandes núcleos poblacionales.

Madrid, Bilbao, Zaragoza, Valencia, Málaga, Barcelona, La Coruña, son ejemplos en los que se puede constatar la implantación del modelo cooperativo con un crecimiento exponencial.

La Operación Mestalla, de entre todos ello, representa el proyecto inmobiliario más ambicioso, vanguardista y respetuoso con el medio ambiente de Valencia, España y toda Europa.