

la marcha de Liri

Como ya os comentamos en la Asamblea, si se presentaban en diciembre los proyectos de ejecución, se nos concederían en muy breve plazo las licencias. Y así ha sido: contamos ya con licencias para poder comenzar con las obras de cimentación y edificación de los proyectos.

Con respecto a la tramitación administrativa y aunque con cierto retraso en relación a nuestras previsiones, se nos ha comunicado ya que los cooperativistas de la E 8.1 van a tener también la consideración de adjudicatarios provisionales, por lo que en breve recibirán las cartas con la preceptiva notificación.

Además, nos han comunicado también desde DGA, que por fin están solventadas todas las cuestiones técnicas relativas a la calificación provisional.

Os informamos que está previsto se celebre Asamblea a mediados del mes de Marzo. En ella se deberán aprobar la empresa adjudicataria de las obras y la financiación de la parcela E 8.1. Os confirmaremos por carta del orden del día así como del lugar, fecha y hora de la misma. Con carácter previo a la Asamblea se os pasará información al respecto, y además en cuanto haya novedades relativas a estas cuestiones o al resto de temas importantes en los que se está trabajando (calificación provisional, comienzo de obras...), se os comunicarán por correo electrónico o por sms. Comentamos también que ya está colgada en la zona de usuarios de la web la Nota Simple de la E 8.1. donde figura la cooperativa como titular de la parcela. Asimismo en cuanto a los cambios que se prevén respecto a la desgravación por vivienda, hemos solicitado un informe a la empresa que nos lleva los temas fiscales y en cuanto esté listo os lo mandaremos a todos.

Negociación con la UTE para las obras hasta cota 0.

Con respecto a los avances en las conversaciones con la UTE ARCOSUR formada por las empresas Acciona y Mariano López Navarro, para la construcción de los edificios hasta cota 0 (es decir, hasta el nivel de las aceras de la calle), se han mantenido ya varias reuniones pero se siguen negociando diferentes aspectos de la oferta. El plazo de ejecución estimado por ellos para los citados trabajos hasta cota cero es de unos 5 meses.

Proceso de selección de empresas constructoras y criterios de selección.

En la asamblea del mes de Diciembre, se acordó seleccionar de entre todas las empresas constructoras que manifestasen su interés por realizar las obras, un número entre 5 y 10 (nunca más de 10) a las que se les pediría oferta económica para la realización de las obras. Tras el análisis de todas las propuestas presentadas, el Consejo Rector ha decidido finalmente, de acuerdo con el informe

realizado, seleccionar a siete empresas.

En total hubo 33 empresas que presentaron su candidatura para la realización de las obras. Los criterios de selección han sido los siguientes:

- Desestimar a aquellas empresas que no hayan hecho nunca viviendas "VPA" en Aragón (o no las hayan hecho desde hace más de 10 años).
- Desestimar a aquellas empresas que no tengan una clasificación empresarial como empresa constructora de categoría F (anualidad de más de 2,4 M €) en el grupo C (edificación). Esta es una clasificación oficial que otorga el Estado en función del volumen de obra que realiza la empresa.
- Desestimar a aquellas empresas cuya facturación media anual acreditada no supere los 7 M € en los últimos 3 años.
- Por último se ha desestimado por diferentes motivos (referencias negativas por obras anteriores, etc.) a cinco empresas.

Con estos criterios, las empresas a las que se les solicitará oferta económica para la realización de las obras son (por orden alfabético):

Bruesa Construcción, S.A.
Coebro, S.L.
Construcciones Almozara 2000, S.L.
Construcciones Lobe, S.A.
Hernando Salanova, S.L.
Norteña De Construcciones, S.A. (Norconsa)
Vías y Construcciones, S.A.



NUEVAS FACILIDADES FINANCIERAS DE ENTRADA EN LA COOPERATIVA

Dados los buenos resultados en cuanto a captación de socios en la feria inmobiliaria de octubre del pasado año, se ha decidido acudir los días 12-14 de febrero al certamen que se celebra en el auditorio. Dada la difícil situación de la economía y la conveniencia de completar las viviendas vacantes, se ha decidido impulsar la captación de socios dando importantes facilidades para realizar la aportación económica a aquellos interesados en ser socios de Liri.



consultas cooperativistas

Con el fin de aclarar algunas dudas que nos habéis planteado, os detallamos a continuación las respuestas a las consultas más repetidas e importantes acerca del funcionamiento de la bolsa de vivienda, de la captación de nuevos cooperativistas y de otros temas de interés:

-¿Cómo se acredita que un cooperativista trae a otro para sustituirlo en la cooperativa? Cuando una persona quiere traer a otra para sustituirla en sus derechos y obligaciones deberá acompañarla a la oficina y ambos firmarán un documento que así lo acredite. Es indiferente que la persona que viene a sustituir a otra elija una vivienda de diferente tamaño o de régimen de precio tasado o de general, siendo la cantidad a devolver independiente de la vivienda elegida por el nuevo.

-¿Qué vivienda elige la persona que viene en sustitución de otra que se va? ¿Aporta todo lo que ha aportado esa persona? ¿La persona que abandona la cooperativa recupera el total de lo aportado o sólo lo que la otra persona aporta? El nuevo cooperativista, puede elegir cualquier vivienda que quede sin adjudicar, no necesariamente la vivienda que deja el socio causante de la baja. A éste último, se le devuelve la cantidad total aportada, salvo que el nuevo socio aplase parte de sus aportaciones, en este caso se le devolvería en la proporción aportada por el nuevo socio.

-¿Cuáles son las formas ahora por las que se accede a una vivienda en LIRI? ¿Se paga de golpe todo lo que hemos aportado el resto hasta día de hoy? Por norma general, la persona que entra en LIRI y se adjudica una vivienda de las que no han sido todavía adjudicadas, debe aportar a la cooperativa todo el dinero que haya aportado otro cooperativista hasta ese momento, para una vivienda igual a la elegida. Aunque, tal y como se acordó en un Consejo Rector, para los que lo necesiten se les pueden dar facilidades de pago.

-¿Qué pasa con la gente que se salga ahora si ha firmado alguno de los créditos en cualquiera de los bancos? Los créditos no tienen la consideración de aportaciones sino de préstamo a la cooperativa por lo que si alguien se da de baja, según se aprobó en Asamblea de mayo, tiene derecho a la cancelación de su crédito o en su caso a la devolución de la aportación en efectivo de 7.000 € si las condiciones financieras así lo permiten.

En este sentido volvemos a pedir vuestra colaboración, y si conocéis a alguien que pueda estar interesado, las condiciones de financiación serán las siguientes:

- Un pago mensual bajo durante el primer año 360/480/600 (Bajos sin terraza / resto viviendas General/ Viviendas Tasado)
- Dentro de un año 10.000/15.000 y el resto a prorratear (Todas las viviendas de General/ Viviendas Tasado)

-¿Cuál es el listado de gente que se ha ido de la cooperativa, cuanto dinero ha generado, si salió antes o después de firmar el contrato de reserva? Ha habido un total de 130 solicitudes de baja en la cooperativa, de las cuales, en estos momentos, hay 49 bajas pendientes de devolver aportaciones, lo que supone unos ingresos estimados para cooperativa de 180.000 € por penalizaciones (penalizaciones que en ningún caso se aplican a aquellos que presentan cooperativista adjudicatario nuevo). De estos cooperativistas dados de baja y pendientes de devolver aportaciones, 17 se dieron de baja después de firmar el contrato de reserva de la vivienda.

-¿Las modificaciones de un piso de un socio que se va las asume el que entra? ¿se podrían deshacer o modificar en obra? El proyecto ya está entregado por lo que no se pueden realizar más modificaciones, así que la persona que elige la vivienda, deberá quedarse con los cambios realizados, que por lo general mejoran la vivienda.

-¿Cuántas veces puede acceder un cooperativista a la Bolsa de Vivienda para realizar el cambio de su vivienda por una de las que haya disponibles? Se permitirá realizar un cambio de vivienda al año. Es decir, si un cooperativista quiere realizar el cambio de su vivienda por una de las disponibles en la Bolsa de Vivienda, se admitirá la solicitud de dicho cambio **siempre y cuando haya pasado un año desde el último cambio realizado.**

-¿Domiciliación de nómina? Dada la situación financiera general, actualmente las entidades financieras no conceden préstamos a personas o entidades con los que no estén vinculados. Entienden por vinculación la relación comercial con el cliente, lo que en el caso de una entidad bancaria se entiende por tener cuenta abierta en esa entidad, y trabajar regularmente con ellos, es decir, tener domiciliada la nómina. Esta vinculación la están pidiendo no sólo porque pueda ser la entidad con la que se va a firmar la hipoteca, sino para poder firmar el préstamo vuelo, que es el que nos va a financiar la construcción de las viviendas. Si las entidades financieras no ven esa vinculación, no conceden el préstamo vuelo.

acuerdo con entidades financieras

Como ya se comentó en la anterior Asamblea, estamos en uno de los momentos más importantes de la cooperativa, ya que una vez que prácticamente ha finalizado el proceso de obtención de la calificación provisional, hay que cerrar el capítulo financiero: que las entidades financieras nos den el dinero necesario para poder construir nuestras viviendas.

Todos sabemos que no estamos en el mejor momento económicamente hablando y que las entidades financieras miran con lupa –de muchos, muchos aumentos- cualquier operación, ya sea con cooperativas, comunidades de bienes o empresas y que lo que están estudiando es quién está detrás de cada una de estas sociedades y con qué personas cuentan para afrontar cada proyecto. Es por esto por lo que os estamos pidiendo un esfuerzo individual y por lo que, una vez más incidimos en recordaros que la vinculación personal de cada cooperativista con las cajas que apoyan nuestro proyecto, es

absolutamente clave para la consecución de la financiación.

Sabemos que a todos cuesta el abrir una nueva cuenta con una caja o banco y que esto puede suponer algunos cambios en vuestros hábitos con vuestras entidades financieras, a las que ya conocéis desde hace tiempo. Ahora bien, como cooperativa no nos queda otra que el que cada socio aporte su granito de arena para facilitar la concesión del dinero necesario para construir nuestras casas lo más fácil y rápidamente posible.

Comentar por último que se está cerrando el capítulo de las aportaciones extraordinarias y los préstamos y que todavía hay un pequeño número de cooperativistas a los que todavía no se les ha concedido el crédito personal. Se están realizando las gestiones necesarias para buscar una solución individualizada adecuada para las circunstancias del socio y de la cooperativa.

noticias

28 Noviembre | **Arcosur ya ha logrado avales para garantizar las obras de urbanización.**

En los últimos días se ha cerrado un acuerdo con Ibercaja por el que ha concedido otro aval de 20 millones de euros para las obras en Arcosur y se está a punto de suscribir otro con La Caixa por valor de 10 millones más. Además, el Gobierno de Aragón ha garantizado una ayuda económica de 27 millones de euros por parte del Ministerio de Vivienda como área de urbanización preferente.

Fuente:

<http://www.elperiodicodearagon.com/noticias/noticia.asp?pkid=541635>

30 Noviembre | **Las primeras viviendas de Arcosur se empezarán a construir a principios de 2010.**

El avance de las obras de urbanización permitirá que a principios de 2010, posiblemente en marzo, comience la edificación de las primeras viviendas en Arcosur. El responsable municipal, destacó que ya hay licencias para unas 1.200 viviendas en Arcosur y que otras 800 están en tramitación.

Fuente:

<http://www.foroarcosur.com/viewtopic.php?f=2&t=89#p144>

16 Diciembre | **El Justicia de Aragón sugiere al Ayuntamiento de Zaragoza que agilice las obras de Arcosur.**

El Justicia de Aragón, Fernando García Vicente, ha sugerido al Ayuntamiento de Zaragoza que “agilice el desarrollo de ejecución” de las obras de construcción y urbanización de las viviendas de Arcosur. Asimismo, considera que, el retraso en el inicio y ejecución de las obras de urbanización “condiciona” el inicio, terminación y entrega de las viviendas. También, manifiesta a los futuros residentes de Arcosur, que la renuncia por retraso del plazo inicialmente previsto en la entrega de la vivienda, no se considera renuncia justificada.

Fuente:

<http://www.somosarcosur.com/foro/viewtopic.php?f=8&t=703>

24 Diciembre | **Belloch cederá suelo a la DGA para adelantar equipamientos.**

El Ayuntamiento de Zaragoza adelantará la cesión de suelos de Arcosur al Gobierno de Aragón para que equipamientos públicos como el centro de salud, los colegios, un centro deportivo o las licencias de farmacia estén en marcha cuando lleguen los primeros residentes.

Fuente:

<http://www.elperiodicodearagon.com/noticias/noticia.asp?pkid=548021>

20 Enero | **Corredor firma tres convenios en los que compromete 7,1 millones de euros para actuar en 2.333 viviendas en Aragón.**

El ministerio de Vivienda y la consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón han decidido hoy promover actuaciones relativas al Área de Urbanización Prioritaria de Arcosur, en la ciudad de Zaragoza. Además, el Ejecutivo de Aragón dedicará a Arcosur una partida estatal de 7,8 millones de euros que el ministerio ya había librado a la Comunidad autónoma, aunque sin afectación específica.

Fuente:

<http://arquerosarcosur.wordpress.com/2010/01/20/corredor-firma-tres-convenios-en-los-que-compromete-71-millones-de-euros-para-actuar-en-2-333-viviendas-en-aragon/>

2 Febrero | **Arcosur cuenta ya con dinero suficiente para la urbanización**

Las obras de urbanización de Arcosur, que se encuentran muy avanzadas, cuentan ya con los cerca de 40 millones de euros necesarios para garantizar todo el desarrollo urbanístico de esta nueva zona de la ciudad.

El dinero llega, además, cuando los movimientos de tierras se están terminando. “Casi todas las calles están prácticamente acabadas, con los pluviales y fecales muy avanzados, y a falta tan solo de los últimos 60 ó 70 centímetros, sobre los que se echará la última capa de tierra previa al asfaltado”, aseguró ayer el presidente de la Junta de Compensación, Alberto Ferraz.

RETRASOS: Respecto a la construcción de las primeras promociones de vivienda protegida, los ritmos iniciales marcaron que estarían en marcha a finales del 2009, pero todavía no han comenzado. Un retraso que, sin embargo, no se prevé se prolongue durante mucho tiempo más. “Por nosotros, ya se puede empezar con la edificación, aunque el problema está en la ralentización de los bancos a la hora de conceder los préstamos”, argumenta Ferraz, quien sopesa que este mismo mes pueda comenzar a levantarse alguna de las cooperativas de VPO con licencia de obra.

El caso es que, como consecuencia de la crisis financiera que se está viviendo, las entidades bancarias no aprueban la financiación hasta no contar con la calificación provisional. Pero, para abreviar los plazos, el banco está preguntando al consejo rector de la Junta de Compensación, si la gestora o promotora está al día en los pagos de la urbanización.

Fuente:

<http://www.elperiodicodearagon.com/noticias/noticia.asp?pkid=556771>