

## Si va a adelantar dinero a una cooperativa, asegúrese de que podrá recuperarlo

Es la gran preocupación de quien decide apuntarse a una cooperativa y debe adelantar una cantidad importante de dinero. ¿Cómo puedo asegurarme de que me lo devolverán si surgen problemas?



Infografía de Residencial Metropolitano del Grupo Ibossa.

### **Autor**

E. Sanz

Contacta al autor

elena\_sanz

Tiempo de lectura 8 min

**MÁS INFORMACIÓN**

19.10.2015 – 05:00 H.

Es la principal preocupación de quien decide apuntarse a una cooperativa y debe adelantar una cantidad importante de dinero. ¿Cómo puedo asegurarme de que me lo devolverán si surge algún problema? Hasta hace aproximadamente dos años, las cantidades entregadas a cuenta en una gestora de cooperativa se garantizaban mediante un seguro que exigía la ley. Sin él, las entidades financieras no permitían la apertura de cuentas especiales para depositar el dinero aportado por los cooperativistas y que serviría, primero para comprar de suelo y, después, para construir sus viviendas, una vez obtenida la licencia de obras.

Sin embargo, tras el estallido de la crisis y la quiebra de algunas cooperativas, fueron muchas las promociones que no salieron adelante y cientos los afectados que quisieron recuperar su dinero y que tuvieron que enfrentarse en los tribunales con las aseguradoras, que se negaban a devolver las cantidades alegando que las pólizas firmadas no eran las que exigía la ley. El Tribunal Supremo acabó finalmente dando la

razón a los demandantes e impuso multas millonarias a dos aseguradoras, Asefa y HCC, que fueron las que comercializaron masivamente esos seguros.

A partir del 1 de enero de 2016, ninguna la cantidad entregada a cuenta antes de contar con licencia de obra estará garantizada por ley

Tras este revés judicial -que traspasa fronteras, puesto que se trata de dos compañías de capital francés y americano, respectivamente-, ninguna otra compañía aseguradora ha querido volver a comercializar ningún seguro que garantice las cantidades entregadas a cuenta antes de que una promoción cuente con licencia de obras.

La situación se complica en apenas dos meses, puesto que a partir del 1 de enero entra en vigor la reforma de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), que deja desamparados a quienes realicen aportaciones económicas a un proyecto antes de que la gestora o promotora cuente con la licencia de obras. A partir de esa fecha, las cantidades entregadas a cuenta solo estarán aseguradas a partir de que se haya obtenido la licencia de obras para poner en marcha la promoción. Y para ello será necesario "un seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante un aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas", tal y como recoge la ley.

## Meses de negociaciones con la banca

Para evitar esta desprotección, las gestoras de cooperativas llevan meses negociando con las entidades financieras la contratación de productos que permitan asegurar dichas cantidades antes de que se haya conseguido la licencia de obras, y la fórmula más extendida empieza a ser la del aval bancario vinculado a un control exhaustivo de cada euro que sale de la cuenta corriente, ya sea porque va destinado a la compra de suelo o al pago a proveedores. Es lo que en la jerga financiera se conoce como 'project monitoring', una imposición de la banca a cambio del aval para garantizar las cantidades aportadas por los cooperativistas y controlar el buen uso del préstamo concedido.

"Poco a poco se vuelven a asegurar las cantidades entregadas a cuenta. Un negocio que hasta hace unos años se lo estaban quedando las aseguradoras y en el que ahora están entrando poco a poco las principales entidades financieras del país", explica a El Confidencial Leopoldo Moreno, consejero delegado de la gestora de cooperativas Grupo Ibossa.



Infografía del proyecto en Bretón de los Herreros de Domo Gestora.

El aval bancario y el 'project monitoring' son las fórmulas más frecuentes y habituales. "Desde que se consigue la licencia de obra y se obtiene el préstamo promotor, cualquier pago que realizamos está supervisado y cuenta con el 'ok' del controlador, que es quien analiza y certifica que el proyecto y la obra van adelante, si se están cumpliendo los plazos y si los pagos se están realizando según lo previsto", explica Moreno. Una monitorización que permite que la cooperativa pueda disponer de los recursos económicos para sacar adelante sus viviendas puesto que, de lo contrario, se verían obligados a pignorar esas cantidades, es decir, a depositarlas en una cuenta especial sin tener opción a disponer de ellas. Lo que, a la larga, haría inviable el proyecto.

"Pero no es el único control sobre los movimientos de dinero de la cooperativa. Hay un control también muy exhaustivo de la propia entidad financiera, la propia gestora, el consejo rector de la cooperativa y la auditoría. En nuestro caso, por ejemplo, realizamos una anual". No obstante, para Leopoldo Moreno, "lo más seguro siempre para la cooperativa es que el dinero se utilice para comprar el suelo y que, una vez adquirido, se inscriba en el registro de la propiedad a nombre de la cooperativa".

## **La pelota, en el tejado de las CCAA**

"A partir de enero, está en manos de los bancos que se pueda hacer cumplir la ley", explican desde Domo Gestora, otra de las gestoras de cooperativas, junto a Ibossa, más activas del mercado residencial madrileño en los últimos dos años. "Desde el momento en que abres una cuenta en un banco, estás sometido a esa 'monitorización', de tal manera que el banco controla en todo momento todos los pagos que realiza la cooperativa".

En el caso de los solares que Domo se adjudicó en subasta pública en Raimundo Fernández-Villaverde y en el resto de proyectos que la gestora tiene actualmente en marcha en Madrid, los cooperativistas disponen de un certificado emitido por el banco en el que se garantiza que todo el dinero irá destinado a la promoción. "Hoy en día, no hay en el mercado ningún seguro que garantice las cantidades aportadas antes de contar la licencia de obra. Una vez la gestora dispone de ella, empezamos a ver algunos seguros, pero la oferta es bastante escasa", reconocen desde Domo.

"En nuestro caso, no nos aventuramos a comprar ningún suelo sin contar con la financiación posterior del proyecto. Cuando acudimos a la puja por el solar de Defensa junto a la Castellana, ya teníamos el compromiso de financiación de una entidad financiera", explican desde Domo. "En ese caso, cada cooperativista contaba con una cuenta individual con la aportación necesaria para comprar el suelo, y solo cuando nos lo adjudicamos tuvieron que transferir ese dinero a una cuenta común para poder pagar al Ministerio de Defensa".

Pedimos que se generen pólizas o seguros para que de alguna manera el dinero que se entrega esté asegurado y bien gestionado

Desde la Confederación de Cooperativas de Vivienda de España (Concovi), no se quedan de brazos cruzados. "Después de dos años de conversaciones, hemos conseguido modificar la ley, y ahora lo que tenemos que hacer en defensa de los cooperativistas es intentar que las comunidades autónomas regulen ese tramo, antes de obtener la licencia de obra, en el que la ley no exige ningún tipo de garantía para las cantidades entregadas a cuenta", asegura Juan Casares, vicepresidente de Concovi.

## En desventaja frente a los promotores

"Lo que necesitamos ahora son medidas correctivas por parte de las comunidades y nuestro objetivo ahora es intentar convencerlas, y a sus responsables, de que en ese tramo en el que el cooperativista da unas aportaciones y aún no existe licencia de obra, se generen pólizas o seguros para que de alguna manera el dinero que se entrega esté asegurado y bien gestionado", añade.

"De esta manera, no estaremos en desventaja respecto a los promotores que, hasta que no arrancan las obras, no reciben adelantos de cantidades", apunta Javier Muro de Zaro. "La gestora, a diferencia del promotor, no tiene capacidad financiera para acometer una promoción inmobiliaria sin la aportación de los cooperativistas.



Residencial Nature Puerta de Hierro de ACR Grupo y Allegra Holding.

"La entrada en vigor de la reforma de la LOE no nos afecta. Al menos a los que venimos haciendo las cosas bien desde los últimos 15 años", explica David Botín, director corporativo de Desarrollo de Negocio de ACR Grupo. "El contrato con el cliente no se firma hasta que no se tiene licencia de obra y, en ese momento, todas las cantidades que nos entrega un cliente están garantizadas por un aval bancario. Antes de ese momento, como máximo, se realiza una reserva, y da igual que sean 1.000 o 3.000 euros, también se garantiza ese dinero mediante avales", explica.

En su opinión, tras los excesos cometidos durante la burbuja inmobiliaria, se han mejorado los sistemas de control por parte de las entidades financieras. "En algunas ocasiones, el dinero está pignorado, de tal manera que no se puede disponer de ese dinero, y en otras, aunque no esté pignorado, sí está bloqueado en una cuenta específica de la que solo se puede disponer dinero para afrontar los pagos asociados a la promoción para la que fue creado el aval. Y en cada gasto debe estar justificado", concluye.