

FINANCIACIÓN COMUNIDADES DE VECINOS CON INACON

▶ ¿QUIÉN ES PRODINAMIA?

INACON ofrece un **servicio de financiación a las comunidades de vecinos** a través de Prodinamia, empresa especializada en este tipo de préstamos. Prodinamia trabaja con distintas entidades financieras buscando la mejor solución para cada proyecto. **INACON** ofrece la posibilidad de esta gestión por parte de Prodinamia sin coste para la comunidad. Prodinamia se encarga de todos y cada uno de los trámites hasta la firma del préstamo.

▶ ¿CÓMO FUNCIONA?

INACON le ofrece en el **cuadro anexo** los distintos plazos y cuotas a elegir. A su vez, de manera orientativa, lo que le correspondería a cada vecino de esa cuota si fuese un reparto lineal. Los plazos varían según el importe elegido: hasta 50.000 euros a 60 meses, más de 50.000 euros a 96 meses y operaciones de importe elevado hasta 120 meses. Para poder formalizar la operación es necesario que la junta apruebe la financiación y quede reflejada en el acta; incluimos un ejemplo a tal efecto:

*«Se aprueba el presupuesto de la empresa **INACON** número X por importe de X euros y se acuerda facultar al presidente para elegir entidad bancaria y solicitar a nombre de la Comunidad un préstamo por el importe del presupuesto, menos las posibles aportaciones de la comunidad con sus fondos, más la comisión de apertura financiada; este préstamo será al tipo de interés X%, comisión de apertura financiada X% y plazo máximo de X meses. Se autoriza al presidente a suscribir cuantos documentos sean necesarios para su contratación.»*

▶ ¿QUÉ ES UN PRÉSTAMO VINCULADO?

Trabajamos solo con créditos vinculados por la **seguridad** que aporta. Es un préstamo dedicado a financiar un servicio y será abonado directamente del banco a **INACON**. Pero, al estar el préstamo vinculado a la obra, se traspasa el **riesgo de incumplimiento de la obra** al banco. Incluimos la siguiente referencia de www.bde.es (web Banco de España):

«En estos contratos, el consumidor tiene la posibilidad de que, si el empresario incumple el contrato (supongamos que el bien o servicio no se entrega o es defectuoso o no conforme a lo pactado), puede dar por zanjado tanto la compra como el crédito vinculado a ella. Eso sí, siempre que se den las siguientes condiciones: 1.– Que los bienes/servicios objeto del contrato no hayan sido entregados/prestados en todo o en parte, o no responda a lo pactado. 2.– Que el consumidor haya reclamado judicial o extrajudicialmente contra el comercio o establecimiento y no haya obtenido la satisfacción a la que tiene derecho.»

▶ ¿POR QUÉ SOLO TRABAJAMOS CON PRÉSTAMOS DE CONSUMO?

- 1.– Los bancos en oficina suelen ofrecer alrededor del **90-95% del importe**. En este caso podemos financiar mediante este proceso el **100% del proyecto** con IVA incluido.
- 2.– Los bancos en oficina cruzan **garantías personales, solidarias y/o hipotecarias de los vecinos**. Esta financiación se basa solo en la solvencia de la comunidad como ente y la **responsabilidad final de cada vecino** según LPH es subsidiaria en su porcentaje de participación.
- 3.– **No es necesario cambiar de cuenta**, la única relación con el banco es el préstamo y se domicilia en la cuenta habitual. Conseguimos, además de comodidad, que no se supedite el préstamo a **contratar seguros** u otros productos que encarecen la operación.
- 4.– Velocidad de respuesta sobre la **concesión en 3 días** aproximadamente si se cumplen los siguientes parámetros: alrededor de 10.000 euros por vecino como máximo, morosidad por debajo del 10%-15% del número de vecinos y cuentas saneadas. Las oficinas bancarias no tienen delimitada la viabilidad y los **tiempos de respuesta** son variables.
- 5.– **Información simple** de la comunidad para el trámite, sin pedir información de cada uno de los vecinos (ausencia de **garantías personales**). Es importante que se detalle en el acta la aprobación del préstamo por parte de los vecinos en el importe y plazo acordado en la reunión.
- 6.– **Tipo de interés bajo** debido al volumen tramitado y poder elegir banco, cuota fija con apertura incluida, es decir no hay desembolso inicial (únicamente la factura del Notario en préstamos superiores a 50.000 euros).

