



Emprendedores del Henares

S O C I E D A D C O O P E R A T I V A ★ ★ ★ ★ ★



Introducción



Alternativas al problema de la vivienda en España

Es un hecho que la posibilidad de acceder a una necesidad tan vital como es la adquisición de una vivienda, para personas que tienen ingresos medios, presenta grandes dificultades. El precio del suelo y los costos que repercuten en el precio de la vivienda, alcanza el equivalente a muchos años de los ingresos que obtiene una persona por su trabajo. El mercado ha mantenido un alto crecimiento, pero a costa de aumentar el tiempo de amortización de las hipotecas, hasta llevarlo a 30 ó más años.



Vista general de una urbanización de la zona "Espartales" en Alcalá de Henares.

Una solución a este grave problema se logra a través de la construcción de viviendas en régimen de Cooperativa acogiendo a las actuaciones de aquellos Ayuntamientos que, siendo sensibles socialmente en el tema de la vivienda, ofrecen suelo público a menor precio que el de la promoción libre, para aquellos compradores que van a hacer uso propio de la vivienda tal como se plantea en la Ley de Cooperativas.

Igualmente una Cooperativa puede llevar a cabo promociones concretas para aquellos que puedan estar interesados, accediendo a suelo de coste ajustado, para conseguir vivienda en precios inferiores al mercado libre. Las ventajas se centran fundamentalmente en dos ejes:

- 1.- Por la menor repercusión que soporta la vivienda por el precio del suelo, y
- 2.- Por el menor coste que supone la ejecución de la vivienda al suprimirse márgenes del promotor libre.

En términos generales está comprobado que el precio final de una vivienda en régimen de cooperativa puede ser inferior en un 30% al que esa misma vivienda tiene en el mercado de la promoción libre.



Una cooperativa promovida por emprendedores

"Emprendedores del Henares" está registrada en el **Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales**, Dirección General de la Economía Social del Trabajo Autónomo y del Fondo Social Europeo en el Libro del Registro de Sociedades Cooperativas, tomo LVI, folio 5516, Asiento nº 1 según lo dispuesto en la Ley 27/1999 de 16 de julio, quedando clasificada como **Cooperativa de Viviendas** con el nº de Inscripción 2385-SMT.

Su objeto es la promoción de viviendas en altura y viviendas unifamiliares, para ser adjudicados exclusivamente a sus socios. Para ello la Cooperativa podrá adquirir, parcelar, urbanizar terrenos y en general desarrollar cuantas actividades sean necesarias.

Se trata, pues, de un proyecto social cuyo éxito final depende de sus socios cooperativistas así como las actuaciones de la Sociedad Gestora a quien se le encomienda la consecución y gestión de los recursos que coadyuven al buen fin de la construcción de viviendas para sus socios.



Cuestiones de interés



¿Qué debo pagar?

La cuota aportada por los socios promotores es de sólo 10 €. Como cantidad complementaria para gastos de gestión se fijan 20 €. Por consiguiente **sólo se abona la cifra de 30 €** para ser socio de la Cooperativa.

¿Qué derechos asumo al incorporarme como socio?

Los socios participan con los mismos derechos y deberes, sean los promotores o los que se incorporen en cualquier momento de la vida de la Cooperativa.

En tanto no se produzca una iniciativa que se concrete en la ejecución de un proyecto de compra de terrenos y se definan las viviendas a construir y su precio, no existen obligaciones económicas para el socio.

El socio que muestre interés directo en ser adjudicatario de una vivienda de un proyecto ya concretado, en el que quedará perfectamente definido el tipo de vivienda, su coste previsto, la ubicación del terreno, etc., debe decidir entonces si opta a dicha adjudicación, para la cual se tendrá en cuenta su orden de antigüedad en la incorporación a la Cooperativa. Aquellos socios que no estén interesados en el proyecto que se oferta, dan lugar a que ejercite la opción otro socio siguiente en el Orden de incorporación.

Cuando un socio ejercita su derecho y se le adjudica una vivienda, es cuando debe afrontar los pagos correspondientes (cifra de entrada y pagos mensuales hasta la entrega de llave y subrogación de la hipoteca acordada con Entidad bancaria).

Si el socio decide esperar a otros proyectos futuros, bien porque su economía no le permite afrontar el precio de la vivienda a construir, o no le interesa el sitio donde se ubica o cualquier otro aspecto, entonces no contrae ninguna nueva obligación económica respecto a la Cooperativa.



¿Puedo ser adjudicatario de un piso y posteriormente desistir de la compra?

En ese caso, ¿qué pasa con las cantidades que tuviera entregadas?

El régimen de Cooperativas establece legalmente que si un socio, adjudicatario de una vivienda, desiste por razones o circunstancias personales, su derecho pasa a ser de otro socio en espera, **recuperando el cedente todas las cantidades aportadas.**

¿Qué garantías tiene un socio adjudicatario de vivienda, respecto a cantidades que pueden ser ya significativas cuando se inicia la ejecución del proyecto?

Cualquier cantidad entregada para un proyecto en marcha deberá estar garantizada para que su disposición sólo pueda autorizarla el Socio ante la Entidad Bancaria en la que deposita sus entregas.



Urbanización Espartales (Alcalá de Henares)

El proyecto que el **Ayuntamiento de Alcalá** se propone llevar a cabo en Espartales es sumamente ambicioso. Se trata de que en esta zona privilegiada en la que se ha desarrollado un conjunto urbanístico moderno, ampliamente dotado y en gran medida desarrollado por Cooperativas, se llevará a cabo a partir del año 2007 una serie de actuaciones en las que prevalecerá la orientación social del modelo de desarrollo.

La política a seguir por el Ayuntamiento contempla sacar a concurso suelo público para facilitar el acceso a la vivienda a través de Cooperativas. Por ello, el objetivo más inmediato de **“Emprendedores del Henares”** como sociedad

cooperativa es concurrir al suelo público en la convocatoria prevista por el Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad, con la confianza de que los socios cooperativistas interesados en la promoción que se prevé llevar a cabo, si se logra la adjudicación de la correspondiente parcela, puedan satisfacer su necesidad de vivienda en la medida que la orientación económica que se les presente, para acceder a la propiedad, les resulte de interés.

La posible adjudicación de una parcela en esa zona permitirá la construcción de viviendas con 2 ó 3 dormitorios, salón, cocina y 2 cuartos de baño.

La orientación económica para una VPPL (viviendas públicas de precio limitado) supone que, dándose las condiciones en el socio cooperativista para acceder a ella, puede adquirir la vivienda a un precio final en torno a 165.000 € con plaza de garaje incluida, cifra que con un crédito hipotecario, en torno a 120.000 €, permite al cooperativista adjudicarse una vivienda con un desembolso hasta la entrega de llaves por la diferencia.



Ejemplo de vivienda de 3 dormitorios.



Proyecto de viviendas unifamiliares

“Emprendedores del Henares” proyecta igualmente captar suelo en el eje del Corredor del Henares, para llevar a cabo promociones singulares de viviendas unifamiliares respondiendo a un modelo que dé respuesta a las necesidades y demandas de aquellos socios cooperativistas que en la ficha de solicitud, reflejen un particular interés teniendo presente sus posibilidades económicas, para tener acceso a la adquisición de este tipo de vivienda.



Vínculos establecidos por la Cooperativa "Emprendedores del Henares" y la Asociación de Empresarios del Henares (AEDHE)

La Cooperativa nació del espíritu emprendedor de sus primeros socios entre los que se daban como promotores personas vinculadas a **CEO**, un Centro de referencia en **formación de emprendedores** y en aplicación de programas de formación continua y ocupacional.

Estos programas se han realizado con la **Asociación de Empresarios del Henares (AEDHE)** y por ello los promotores de la Cooperativa sometieron a la consideración de la Presidencia de AEDHE si estaba interesada en que "Emprendedores del Henares" llevara su oferta de participación a aquellas personas que desearan incorporarse a la Cooperativa como primeras destinatarias del proyecto.



AEDHE ha aceptado su colaboración, mediante un Convenio por el que la Cooperativa y la Sociedad Gestora a quien se le encomiendan la ejecución de los proyectos le aportarán cuanta información les requiera. Las empresas asociadas a AEDHE y personas que se presenten a través de la misma tendrán prioridad en la incorporación como cooperativistas a "Emprendedores del Henares".

Vínculos establecidos con la Fundación Emprendedores

Igualmente la Cooperativa ha establecido un Acuerdo con la Fundación Emprendedores, por el que las iniciativas de la primera encontrarán acogida en el portal, a través del cual se divulgarán noticias de interés para los asociados.

www.fundacionemprendedores.com



Vínculos establecidos con Grupo CEO

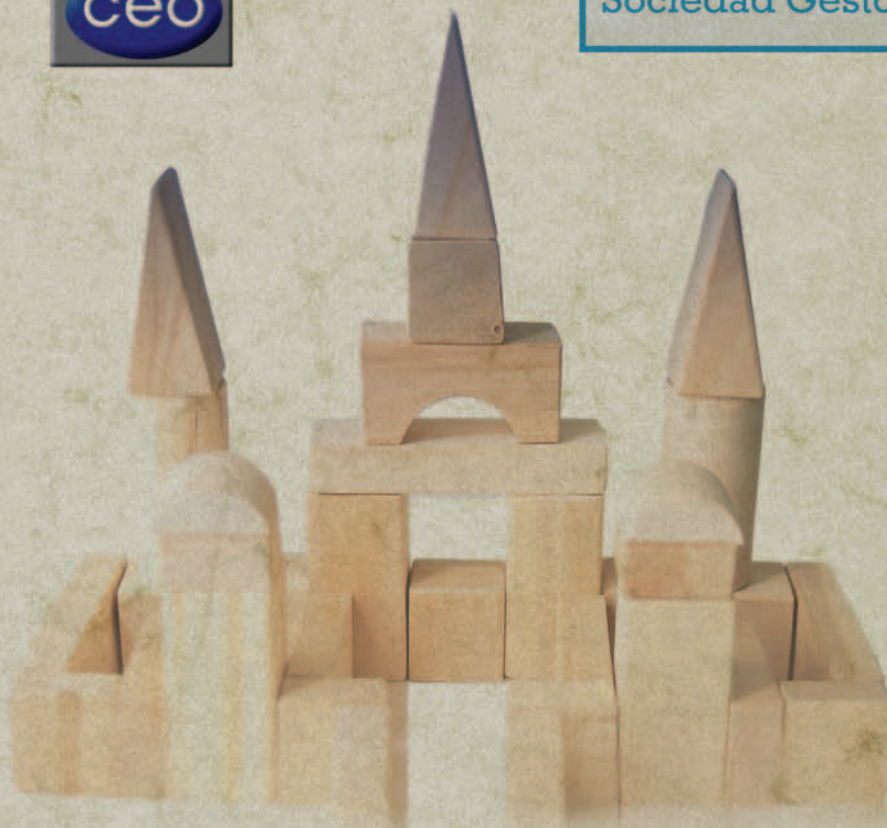
Asimismo, la Cooperativa ha establecido un Convenio con CEO, por el que dicho Centro facilitará el uso de su sede de Teniente Ruiz, 5 planta 1ª, para facilitar información, celebrar reuniones por los socios y desarrollar las actividades iniciales que coadyuven al buen fin del proyecto.



Colaboran:



Sociedad Gestora



↳ Dirección Postal: C/ Teniente Ruiz, 5 - 1º B. 28805 Alcalá de Henares - Madrid

↳ Teléfono: 91 883 22 40 ↳ Fax: 91 882 46 25

↳ Web: www.fundacionemprendedores.com/sc ↳ e-mail: sc@fundacionemprendedores.com

Para más información:

91 883 22 40

www.fundacionemprendedores.com/sc