

OFICINA DE GESTION

VIVIENDA, S.L.

C/. Conde de Peñalver, 38 - 4.ª planta
28006 Madrid
Tel.: 91 309 01 77
Fax: 91 402 67 40

Madrid, 2 de octubre de 2.009.

Estimado/a Cooperativista:

OFICINA DE GESTIÓN VIVIENDA, S.L., sociedad Gestora de PUERTA DE O'DONNELL, SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA DE VIVIENDAS, desea informarle por medio de la presente de los siguientes hechos:

1. El Consejo Rector de la Cooperativa ha convocado Asamblea General para el próximo día 7 de octubre de 2.009 con el propósito de resolver el contrato de gestión que la Cooperativa tiene firmado con la Gestora.
2. El Consejo Rector de la Cooperativa **NO HA INVITADO A OFIGEVI A LA CITADA ASAMBLEA GENERAL.**
3. Entendemos que **TODO COOPERATIVISTA TIENE DERECHO DE INFORMACION ANTES DE TOMAR UNA DECISION** tan grave como la que propone el Consejo Rector.
4. **OFIGEVI debe y quiere informar a todos los Cooperativistas** en la Asamblea General de la situación actual de la Cooperativa.

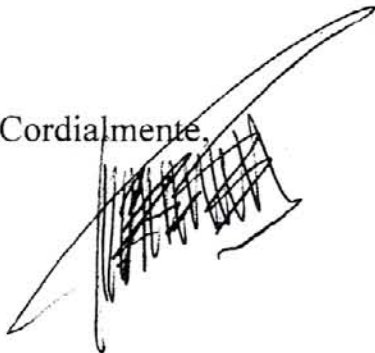
OFICINA DE GESTION

VIVIENDA, S.L.

C/. Conde de Peñalver, 38 - 4.ª planta
28006 Madrid
Tel.: 91 309 01 77
Fax: 91 402 67 40

5. **OFIGEVI debe y quiere informar a todos los Cooperativistas** en la Asamblea General de las graves consecuencias económicas y jurídicas derivadas de la resolución unilateral del contrato de gestión que propone el Consejo Rector de la Cooperativa.
6. **OFIGEVI debe y quiere informar a todos los Cooperativas** en la Asamblea General de las verdaderas razones por las que el Consejo Rector propone la resolución del contrato de gestión.
7. Los Cooperativistas reunidos en Asamblea General tienen derecho a no tomar **NINGUNA DECISION SIN INFORMACION.**
8. **LA GESTORA NIEGA TODAS LAS FALSEDADES MANIFESTADAS POR EL CONSEJO RECTOR** respecto de nuestra labor de gestión, que siempre ha sido profesional y transparente, como acreditamos con la documentación adjunta.
9. Por último, manifestaros la completa disposición de la Gestora para seguir atendiendo a todos los Cooperativistas en nuestras oficinas con la misma diligencia y transparencia de siempre.

Cordialmente,



OFICINA DE GESTION DE VIVIENDAS, S. L.

Conde de Peñalver número 38.

28006 - MADRID

INFORME SÍNTESIS DE LA GESTIÓN REALIZADA POR OFICINA DE GESTIÓN VIVIENDA EN RELACION CON PUERTA DE O'DONELL S.C.M.V.

Madrid, 28 de septiembre de 2.009

Constitución de la Cooperativa

Formación del Consejo Rector inicial de la Cooperativa, Constitución de la misma en Notaria mediante escritura pública, y registro de la misma en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

Compras de Suelo

Investigación en el mercado inmobiliario de la oferta de suelo en el sector de "El Cañaveral", contacto con los agentes de intermediación, información y estudio de la situación registral y catastral de cada parcela ofertada, evaluación económica según precio dentro de la viabilidad para ejecutar Vivienda Protegida, búsqueda de financiación y compra del suelo en escritura pública con titularidad de la Cooperativa, y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Actualización posterior de las diferentes situaciones catastrales, regularización y pago de IBI, etc ...

Captación y Contratación de Socios

La captación de socios se ha realizado desde diferentes oficinas comerciales emplazadas en el entorno de la ciudad de Madrid, ello ha supuesto la apertura, legalización, y mantenimiento de las mismas a cargo de la gestora, tanto de instalaciones como el personal.

En otros casos la captación por vía del mercado inmobiliario ha tenido su correspondiente coste. Preinscripción, Formalización y contratación del socio con la cooperativa.

Gestión de Cobros de Aportaciones

Las aportaciones de los socios abonadas en cuentas bancarias, han sido controladas y demandada la morosidad en su caso.

Gestión del Seguro

Contratado el seguro se han facilitado a la compañía diferentes estados de Cash Flow y estudios económicos del proyecto cooperativo, que han servido para la autorización de los pagos que ha tenido que realizar la cooperativa: Suelo, Notarías, Registro, Administraciones Local, Comunitaria y de Hacienda, así como los pagos las derramas a Asociación de Propietarios y Junta de Compensación para ejecutar las funciones de estas entidades, gastos de asambleas, compañía aseguradora, Auditoría, gestión etc....

Gestión de la correspondencia

La correspondencia de la cooperativa con entidades públicas y con los socios, las comunicaciones por correo certificado de las convocatorias de las asambleas, el envío de actas, envío de circulares informativas etc...

Reuniones y Actas de Consejo Rector

Las convocatorias y orden del día de las reuniones periódicas del Consejo Rector. Levantamiento y aprobación de actas de las mismas.

Administración y Contabilidad

Administración general de la cooperativa y de la documentación correspondiente perteneciente a la misma, así como de la actualización de la contabilidad de la misma.

Presentación y Legalización de Cuentas Anuales

Preparación de Cuentas Anuales de la Cooperativa y Auditoría de las mismas, aprobación por el Consejo Rector, y Presentación y Aprobación por la Asamblea Anual Ordinaria.

Registro posterior de la documentación aprobada.



Asambleas

Elaboración de orden del día con aprobaciones de cuentas, la Información urbanística, estado de las Obras de Urbanización en el Sector, Proyecto de Reparcelación, elecciones de renovación de los Órganos de Representación y consulta de la Cooperativa, Consejos y Comités, así como el tratamiento de asuntos de toda índole procedentes para el conocimiento y en su caso aprobación por la asamblea.

Contratación de locales, seguridad, y medios audiovisuales, Control de asistencia de socios, y desarrollo de la propia Asamblea asesorando en todo momento sobre la marcha de la misma. Elaboración de actas, firma y envío a los socios.

Atención a socios individualizada

Atención individualizada a cada socio, tanto telefónica como presencialmente en las oficinas por parte del personal de la Gestora.

Tramitación de Altas y Bajas

Gestión de la aprobación de las bajas por el Consejo Rector, y gestión de la sustitución por nuevas altas en la cooperativa para mantener la viabilidad del proyecto.

Desarrollo Técnico

Gestión de Ingenierías para el desarrollo de proyectos y dirección técnica de las obras.
Desarrollo de modelos y tipologías de edificación aplicadas al proyecto de las viviendas.
Consulta con el Consejo Rector y exposición en Asambleas.
Contratación de proyectos.
Entrega de la fase de Proyecto Básico, actualmente redactado

Participación y Representación en Asociación de Propietarios del Sector

Hasta la constitución de la Junta de Compensación, el ente encargado de la planificación y gestión administrativa de sector fue la Asociación de Propietarios de la Unidad Norte de la Estrategia del Este, con representación de la mayoría de los propietarios de suelo ubicado en el mismo.

Participando y representando a la cooperativa en esta entidad se fue dando viabilidad Técnico-Administrativa al sector, tratando y resolviendo los problemas de gestión generados por: el Protocolo de Directrices Complementarias para el Sureste, el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM), el encargo, realización y gestión de la aprobación del Plan Parcial del Sector, y de la Iniciativa de Planeamiento, con Bases y Estatutos de la Junta de Compensación y Proyecto de Urbanización.

Gestión de los diferentes convenios de ejecución con las compañías suministradoras de servicios.

Obtención y pago de los avales para efectuar la tramitación administrativa que fue asumido en su totalidad por las cooperativas del sector. Liquidación y extinción de la Asociación derivada del traspaso de funciones a la Junta de Compensación.

Participación y Representación en Consejo Rector y en la Junta de Compensación

Constitución de la misma en escritura pública con la aportación de suelo de todos los propietarios del sector.

Contratación, Redacción, Tramitación y Aprobación del Proyecto de Urbanización.

Contratación de la Obra y de la Ingeniería de Dirección de la misma.

Gestión de la venta conjunta de Usos Comercial y de Industria Tradicional para efectuar el pago de la Urbanización, lo que ha dado viabilidad al Sector.

Seguimiento de la ejecución de la obra hasta su estado actual.

Solución al problema de Saneamiento del sector acometiendo la obra del Colector Municipal de evacuación del Sector.

Encargo y Redacción del Proyecto de Reparcelación con el acuerdo y la aprobación por la mayoría del propietarios, del reparto de los aprovechamientos obtenidos por el Plan Parcial.

CONCLUSIÓN

Como resultado de la Gestión realizada por Oficina de Gestión Vivienda S.L la Cooperativa ha obtenido a la fecha un Incremento Patrimonial reflejado en el cuadro adjunto de **25.153.068 €** con la obra de urbanización prácticamente terminada.



Puerta de O'Donell

Valoración Sep 2.009

Superficie m2	precio de mercado €/m2 e	Valor actualizado €
59.696	600	35.817.600
3.200	1.000	3.200.000
6.932	600	4.159.200
14.666	126	1.847.916
Total valoración de Suelo Urbanizado		45.024.716

Edificabilidad de VPO obtenida (m2 e)

Terciario de Proximidad (m2 e)

Usos aportados a la Junta de Compensación (m2 e)

Suelo Bruto en Ahijones (m2 sb)

Total valoración de Suelo Urbanizado

Estimación de urbanización por derramas

Valoración del suelo en estado actual de urbanización

Coste de la promoción a Dic 2008

**Incremento Patrimonial obtenido al 30/9/2009 sobre el suelo
ejecutado**

Referencia de Valor de Tasación actual en Cañaveral

170.694	25	-4.267.350
Valoración del suelo en estado actual de urbanización		40.757.366
Coste de la promoción a Dic 2008		-15.604.298
Incremento Patrimonial obtenido al 30/9/2009 sobre el suelo ejecutado		25.153.068
170.694	234	39.942.396

nº socios	aportación/socio	total
570	21.668	12.350.688
570	44.128	25.153.068

