Las claves de la vivienda cooperativa en cesión de uso

1

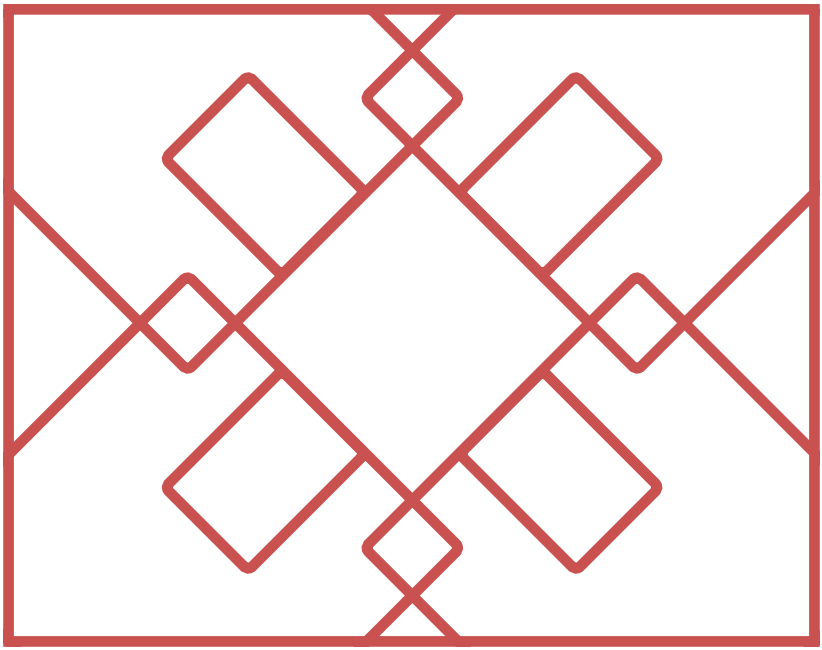
CONSTRUIMOS VIVIENDA COOPERATIVA

SOSTRE CIVIC

SOSTRE CÍVIC

05 / INTRODUCCIÓN
11 / QUÉ ES EL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO
15 / QUÉ VALORES PUEDE PROMOVER
21 / CÓMO SE CREA UN PROYECTO COOPERATIVO DE VIVIENDA EN CESIÓN DE ÚSO?
27 / CRITERIOS DE ACCESO
31 / CUANDO YA ESTAMOS VIVIENDO
35 / MODELO DE CONVIVENCIA
39 / MARCO LEGAL
43 / ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN
51 / FINANCIACIÓN
59 / CARACTERÍSTICAS DEL MODELO DE SOSTRE CÍVIC

INTRODUCCIÓN



El objetivo de esta guía es describir las características básicas del cooperativismo de vivienda en cesión de uso, para que las personas interesadas en este modelo como opción para poner en marcha un nuevo proyecto puedan ampliar sus conocimientos.

La guía parte de la voluntad de Sostre Cívic de elaborar un documento que recoja la información que puede ser útil a cualquier persona interesada en este modelo, en definitiva, una guía útil para quien quiera vivir en una cooperativa de vivienda en cesión de uso.

Además, esta guía se plantea como un primer número introductorio de una colección de guías temáticas en la que se profundizará en los aspectos más relevantes de los proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso.

Marco general de la situación de la vivienda y necesidad de promover modelos alternativos

Desde mediados del siglo XX hasta hoy, en Cataluña y en el Estado español, el sistema de provisión de vivienda se rige por el libre mercado, se orienta a la activación del sector de la construcción como dinamizador económico e impulsa la propiedad privada como régimen mayoritario de tenencia y la compra como modo de acceso.

Compra. Es la forma de acceder a una vivienda más extendida en Catalunya, en donde un 74,3% de las viviendas son de propiedad y casi la mitad de estas (46%)[1] tiene una hipoteca con pagos pendientes. Para acceder a ella, las futuras personas propietarias deben afrontar una gran inversión, lo que en general obliga a contraer un endeudamiento importante y, por tanto, excluye de la compra a la población con menos recursos económicos.

1 De acuerdo con el censo de población y viviendas de 2011 del INE. Desde 1991 se ha pasado de un 14% de hogares con pagos pendientes a un 34% en 2011.

Alquiler. Es el segundo régimen de tenencia con un 19,8% de las viviendas. El principal problema de las personas arrendatarias es la inestabilidad, ya que desde 2013 la duración de los contratos de alquiler es tan solo de tres años. Además, el precio del alquiler actualmente está aumentando a un ritmo acelerado, especialmente en la ciudad de Barcelona y su entorno, lo que dificulta el acceso a las personas con menos recursos económicos.

Alternativas. Existen otros modelos de tenencia que conciben la vivienda como un bien de uso y no de inversión y que permiten disponer de una vivienda más estable que mediante un alquiler y a un menor coste de acceso que con la compra en el mercado libre. Además son modelos que aportan otros valores, como el apoyo mutuo, la autogestión, el empoderamiento, el arraigo en el lugar, la vida comunitaria, la cooperación y la corresponsabilidad. Estos modelos pueden aplicarse a viviendas, locales, terrenos o edificios, y se pueden combinar según las características del proyecto, individual o colectivo, que quiera desarrollarse.

En esta guía se describe el cooperativismo de vivienda en cesión de uso, un modelo de vivienda cooperativa que se diferencia de la mayoría de cooperativas de vivienda que existen en nuestro contexto, las cooperativas de promoción o construcción. Las cooperativas de promoción se constituyen para realizar la promoción de un edificio de viviendas (la adquisición del suelo, la construcción y la gestión) pero, una vez finalizada la construcción, la cooperativa desaparece y las personas socias adquieren la vivienda para vivir en propiedad privada.

Situación actual del modelo de vivienda cooperativa

Las cooperativas de vivienda en cesión de uso representan un cambio significativo en el modelo de vivienda en Cataluña, ya que introducen un modelo a caballo entre el alquiler y la compra, en el que la propiedad es colectiva. Actualmente todavía hay pocas experiencias en activo, entre las que cabe señalar Cal Cases y Cala Fou; otras en construcción, como La Borda y Princesa 49 de Sostre Cívic, y algunas que se encuentran en la fase de empezar a construirse o en alguna fase previa.

A partir de estas experiencias podemos distinguir entre:

Cooperativas con un único proyecto de vivienda
Son cooperativas que tienen por objeto promover la vivienda en la que vivirán las personas socias y desarrollar el proyecto de convivencia y la gestión del día a día. En algunos casos, estas cooperativas llevan a cabo proyectos que van más allá de la vivienda, e incluso pueden tener la voluntad de replicar el proyecto en un futuro, colaborando en la creación de una nueva cooperativa o generando un nuevo proyecto de vivienda a partir de la cooperativa existente (en este caso, pasarían a ser del segundo modelo). Cal Cases y La Borda son cooperativas que se enmarcan en este modelo.

Cooperativas por fases o proyectos
A diferencia del modelo anterior, son cooperativas que tienen varios proyectos de vivienda. Entre sus principales tareas se incluye, aparte de la promoción de las viviendas para las personas socias y el desarrollo del proyecto de convivencia y gestión, el impulso a la creación de nuevos grupos de personas para generar nuevos edificios de vivienda cooperativos. Estos nuevos edificios forman parte de la cooperativa, a fin de facilitar el acceso a la vivienda al mayor número de personas posible. Sostre Cívic es la primera cooperativa por fases creada en Cataluña, y en el último capítulo de esta guía se describen las principales características de su modelo.

Aunque en poco tiempo han aparecido nuevas iniciativas para promover este modelo alternativo de acceso a la vivienda, todavía estamos en una fase muy inicial, y la aplicación presenta retos importantes. Aun así, los pasos que ya se han dado aquí y en otros países permiten afrontar estos retos con mayores garantías. Los retos, fortalezas y debilidades actuales se pueden resumir en los siguientes puntos::

Retos

a. *Creación y cohesión del grupo.* Formar el grupo es uno de los elementos más importantes para impulsar un proyecto de vivienda cooperativo y, a veces, puede conllevar dificultades.

b. *Obtención del suelo o del edificio.* La escasez de suelo y de edificios a un precio asequible conlleva que, sobre todo en las grandes ciudades, sea casi imprescindible que el espacio sea de propiedad pública.

c. *Obtención de la financiación.* Es la clave para poder iniciar un proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso.

Fortalezas

a. *Ejemplos de modelos internacionales.* Existen experiencias en otros países en que las cooperativas en cesión de uso son un modelo muy extendido y una alternativa real de acceso a la vivienda.

b. *Existencia de entidades locales que impulsen el modelo.* Algunas entidades trabajan desde hace años para impulsar las cooperativas en cesión de uso. La más antigua és Sostre Cívic.

c. *Interés de las administraciones locales.* Cada vez hay más ayuntamientos y administraciones supralocales interesados en impulsar este modelo en su municipio.

d. *Cambio de concepción del derecho a la vivienda.* Cada vez más personas creen que es importante impulsar nuevos modelos que transformen el sistema de acceso a la vivienda.

Debilidades

a. *Capacidad económica de las personas socias.* Actualmente este aspecto puede limitar el acceso a un proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso a las personas con pocos recursos económicos.

b. *Falta de legislación específica.* No existe regulación concreta que facilite la aplicación del modelo.

Otros modelos de tenencia alternativos a la compra y el alquiler

- *Masovería urbana.* Es el contrato en virtud del cual la persona propietaria de una vivienda cede su uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que la persona masovera asuma las obras de rehabilitación y mantenimiento.

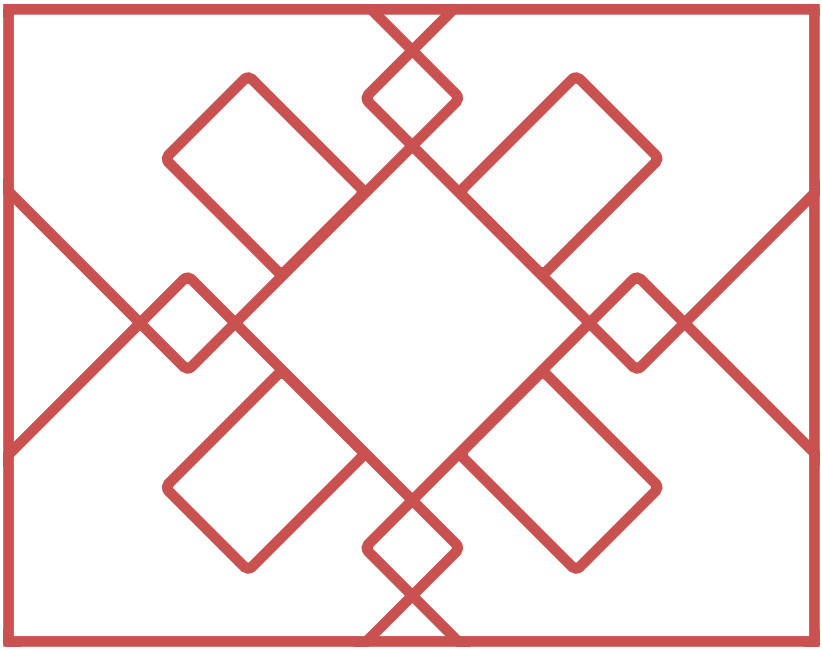
- *Derecho de superficie.* Es el derecho a realizar una construcción o disponer de una que ya existe en propiedad ajena durante un período de tiempo convenido. La propiedad de las construcciones corresponde a la persona superficiaria, mientras que la propiedad del suelo la mantiene el titular original.

- *Copropiedad (propiedad compartida y propiedad temporal).* Se trata de modelos intermedios entre la compra y el alquiler que buscan poner condicionantes a la tenencia, ya sea en el tiempo (propiedad temporal) o por adquisición progresiva (propiedad compartida). Estos modelos no limitan las facultades de las personas usuarias, que desde el primer momento son propietarias, sino que establece unos condicionantes, puesto que la propiedad se consolida de forma temporal o progresiva.

- *Cesión de uso en edificios no cooperativos.* Es un contrato por el que se cede el uso de una vivienda por un tiempo determinado a cambio del pago de un precio equiparable a un alquiler blando.

En algunos casos se pueden promover proyectos de vivienda que combinen distintos modelos. Por ejemplo, un proyecto de vivienda cooperativa puede disponer del suelo mediante un derecho de superficie y acceder a un edificio mediante un contrato de masovería urbana.

QUÉ ES EL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO



Se trata de un modelo de tenencia con dos características básicas que lo diferencian de otro tipo de vivienda cooperativa[2]: la propiedad colectiva y el derecho de uso. Estas características están vinculadas al interés social, puesto que las cooperativas se constituyen, en esencia, sin ánimo de lucro; así, son las propias personas residentes quienes son propietarias. Además permiten integrar la iniciativa pública y privada en un mercado no especulativo.

Estas características conllevan dos elementos esenciales más: la estabilidad que ofrecen a las personas residentes y la gestión colectiva.

Propiedad colectiva: ni privada ni pública

La cooperativa es siempre la titular de las viviendas y se crea con voluntad de duración indefinida. No es posible, pues, transformar el modelo para obtener viviendas de propiedad privada. La propiedad colectiva evita la especulación, puesto que imposibilita el lucro individual a partir del alquiler o la venta de la vivienda. A su vez, permite y fomenta la implicación de las personas socias, que son propietarias conjuntamente, a diferencia de un modelo en el que la propiedad es pública.

Privada
Se puede usar como bien de inversión

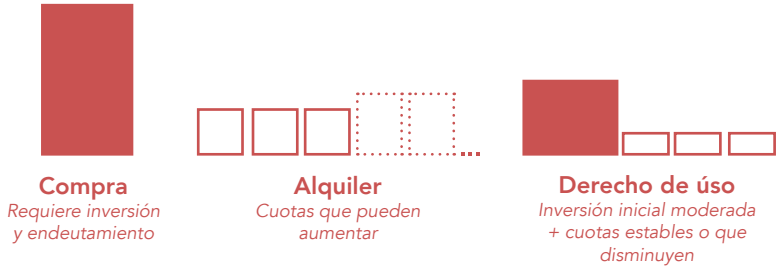
Colectiva
Se gestiona democráticamente

Pública
Las personas usuarias no participan en la gestión

2 Como las cooperativas de promoción (ya sean destinadas a la venta o derecho de superficie) y las cooperativas de alquiler.

Derecho de uso: ni alquiler ni compra

Las viviendas se consideran un bien de uso y las personas socias de la cooperativa pueden disfrutar de ellas indefinidamente o por un período muy largo[3]. Es un modelo mucho más estable que un alquiler y más asequible que una compra. Requiere una inversión inicial y el pago de cuotas mensuales que se derivan de los costes de adquisición, mantenimiento y funcionamiento de la cooperativa, no del mercado.



Estabilidad

En general, el derecho de uso se establece por un período de tiempo indefinido y, por tanto, las personas socias de la cooperativa pueden vivir allí a lo largo de toda la vida. Esto permite disponer de una vivienda estable donde desarrollar un proyecto de vida propio con vínculos en el territorio.

En los casos en que la propiedad del suelo o del edificio no es de la cooperativa, el período del derecho de uso puede estar limitado. Es el caso de los solares públicos cedidos con derecho de superficie, en los que el período de cesión es de 75 años. En cualquier caso, las personas adultas que acceden a una cooperativa en estas condiciones pueden gozar del derecho de uso a lo largo de toda su vida..

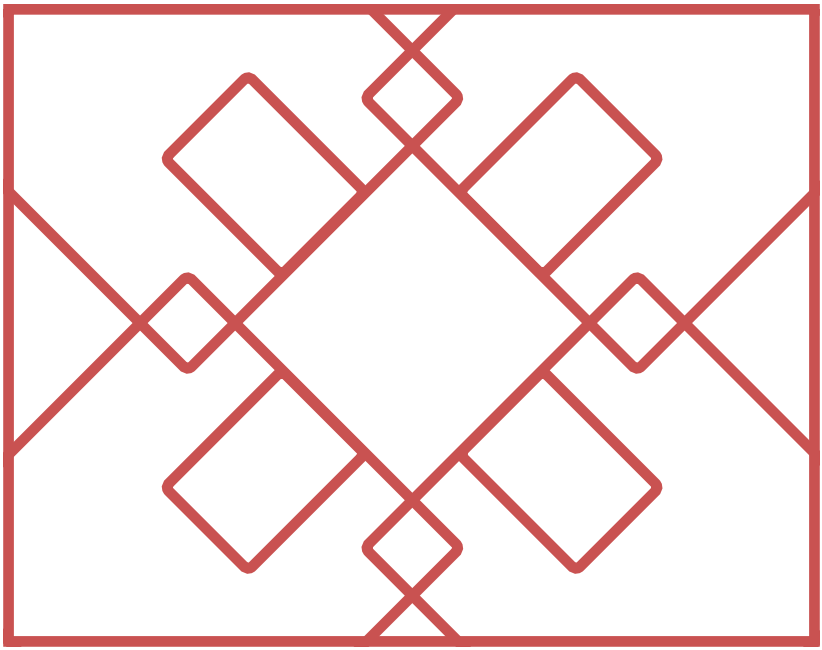
3 El período durante el cual la cooperativa disfruta de la tenencia del edificio, que, como veremos, será de 75 en el caso de los suelos públicos cedidos en derecho de superficie.

Gestión colectiva

En una cooperativa de cesión de uso todas las personas residentes son socias y, por tanto, forman parte de una organización democrática y participativa. Este aspecto permite incluir a las cooperativas de vivienda en cesión de uso dentro del marco de la economía social y solidaria (ESS). Este tipo de economía pone por delante a las personas y promueve una organización democrática donde el conjunto de las personas socias controlan, gestionan y deciden sobre los recursos, el patrimonio, la información y el futuro de la organización.[4]

4 Véase el Pla d'Impuls de l'Economia Social i Solidària del Ayuntamiento de Barcelona.

QUÉ VALORES PUEDE PROMOVER



Aunque no son características intrínsecas del modelo, las cooperativas de vivienda en cesión de uso pueden promover algunos valores que mejoren la calidad de vida de las personas residentes y de su entorno.

En este capítulo haremos referencia a los valores que las cooperativas que ya existen o se están creando en nuestro territorio han incorporado como parte fundamental de su proyecto, entendiendo que podrían ser características propias del modelo catalán que se está construyendo. Se trata de un modelo con una gran voluntad transformadora que busca sentar las bases de una nueva manera de entender la vivienda, como un derecho y no una inversión. Sin embargo, cada proyecto o cooperativa puede definir qué aspectos son más relevantes en su proyecto

Vivienda asequible

Por lo general, las cooperativas de vivienda en cesión de uso parten del objetivo de crear viviendas a un precio inferior al del mercado. Esto se logra reduciendo una serie de costes, el más importante de los cuales es el vinculado a la autopromoción, ya que se ahorran los beneficios propios de las promotoras. También es posible reducir los costes de la construcción planteando realizar viviendas perfectibles[5] o con la autoconstrucción, o mediante la cesión de suelos públicos, lo que en ciudades como Barcelona puede significar un ahorro del 50% frente al precio de una vivienda del mercado libre.

En cualquier caso, el proyecto de vivienda cooperativa puede decidir priorizar algunos aspectos particulares, como la eficiencia energética o la creación de espacios comunitarios de mayores dimensiones y con servicios comunes, que pueden suponer un encarecimiento del precio final.

Vivienda no especulativa

La vivienda, en el sistema económico actual, puede ser utilizada como bien de inversión, ya que, salvo en situaciones de crisis, el pre-

5 Una vivienda perfectible es una vivienda pensada para completarla y mejorarla con el paso del tiempo.

cio suele aumentar con el paso del tiempo. Esto hace que el verdadero objeto de la vivienda como derecho básico pueda pasar a un segundo plano.

El cooperativismo en cesión de uso propone una nueva forma de entender la vivienda que potencia el derecho de uso y evita la especulación. Los proyectos existentes en Cataluña han decidido que la transmisión del derecho de uso, en caso de que una unidad de convivencia desee abandonar la vivienda, es regulada por la propia cooperativa, por lo que no se puede obtener un precio de mercado, sino el precio que permita recuperar la inversión inicial y las mejoras pactadas introducidas en la vivienda.

Apoyo mutuo, covivienda y vida comunitaria

La propiedad colectiva del edificio permite transformar la concepción del espacio doméstico cotidiano, generando formas de vivir más comunitarias hasta hoy poco habituales en los edificios de los municipios catalanes, donde cada unidad de convivencia vive en un espacio privado. La definición de estos espacios puede variar entre espacios privados mínimos, donde la vida se desarrolla principalmente de forma comunitaria, o modelos en los que los espacios compartidos únicamente se destinan a algunos usos concretos, y la vida se desarrolla principalmente en cada vivienda.

La posibilidad de compartir espacios, lo que se ha dado en llamar covivienda, puede ayudar a la convivencia, a adaptarse a los cambios en la estructura familiar y a reducir costes económicos, pero sobre todo permite disponer de espacios que normalmente no tendríamos en viviendas privadas, como una sala polivalente, un taller, habitaciones para invitados, etc. Asimismo, vivir en comunidad puede permitir establecer relaciones de apoyo mutuo, por ejemplo, compartiendo algunas de las tareas reproductivas, como cocinar, la crianza de los niños o la compra. Este hecho, entre otros aspectos positivos, puede promover que las tareas se repartan igualitariamente y, por tanto, romper con los roles de género tradicionales.

Autogestión, corresponsabilidad y empoderamiento

Una de las principales características de las cooperativas de vivienda es que permiten la autopromoción, en un proceso en el que participan todas las personas socias que vivirán en el proyecto. Cada grupo puede decidir el nivel de implicación que asume internamente y qué tareas externaliza contratando a profesionales, pero en todos los casos el liderazgo y la toma de decisiones corresponden a las personas socias del proyecto de vivienda cooperativa.

La implicación en el proceso de creación del proyecto de vivienda cooperativa fomenta la corresponsabilidad entre todas las personas socias, a diferencia de otros modelos, como el alquiler (público o privado), en el que normalmente la persona inquilina sólo asume el coste del alquiler pero no se responsabiliza del mantenimiento, la gestión ni las relaciones con el resto de la comunidad, entre otras cuestiones. Además, la posibilidad de proveerse colectivamente de vivienda implica un proceso de empoderamiento, puesto que, en lugar de satisfacer la necesidad de vivienda individualmente mediante un intercambio económico, la cooperativa permite acceder a una vivienda de forma colectiva y en mejores condiciones.

En el caso de las cooperativas por fases, algunas de las tareas de promoción de la cooperativa pueden realizarse conjuntamente entre diferentes proyectos de edificios cooperativos, lo que facilita el apoyo mutuo entre distintos proyectos.

Arraigo territorial

Varias características de las cooperativas en cesión de uso fomentan el arraigo de las personas y el proyecto al territorio donde se encuentran. Por un lado, la estabilidad de la vivienda permite que las personas residentes en la vivienda cooperativa se impliquen y se relacionen a largo plazo con proyectos y espacios del barrio o pueblo. Por otra parte, los espacios comunitarios abiertos al barrio pueden favorecer las relaciones entre el vecindario y el fortalecimiento de la red comunitaria. Por último, el proyecto de una cooperativa de vivienda puede ponerlo en marcha un grupo de personas que ya vivan en el barrio o tengan algún vínculo con él, lo que les facilita la permanencia en el lugar.

Sostenibilidad, huella ecológica y eficiencia energética

El hecho de que las personas que acabarán viviendo en el edificio formen parte del proceso para diseñarlo permite que se prioricen algunos aspectos que en una promoción privada son difíciles de priorizar. Muchas de estas decisiones permiten una mejora de la sostenibilidad y la eficiencia energética y, por tanto, suponen confort y ahorro en el futuro. Todo ello puede significar un mayor coste inicial, por ejemplo, invirtiendo en elementos constructivos más caros o priorizando aspectos como una huella ecológica reducida de los materiales, que se pueden compensar ahorrando en los acabados.

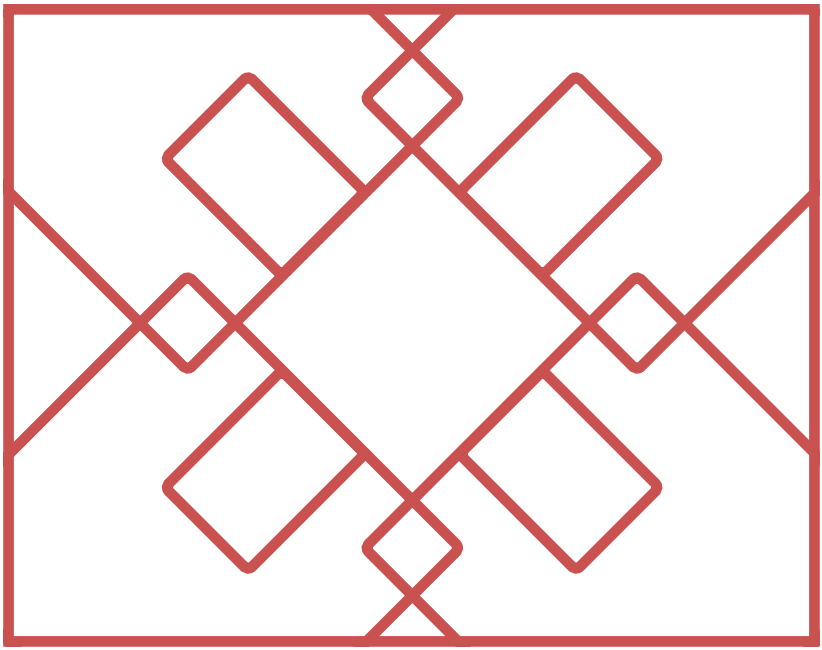
Además, la posibilidad de compartir espacios hace que el edificio sea más eficiente. Por ejemplo, se puede compartir una habitación para invitados en lugar de que cada vivienda tenga una habitación que sólo se emplee en momentos puntuales. También se pueden compartir algunos servicios, como un sistema de calefacción centralizado, o se puede invertir en sistemas que individualmente no podrían asumirse, como el reciclaje del agua o la instalación de placas fotovoltaicas, entre otros.

Mercado social

Las cooperativas en cesión de uso forman parte del mercado social, puesto que permiten satisfacer una necesidad, acceder a una vivienda, basándose en los principios de la economía social y solidaria (ESS). Además, también se puede fomentar el mercado social potenciando los intercambios y flujos económicos entre las organizaciones y las personas consumidoras de la ESS[6]. Algunas formas de hacerlo son abastecerse de alimentos creando un grupo de consumo, contratar cooperativas de la ESS para los suministros (telecomunicaciones, electricidad, etc.) o para las tareas que deseen externalizar (arquitectura, facilitación de grupo, economía, financiación, etc.) e incluso ceder el derecho de uso de un local del edificio a una entidad de la ESS.

6 Fuente: mercatsocial.xes.cat/ca/que-mercat-social.

¿CÓMO SE CREA UN PROYECTO COOPERATIVO DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO?



Encontrar grupo+lugar
Afinidades, entidades, listas

Definir proyecto
de convivencia, financiero, arquitectónico

Obtención de suelo
Compra / Derecho de superficie

Construcción y financiación
Entrada inicial

Habitar
Cuotas mensuales

Cambio de usuarias
Retorno de la entrada

Encontrar grupo y lugar

El primer paso para crear un proyecto de vivienda cooperativa es encontrar el grupo de personas con las que se desarrollará el proyecto. Se distinguen dos modelos básicos de grupos:

- Grupos de afinidad: grupos de amigos, familiares o del entorno social, tales como una asociación vecinal, un grupo de consumo o una asociación de familias de alumnos.

- Grupos o cooperativas existentes con lista de espera o vacantes: grupos o cooperativas, cada vez más frecuentes, que disponen de algún mecanismo para ocupar viviendas que quedan vacantes si una persona se va o si finalmente el edificio tiene más viviendas de las que se habían previsto.

En el caso de las cooperativas por proyectos, como Sostre Cívic, las personas socias de la cooperativa pueden crear un grupo nuevo o sumarse a un proyecto ya iniciado y que tiene plazas vacantes.

El grupo puede estar formado por personas con un mismo perfil, por ejemplo, personas de entre 50 y 70 años que quieren crear un proyecto de covivienda senior que incorpore servicios que les permitan un envejecimiento activo o, por el contrario, se pueden buscar personas con características heterogéneas.

Paralelamente a la formación del grupo, deben encontrarse posibles ubicaciones o patrimonio existente, ya que las características del solar o del edificio escogido también determinan el grupo, principalmente el número de unidades de convivencia que pueden caber.

Definir el proyecto

Cuando se disponga de un grupo y una posible ubicación para el proyecto cooperativo, puede empezarse a definir el proyecto, que debe abordar los siguientes aspectos:

- *Modelo de convivencia*, que define los valores, la organización y la gestión del grupo.

- *Modelo arquitectónico*, tanto de las viviendas como de los espacios comunes.

- *Estudio financiero*, que sirve para comprobar la viabilidad económica del proyecto.

- *Modelo legal,* que define los estatutos de la cooperativa o su reglamento de régimen interno.

Constituir el proyecto cooperativo

Una vez definido el proyecto, el siguiente paso es formalizar la constitución de la cooperativa o bien del proyecto de vivienda cooperativa si es una cooperativa de estas características. En el primer caso, deben validarse los estatutos propuestos y definir las personas socias que integran el proyecto.

Si se forma parte de una cooperativa por fases o proyectos, no es preciso crear una nueva cooperativa, ya que el nuevo proyecto de edificio cooperativo es parte de la cooperativa madre previa. En lugar de aprobar nuevos estatutos, se puede aprobar un reglamento de régimen interno que permita definir el funcionamiento interno del proyecto.

Obtener el suelo o un edificio existente

Se puede obtener, básicamente, mediante tres regímenes de tenencia distiintos:[7]

- *Compra.* El proyecto de vivienda cooperativa puede comprar un solar o edificio, que pasa a ser propiedad de la cooperativa. Este suelo puede estar calificado de vivienda libre, lo que no comporta ninguna limitación a las personas que pueden acceder a él, o puede estar destinado a viviendas de protección oficial. En este caso, las personas socias del proyecto deben cumplir los requisitos que fije el régimen de protección. Para facilitar la compra del suelo o edificio, se pueden buscar mecanismos como la compra diferida.

7 También se pueden utilizar otros modelos de tenencia que recoge el Código Civil catalán, aunque no es habitual.

- *Derecho de superficie*. El proyecto de vivienda cooperativa puede adquirir el suelo en derecho de superficie por un plazo máximo de 75 años. Normalmente, en estos casos la propiedad del suelo es pública y, por tanto, este régimen de tenencia tiene la ventaja de que la administración mantiene el patrimonio público. Aunque es menos común, una propiedad privada también puede cederse en derecho de superficie, en este caso hasta 90 años. En ambos casos, la propiedad define los criterios de la cesión y establece el canon económico de contraprestación y los requisitos que cree convenientes. Si los solares públicos destinados a este modelo son de protección oficial, las personas socias del grupo motor deben cumplir sus requisitos. La adjudicación del suelo o el patrimonio puede ser directa[8] o mediante concurso público.

- *Arrendamiento a largo plazo*. Aunque es un modelo de tenencia poco explorado por cooperativas en cesión de uso, puede utilizarse en casos que requieren poca inversión en las obras de construcción o rehabilitación. En los casos en que el proyecto de vivienda cooperativa quiere realizar un proyecto de masovería, puede ser un modelo de tenencia adecuado para facilitar el acuerdo con la propiedad del inmueble. También puede establecerse un alquiler con derecho a compra, que permite abordar intervenciones más importantes.

Obtener la financiación, desarrollar el proyecto ejecutivo e iniciar las obras

Es el momento de materializar el proyecto y, por tanto, se necesita un alto nivel de definición. En esta fase es necesario elaborar el proyecto ejecutivo, definir el presupuesto y obtener la financiación del proyecto. Estas tareas se realizan de forma paralela, ya que están íntimamente relacionadas y las modificaciones en un aspecto influyen en los demás.

8 En los casos de las cooperativas sin ánimo de lucro consideradas como promotoras sociales.

La redacción del proyecto ejecutivo debe ser asumida por profesionales, ya sean personas socias de la cooperativa o equipos externos, pero siempre es necesaria la participación de las personas socias para validar las decisiones tomadas y el resultado obtenido. El proyecto ejecutivo permite elaborar un presupuesto detallado, establecer un calendario, obtener la licencia de obras y, finalmente, iniciar la construcción.

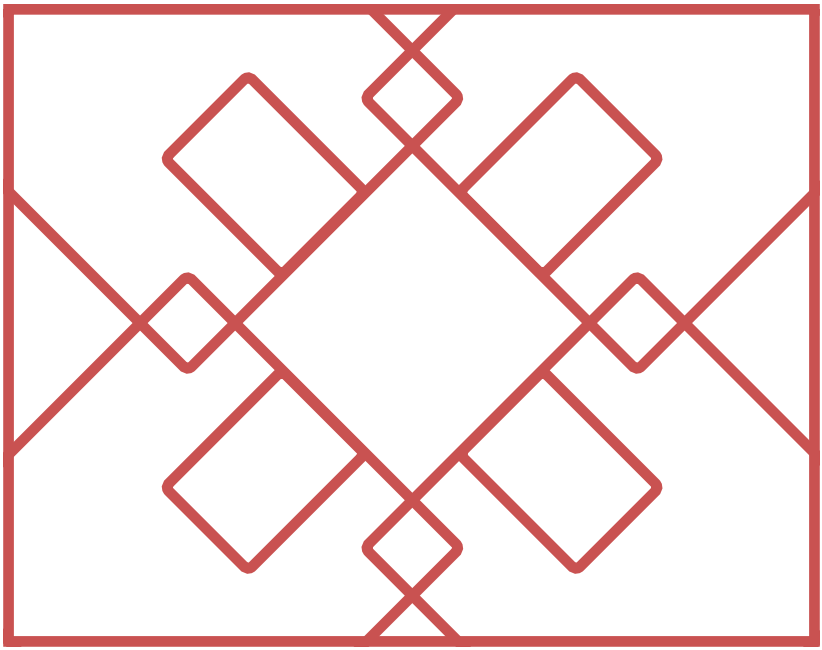
Paralelamente, teniendo el presupuesto definitivo, se puede concretar la financiación necesaria y los mecanismos para obtenerla, tanto externos como internos. En caso de que no sea viable asumir el coste total, será preciso realizar modificaciones en el proyecto para abaratar costes. Una vez definido el proyecto final, hay que iniciar el proceso de obtención de financiación interna y externa.

Una vez finalizado el proyecto ejecutivo, puede empezarse el trámite para obtener la licencia de obras. En algunos casos, este proceso puede ser relativamente largo, de varios meses, e implicar algunas modificaciones en el proyecto inicial. Paralelamente, debe contratarse la empresa que realizará las obras y la persona que las gestionará, figura que se conoce como gestor/a de proyectos, o *project manager*. Una vez tengamos la licencia, la financiación y la empresa constructora, se puede empezar la obra.

Formalizar la cesión del derecho de uso

Con las obras terminadas, ya se pueden empezar a habitar las viviendas después de formalizar el derecho de uso de las personas socias del proyecto de vivienda cooperativa. Se firma un contrato similar al de alquiler, en el que la propiedad y cedente de la vivienda es la cooperativa y la cesionaria, la persona usuaria. El período de vigencia del derecho de uso es indefinido o por el plazo del derecho de superficie de la cooperativa. Las cláusulas del contrato establecen el pago de las cuotas mensuales, los derechos y deberes de las personas usuarias, la posibilidad de transmisión o subrogación del derecho de uso, etc.

CRITERIOS DE ACCESO



Tanto la propia cooperativa como agentes externos[9] pueden establecer algunos criterios específicos que las unidades de convivencia tienen que cumplir para poder obtener el derecho de uso.

Criterios propios del proyecto de vivienda cooperativa

El proyecto de vivienda cooperativa puede estipular algunos criterios vinculados al proyecto. Por ejemplo, en cooperativas sénior se puede establecer la edad que deben tener las personas para ser socias.

Criterios de la propiedad del suelo

En caso de que el suelo sea propiedad de una administración pública, ésta puede establecer una gran diversidad de criterios para que el proyecto que se implante se adecue a los valores que la administración quiere promover. En este sentido, se pueden establecer criterios en relación al proyecto de convivencia, al lugar de residencia de las futuras personas usuarias, en la relación con el entorno, en la eficiencia energética del edificio o en la mixtura de usos y de personas usuarias, entre otros muchos

9 Este es el caso si el edificio se encuentra en un suelo cualificado como vivienda de protección oficial o si la propiedad del suelo establece unos criterios específicos para el acceso.

Requisitos del suelo cualificado como vivienda de protección oficial

En caso de que la edificación se sitúe en un suelo destinado a vivienda de protección oficial, es necesario que las unidades de convivencia que deben residir en ellas cumplan los requisitos para acceder a este tipo de viviendas[10] y que se inscriban en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial.[11]

Requisitos para acceder a una vivienda de protección oficial

- Ser mayor de edad o estar emancipada/o.
- No tener ninguna vivienda en propiedad, con derecho de superficie o usufruto. Hay algunas excepciones en casos concretos.
- Estar empadronada/o en un municipio de Cataluña. En el caso de los solares municipales, puede ser que las personas hayan de estar empadronadas en el municipio donde está el solar en cuestión.
- Cumplir el límite de ingresos que establece la normativa sobre viviendas con protección oficial para las peersonas adjudicatarias de estas viviendas.
- No hallarse en las circunstancias de exclusión[12], por ejemplo, haber renunciado dos veces a una vivienda de protección adjudicada sin justificación.

10 Los requisitos que se exigen para ser inscrito en el Registro deben cumplirse efectivamente en el momento que se presenta la solicitud de inscripción y deben mantenerse a lo largo de todo el período hasta la adjudicación de vivienda.
11 Más información: www.registresolicitants.cat.
12 Establecidas en el Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial.

Ingresos máximos de las unidades de convivencia

Para determinar el importe de los ingresos familiares, se toma como referencia la base imponible general y de ahorro correspondiente a la declaración o declaraciones del impuesto de la renta de las personas físicas que presentó cada miembro de la unidad familiar o de convivencia con relación al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud.

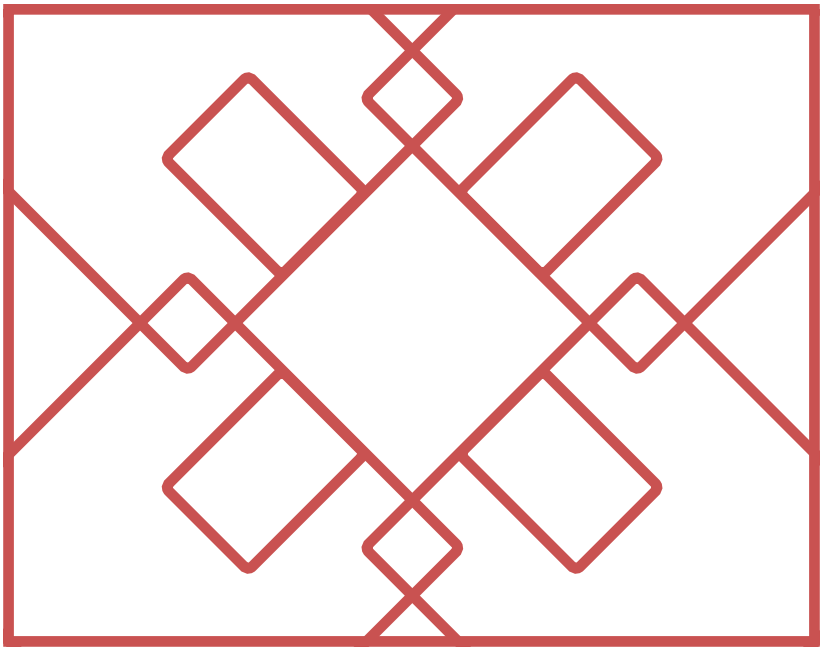
A título de ejemplo, en 2017, para acceder a una vivienda protegida en régimen general y situada en la zona A (Barcelona y cercanías), una unidad de convivencia podía tener, según el número de miembros de la unidad, los ingresos máximos siguientes:[13]

	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros o más
Zona A	53.118,20	54.761,03	57.116,34	59.020,22

Fuente: http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/taules-dingressos-per-accedir-a-un-habitatge-protegit/

13 La tabla hace referencia a los municipios situados en áreas de demanda fuerte y acreditada de la zona A (Barcelona y cercanías) y a las viviendas calificadas de régimen general. En situaciones distintas, la cifra puede variar.

CUANDO YA ESTAMOS VIVIENDO



El proyecto de vivienda cooperativa debe decidir cómo regula varios aspectos de su funcionamiento interno. Por ejemplo, debe prever los mecanismos para la entrada y salida de las personas residentes en las viviendas, así como para las altas y bajas de las personas socias. A continuación se detallan una serie de consideraciones que son bastante habituales, aunque cada proyecto puede establecer la regulación que considera más adecuada.

Transmisión del derecho de uso

En caso de defunción, el derecho de uso puede ser transmisible a familiares directos de la persona socia (padre o madre, hijos o hijas, cónyuge u otros). Para poder disfrutar del derecho de uso, éstos también deben asociarse a la cooperativa y, en caso de que se trate de una vivienda de protección oficial, deben cumplir los requisitos.

Subrogación del derecho de uso

Se pueden establecer mecanismos para que una persona socia usuaria subrogue el derecho de uso de la vivienda de forma gratuita a familiares directos u otros miembros de la unidad familiar, siempre que hayan estado conviviendo en el inmueble que se subroga un período mínimo de tiempo.

Cesión temporal de la vivienda

Se pueden establecer mecanismos de cesión temporal de la vivienda para facilitar que una unidad de convivencia residente en una vivienda pueda abandonarla temporalmente. En este caso, debe estable-

cerse el período máximo de cesión y el precio que puede percibirSE por dicha cesión.[14]

Baja de una persona socia

Se deben establecer los mecanismos y condiciones para que una unidad de convivencia se dé de baja. En general, en caso de que una persona socia quiera darse de baja de la cooperativa, debe devolver la vivienda en las condiciones en que le fue entregada y tiene derecho al retorno de la cuota de entrada, el importe de las mejoras acordadas que haya realizado en la vivienda y el capital social aportado en la cooperativa.

Entrada de una persona nueva

En caso de que se libere una vivienda, puede entrar una nueva unidad de convivencia a vivir en el proyecto de vivienda cooperativa. Por lo general, para disfrutar del derecho de uso, las nuevas unidades de convivencia deben hacerse socias de la cooperativa, pagar la cuota de entrada y empezar a pagar la cuota mensual.[15]

Cada cooperativa debe decidir cómo gestiona la entrada de nuevas personas, tanto como socias como para acceder a una vivienda. En general, es recomendable tener una lista de espera de personas interesadas en vivir en el proyecto de vivienda cooperativa para disponer de relevo en caso de que una unidad de convivencia abandone una vivienda. Las personas apuntadas en la lista de espera acceden a las viviendas que quedan libres en función de los criterios que establece la propia cooperativa.

14 Orientativamente, el precio de la cesión temporal de la vivienda no debería superar la cuota de uso más la cuota de mantenimiento y la tarifa de servicios.

15 Véase la sección de financiación.

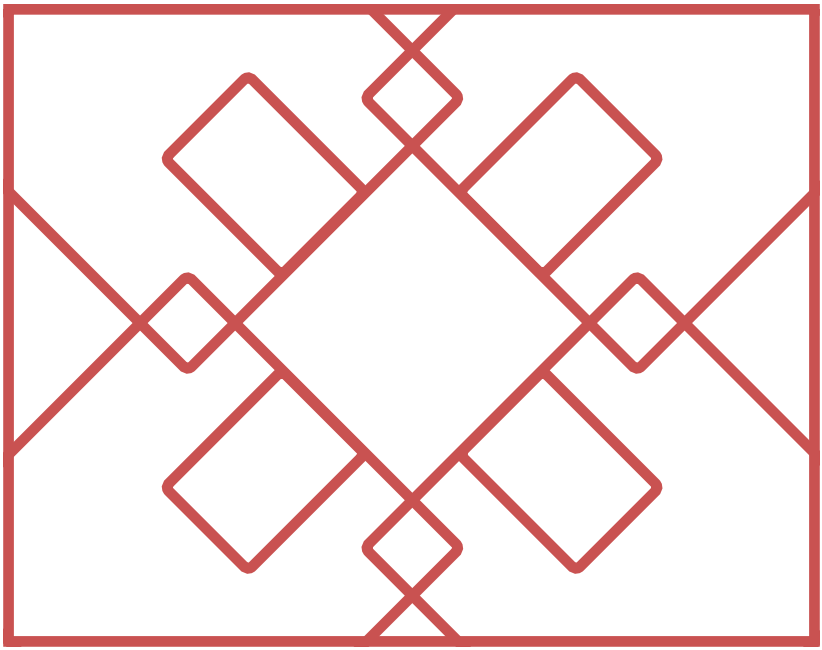
La cooperativa también debe decidir qué vínculo desea tener con estas personas mientras no entran a vivir. En algunos casos, pueden incorporarse a la cooperativa como socias expectantes y participar en algunos espacios organizativos de la cooperativa, como asambleas o grupos de trabajo.

En las cooperativas por fases, la implicación de las personas socias expectantes es clave para incentivar la creación de nuevos proyectos o fases.

Mejoras en la vivienda

El modelo recoge la posibilidad de introducir mejoras en la vivienda, teniendo en cuenta que en las mejoras no se incluye el adecuado mantenimiento ni la renovación necesaria debida al envejecimiento del inmueble. SI las mejoras se han acordado con la cooperativa, el coste, que también tiene que ser validado, puede abonarse a las personas usuarias cuando abandonen la vivienda.

MODELO DE CONVIVENCIA



El modelo de convivencia debe definir distintos aspectos del proyecto.

Visión y valores

Es importante que todo el grupo tenga una visión compartida del proyecto y, por este motivo, es básico elaborar un documento que recoja las características del grupo. Realizar este documento sirve para consensuar estos aspectos entre todas las personas del grupo y tener una carta de presentación para personas de fuera del proyecto de vivienda cooperativa o que se incorporen más adelante.

Este documento incluye una descripción del grupo y su trayectoria: cuándo se creó, cómo se conocieron sus miembros, vínculos con otras entidades y rasgos específicos del proyecto, entre otros; el conjunto de valores en los que se basa el proyecto, que están determinados por las inquietudes individuales y colectivas, y la visión estratégica o los objetivos fundamentales.

Vida en colectivo y covivienda

Una de las principales ventajas de un proyecto de vivienda cooperativa es la oportunidad de compartir espacios, servicios y actividades. Para definir el modelo de convivencia, es necesario decidir qué momentos y actividades se quieren compartir y cuáles se prefiere desarrollar en espacios únicamente de la unidad de convivencia. El espacio construido es limitado y, por tanto, deben priorizarse algunos usos frente a otros, teniendo en cuenta que el espacio de uso habitual de cada unidad de convivencia está formado por una parte «privada» (la vivienda) y una parte comunitaria (los espacios comunes). Así, las viviendas pueden tener unas dimensiones reducidas, ya que se complementan con los espacios compartidos.

También es importante decidir qué actividades van a desarrollarse colectivamente, con una propuesta que se puede ir revisando periódicamente para adaptarla a las distintas necesidades.

Organización, gobernanza y relaciones internas

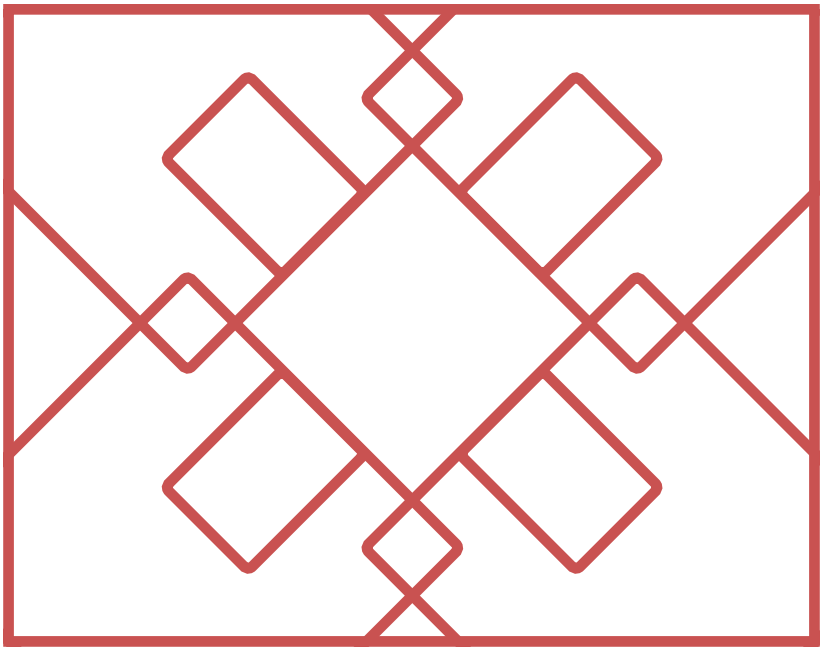
Previamente a la constitución de la cooperativa o del proyecto, es necesario definir su organización interna: cómo se repartirán las tareas, cómo se tomarán las decisiones y cómo se gestionarán las relaciones internas. Todos estos aspectos deben trasladarse a los estatutos o al reglamento de régimen interno en las cooperativas por fases o proyectos si los aspectos que se quieren definir no afectan al funcionamiento general de la cooperativa.

El órgano principal es la asamblea, que al menos debe reunirse una vez al año, aunque es recomendable que lo haga más a menudo, especialmente durante los primeros años de funcionamiento. También pueden crearse comisiones y grupos de trabajo para repartir tareas. Por último, es muy importante generar espacios de gestión emocional y cuidados para prestar atención al estado de las relaciones y prevenir posibles conflictos.

Relación con el barrio

Algunos proyectos de vivienda cooperativa incorporan como valor el arraigo en el barrio. En este sentido, se puede decidir que alguno de los espacios comunitarios del proyecto de vivienda cooperativa pueda utilizarse para actividades abiertas al vecindario. En este caso, es necesario definir el tipo de actividades que se realizarán y cómo se gestionará el espacio.

MARCO LEGAL



Este modelo tiene cabida en el marco jurídico catalán, pero no existe un modelo bien establecido, autónomo y desarrollado, ni una regulación bien precisa y con contenido sobre la cesión de uso.

Ley de cooperativas

La Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña prevé la existencia de cooperativas en cesión de uso, ya que señala que las cooperativas de vivienda pueden «construir viviendas para cederlas a los socios mediante el régimen de uso y disfrute»[16] y que «la cooperativa puede adjudicar y ceder a los socios, mediante cualquier título admitido en derecho, la plena propiedad o el pleno uso de las viviendas, los locales o las instalaciones y las edificaciones complementarias. Si mantiene su propiedad, los estatutos sociales deben establecer las normas de uso y los derechos y las obligaciones de los socios y de la cooperativa».[17]

La Ley de cooperativas dispone de una estructura jurídica que permite aplicar el modelo de las cooperativas en cesión de uso, ya que recoge aspectos necesarios, como la creación, órganos y procedimientos de decisión, la imposibilidad de embargar el patrimonio de la cooperativa por deudas de las personas socias, los mecanismos de expulsión en caso de falta de mantenimiento de la vivienda, etc. Sin embargo, esta legislación permite que en cualquier momento los socios y socias de una cooperativa puedan aprobar un cambio de estatutos para cambiar el régimen de tenencia de las viviendas y permitir que los miembros sean propietarios de las viviendas de las que gozan del derecho de uso.

La propia ley prevé la existencia de cooperativas de vivienda por fases, en las que cada fase o proyecto dispone de autonomía de gestión y patrimonios separados. En estos casos, se pueden delegar competencias de la asamblea general en la asamblea de la fase, salvo en los asuntos que afectan a toda la cooperativa.

La Ley de Cooperativas también establece la existencia de cooperativas integrales (antes llamadas mixtas), que son las que desarrollan

16 Artículo 106.
17 Artículo 107.

distintas clases de actividades. Las cooperativas en cesión de uso pueden constituirse como cooperativa mixta, de vivienda y de usuarios, ya que se considera que las personas socias son usuarias de la vivienda. Este tipo también permite que la cooperativa lleve a cabo otros proyectos, como un grupo de consumo de productos alimenticios o una actividad económica realizada por personas socias de la cooperativa. En estas situaciones, se puede constituir una cooperativa mixta que dé cabida a todas las actividades sociales y económicas que quieran desarrollarse.

Ley del Derecho a la Vivienda

La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda, en su artículo 74, establece la cesión de uso como un modelo al que pueden acogerse las viviendas destinadas a políticas sociales y en el artículo 77 establece que las viviendas de protección oficial pueden ser de cesión de uso.

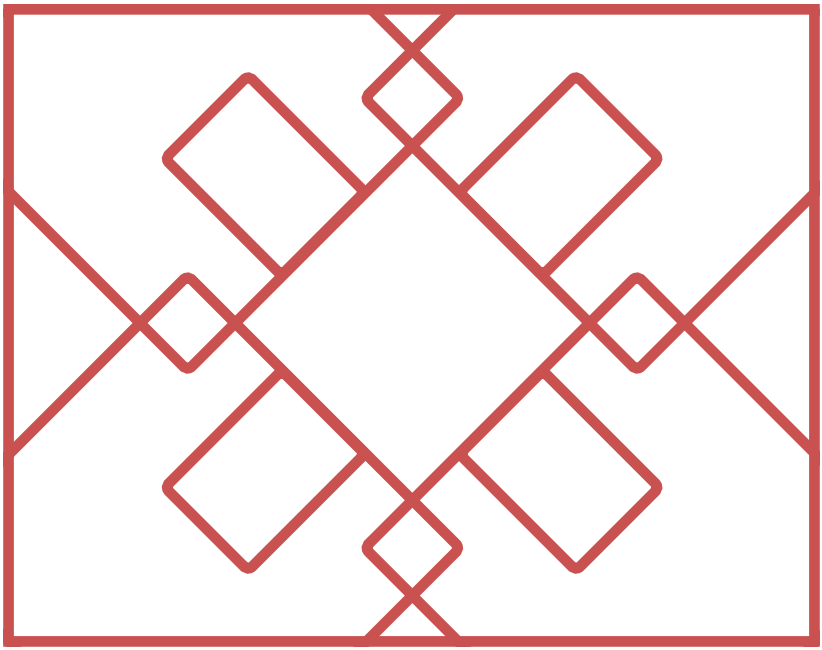
Regulación propia de cada cooperativa

Dado que no existe un marco legislativo que regule el funcionamiento de las cooperativas en cesión de uso, deben regularse a través de los estatutos. Entre otros aspectos, los estatutos han de regular: el proceso de baja y de alta de nuevas personas socias, las listas de espera (con criterios que pueden incluir la condición de no tener viviendas de propiedad vacías en la misma localidad o baremos de ingresos), las obligaciones de mantenimiento, un régimen de sanciones, etc. Cabe señalar que la redacción de unos estatutos que permitan el funcionamiento de una cooperativa en cesión de uso es compleja y, por tanto, es recomendable contar con el asesoramiento de personas expertas en la materia. Otra opción para acceder a este modelo sin la dificultad de redactar unos estatutos es sumarse a iniciativas ya existentes, especialmente cooperativas por fases o pro-

yectos que impulsan la formación de grupos entre las personas socias y la búsqueda de solares o edificios para rehabilitar.

Además, los estatutos también pueden incluir cláusulas que impidan la transformación del modelo, por ejemplo, impidiendo que pueda modificarse el régimen de tenencia, pasando de la cesión de uso a la propiedad privada. Sin embargo, la asamblea de la cooperativa siempre puede modificar los estatutos e incluso aprobar la transformación del modelo de tenencia. Esta posibilidad desaparece en las cooperativas por fases, como Sostre Cívic, ya que al tratarse de una organización mayor en la que participan las personas socias de varios proyectos, es más difícil que puedan aprobarse propuestas de este tipo, sobre todo teniendo en cuenta que la garantía de proteger el modelo en cesión de uso es uno de los pilares de la cooperativa.

ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN



En la mayoría de casos, el proyecto de vivienda cooperativa debe abordar la rehabilitación o construcción del edificio de viviendas. A continuación se detallan una serie de aspectos a tener en cuenta a la hora de definir el proyecto arquitectónico y la participación de las futuras personas usuarias en la obra.

Rehabilitación u obra nueva

Los proyectos de vivienda cooperativa se pueden ubicar en solares, donde habrá que promover un nuevo edificio, o en edificios ya existentes. La elección viene dada por las necesidades del grupo en lo que se refiere a la ubicación, las dimensiones y la especificidad del edificio necesario. El coste puede ser bastante inferior en los casos en que la rehabilitación sea de baja intensidad, pero puede ser muy similar a la obra nueva si hay que abordar mejoras estructurales o cambios de uso.

Covivienda

Una de las características principales del cooperativismo de vivienda en cesión de uso es que permite la covivienda, una vivienda formada por espacios privados o íntimos y espacios compartidos. El grupo debe decidir qué espacios quieren compartirse y entre quiénes se comparten. Por ejemplo, se puede establecer que haya una cocina que utilizan únicamente tres unidades de convivencia, una sala de juegos que utilizan todos los habitantes y una sala polivalente abierta al vecindario. La principal ventaja de vivir en una covivienda es que, a pesar de tener un espacio privado o íntimo de superficie reducida, éste se complementa con todos los espacios comunes, que pueden ser de mayores dimensiones y permitir actividades que en una vivienda convencional no se podrían realizar, a la vez que se potencia la convivencia.

Sostenibilidad, huella ecológica y eficiencia energética

En el momento de definir el tipo de edificio que se quiere construir o rehabilitar, el grupo puede plantearse una serie de criterios que permitan reducir el impacto de la construcción. Algunos elementos que se pueden tener en cuenta son los siguientes:

Racionalidad de los espacios

Un uso eficiente de los espacios es básico para reducir costes y el impacto energético de la construcción. Para lograrlo, podemos aprovechar al máximo los espacios, por ejemplo, reduciendo el espacio de circulación o creando espacios flexibles que puedan adaptarse al máximo de actividades. También se pueden prever mecanismos para adaptar los espacios a posibles cambios que se produzcan en las unidades de convivencia, por ejemplo, permitiendo que existan espacios intercambiables entre espacios privativos y que éstos tengan distintas dimensiones según las necesidades de la unidad familiar.

Materiales

La selección de los materiales se puede realizar teniendo en cuenta su huella ecológica. Pueden escogerse materiales preferentemente de origen vegetal o biocompatibles y reciclables, de modo que la fabricación minimice el consumo de recursos no renovables y emisiones de CO_2. Pueden emplearse sistemas constructivos de bioconstrucción industrializada, como la madera contralaminada para la estructura, aislamientos térmicos de fibras naturales o ventanas de madera.

Eficiencia energética

Una eficiencia energética[18] más elevada del edificio permite reducir el consumo energético y la factura de los hogares. Un referente en lo que se refiere a los criterios aplicables en una construcción de alta eficiencia energética lo ofrece el estándar de casa pasiva, que se basa en las siguientes características: alta compacidad del volumen interior,[19] máximo aprovechamiento de la radiación solar en invierno y máxima protección en verano, muy buen aislamiento térmico en fachada y cubierta, carencia de cortes o discontinuidades en el aislamiento térmico (puentes térmicos, que permitirían la entrada del frío al interior) y ventilación artificial con mínima pérdida de temperatura.

Energías renovables

Junto a una alta eficiencia energética, se pueden buscar mecanismos que permitan usar solo energías renovables. Por ejemplo:

- El agua caliente y la climatización pueden emplear geotermia y energía solar.

- La electricidad se puede autoproducir con placas fotovoltaicas y/o se puede contratar una comercializadora que produzca energía renovable.

Ciclo del agua

Se pueden recoger las aguas pluviales y disponer de un sistema de depuración de las aguas grises (picas y lavadoras) para reutilizarlas para el riego y las cisternas de los lavabos, lo que ahorra agua de boca.

18 La eficiencia del edificio se mide con la clasificación energética, que funciona con una escala que va de la letra A a la G.

19 La máxima compacidad deriva del aprovechamiento del máximo espacio interior con la mínima fachada, es decir, el mínimo de superficie en contacto con el exterior, puesto que es a través de la fachada y la cubierta por donde el edificio pierde energía o gana en exceso.

Implicación de las personas socias en la obra

La construcción de la comunidad puede verse reforzada según el tipo de vivienda que se construya y el modo en que se construya. La implicación en la construcción de las viviendas puede darse en dos niveles básicos: la participación en la construcción (autoconstrucción) y la participación en el acondicionamiento (autocondicionamiento).

Autoconstrucción

Se entiende por autoconstrucción la participación de las personas usuarias en la construcción o rehabilitación de la vivienda o el edificio colectivo en el que desean vivir. Pese a que la construcción es una actividad especializada, existen formas de organizar una obra que permiten la participación de las futuras usuarias de las viviendas si las técnicas constructivas escogidas no son muy complejas.

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) establece los requisitos en cuanto a seguros necesarios y responsabilidades en caso de daños en la ejecución de una obra. Estas responsabilidades recaen, en su caso, sobre la dirección facultativa de una obra (el arquitecto/a o aparejador/a). Por tanto, esta figura técnica debe garantizar que la obra se realiza con las garantías en cuanto a la seguridad laboral y a terceros. En caso de que no haya dirección facultativa, porque las obras no la hacen necesaria (no hay actuaciones sobre la estructura, ni cambios de distribución interior o afectaciones en la fachada), las personas promotoras son las responsables frente a terceras personas por la realización correcta de la obra y los daños que se puedan ocasionar a quienes accedan a la obra o como consecuencia de ésta.

Autoacondicionamento (o bricolaje o 'do-it-yourself projects')

Se entiende por autocondicionamiento la participación de las personas usuarias en los trabajos de acabado, mejora, mantenimiento o reparación de los espacios de vida (privados y compartidos), especialmente los vinculados a especialidades como la pintura, los revestimientos, la carpintería, la electricidad o la fontanería, entre otros. Sin embargo, son elementos no indispensables de una obra, que pueden efectuarse una vez emitido el certificado final de obra (CFO) y el certificado de habitabilidad (CH).

Tanto la autoconstrucción como el autocondicionamiento presentan importantes ventajas, como el ahorro económico, la implicación y la apropiación individual y colectiva de los espacios, la consolidación del grupo y el aprendizaje en la realización de tareas conjuntamente. Sin embargo, también puede conllevar algunos inconvenientes, como el diferente grado de implicación e interés en realizar las tareas, la prolongación de las obras, el cansancio y el estrés o el deterioro de las relaciones en caso de que surjan complicaciones.

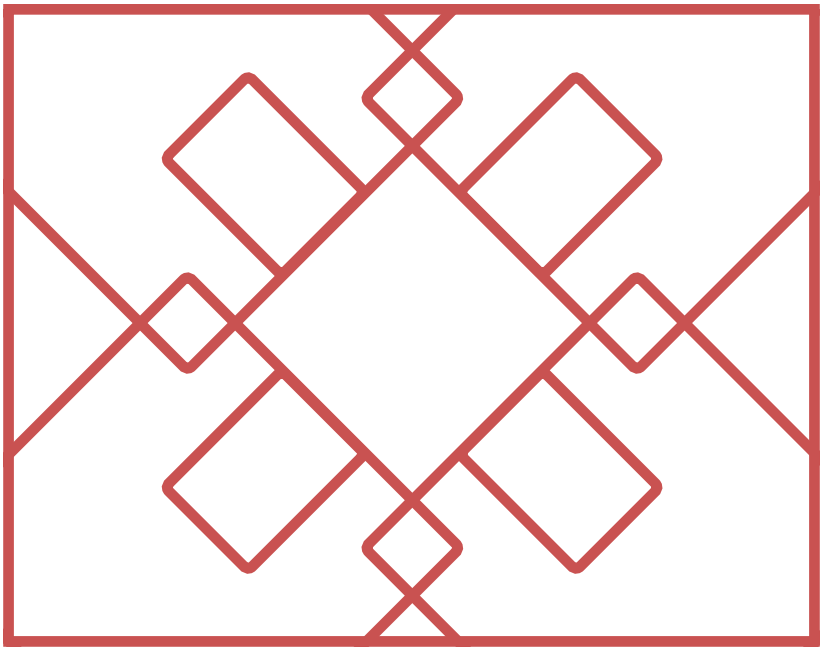
Reducción de los costes de la intervención

Muchas veces accedemos a viviendas cuyas características no necesitamos: grandes acabados, compartimentaciones excesivas, etc. La valoración de cuáles son las comodidades necesarias de una vivienda y de cuáles podemos prescindir (o podemos incorporar posteriormente y de forma escalonada) pueden ayudar a reducir la inversión inicial, que normalmente es la más costosa, ya que probablemente debe realizarse mediante endeudamiento.

La vivienda perfectible puede dar respuesta a esta situación, ya que es una vivienda pensada para ser completada y mejorada con el paso del tiempo. De esta forma, se reducen los costes iniciales del proyecto y al mismo tiempo se permite que las personas residentes vayan

completando la vivienda o edificio en función de sus necesidades e intereses. La perfectibilidad está relacionada con la flexibilidad en el uso del espacio por parte de los habitantes, que pueden completar la vivienda según sus necesidades sin cambiar de vivienda. Dejar un espacio inacabado permite un ahorro económico de materiales y energía.

FINANCIACIÓN



La financiación de la promoción[20] queda establecida en el plan económico y financiero, elaborado por personas expertas y validado por las personas socias.

Idealmente, debe basarse en una financiación equilibrada, entre recursos propios y recursos externos, comportar una inversión asumible para todas las personas socias, tener en cuenta la viabilidad económica y financiera del proyecto de vivienda cooperativa a largo plazo (no sólo en el período de construcción) y permitir generar un fondo de reserva.

Gastos

Los gastos que debe asumir un proyecto de vivienda cooperativa se pueden distinguir según el momento en que tienen que afrontarse.

Iniciales

(Adquisición suelo)
+
Construcción
+
Gastos vinculados
+
Asesoramiento profesional (arquitectónico, legal financiero y relacions)

Permanentes

(Canon)
+
Mantenimiento
+
Impuestos
+
Administración
+
Seguro
+
...

20 Tanto las obras de construcción o rehabilitación del edificio como la gestión de la cooperativa.

Gastos iniciales

Alrededor del 10 o el 25% de los gastos deben asumirse los meses previos al inicio de la construcción, y el resto durante la realización de las obras, de 1 o 2 años. Son una excepción los casos en los que hay que comprar el suelo o edificio, ya que el coste en principio debe abonarse antes de empezar las obras. Los gastos iniciales incluyen:

1. La compra del suelo o de un edificio existente (en caso de que no se obtenga por otros mecanismos).

2. El coste de la construcción y los gastos vinculados a la construcción (seguro, impuesto de obras, licencia, etc.).

3. El asesoramiento profesional para la definición del proyecto: asesoramiento arquitectónico, legal, financiero, relacional, de apoyo a la gestión, etc. Algunas de estas tareas se pueden asumir internamente si se dispone de una estructura técnica propia (en las cooperativas por fases) o si alguna persona socia de la cooperativa tiene el conocimiento técnico, la capacidad y la disponibilidad para realizarlo.

Gastos permanentes

Son los gastos vinculados al edificio y a su uso, que se mantienen durante todo el período en que exista el proyecto de vivienda cooperativa. Incluyen:

1. El mantenimiento.

2. Los impuestos.

3. El canon por el derecho de superficie (si se obtiene el suelo o el edificio mediante este mecanismo y la propiedad establece un canon económico).

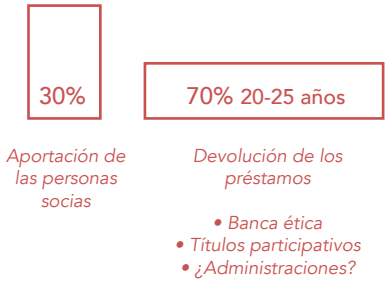
4. Las gestiones con las administraciones.

5. Los seguros.

6. Los suministros.

7. Otros.

Financiación externa



El coste de la construcción es el gasto más importante, sobre todo si debe construirse un edificio de obra nueva o asumir la rehabilitación integral de uno ya existente. Esta inversión, por lo general, se asume mediante el 20-30% de autofinanciación vía aportación de capital y el 70-80% restante vía financiación externa.

Finanzas éticas

Las cooperativas en cesión de uso catalanas están financiadas únicamente por entidades éticas, que tienen un elevado interés en este modelo por el gran potencial de transformación social en el campo de la vivienda. Hasta la fecha, las cooperativas existentes en Cataluña han sido financiadas por Coop 57 y Fiare Banca Ética, aunque otras entidades bancarias están estudiando la posibilidad de empezar a ofrecer este tipo de financiación.

Estas entidades brindan diferentes mecanismos de financiación que pueden combinarse para conseguir mejores condiciones. En general ofrecen préstamos a devolver en 20 o 25 años, y puede que acepten una carencia durante los dos primeros años, que corresponde al período de obras en que el edificio todavía no se puede habitar.

Otros mecanismos de financiación

Existen otros mecanismos que pueden facilitar la financiación, como los títulos participativos, vinculados a una entidad financiera o bien propios, que las personas socias de la cooperativa se pueden encargar de colocar, o la financiación colectiva (micromecenazgo o *crowdfunding*) que puede permitir que un amplio colectivo de personas realice cada una una pequeña aportación al proyecto.

Banca tradicional

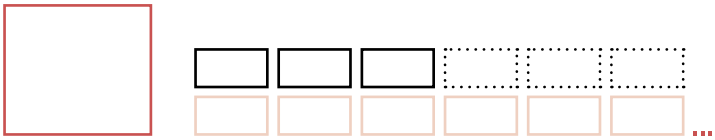
Por ahora, los bancos tradicionales no financian cooperativas de vivienda en cesión de uso, ya que es un modelo poco conocido que no les genera aún suficiente confianza. También debe tenerse en cuenta que el modelo de propiedad colectiva tiene un encaje difícil con sus criterios de financiación actuales.

Administración

Algunos ayuntamientos catalanes han comenzado a ofrecer suelos y edificios existentes en derecho de superficie a cooperativas en cesión de uso, lo que permite reducir sustancialmente la inversión inicial y, por tanto, facilita la financiación de la cooperativa. Otra opción que ya se lleva a cabo en otros países es que la administración avale a las cooperativas en cesión de uso para facilitarles la obtención de créditos bancarios y mejorar las condiciones de estos.

Cuotas por unidad de convivencia

Las cuotas que debe asumir cada unidad de convivencia se pueden clasificar según el momento en que tienen que aportarse.



Iniciales

20-30 %
Gastos
iniciales

20 o 15 años

Retorno
préstamos
+
Gastos
permanentes

Permanentes

Fondos propios
+
Gastos
permanentes

Cuota inicial o entrada inicial

Para financiar el 20% de la inversión vinculada a la construcción del edificio, todas las personas socias del proyecto de vivienda cooperativa deben aportar una entrada inicial. Esta entrada se realiza por unidad de convivencia y el importe puede variar en función de los criterios que el propio grupo establezca. Un criterio básico puede ser variar la entrada en función de las dimensiones de la vivienda, pero también puede permitirse reducir la entrada inicial de una unidad de convivencia sin capacidad económica para hacerle frente, o se pueden establecer otro tipo de criterios.

El pago de la entrada es un elemento clave, ya que se trata de la financiación de la que deben disponer las personas socias. Para facilitar que puedan acceder el máximo número de unidades, se puede fraccionar el pago, pero en cualquier caso hay que desembolsarlo al inicio del proceso y antes de finalizar las obras, porque este importe sirve para financiarlas.

Esta inversión inicial puede recuperarse en caso de que la persona socia se dé de baja de la cooperativa.

Cuota mensual durante 20 o 25 años

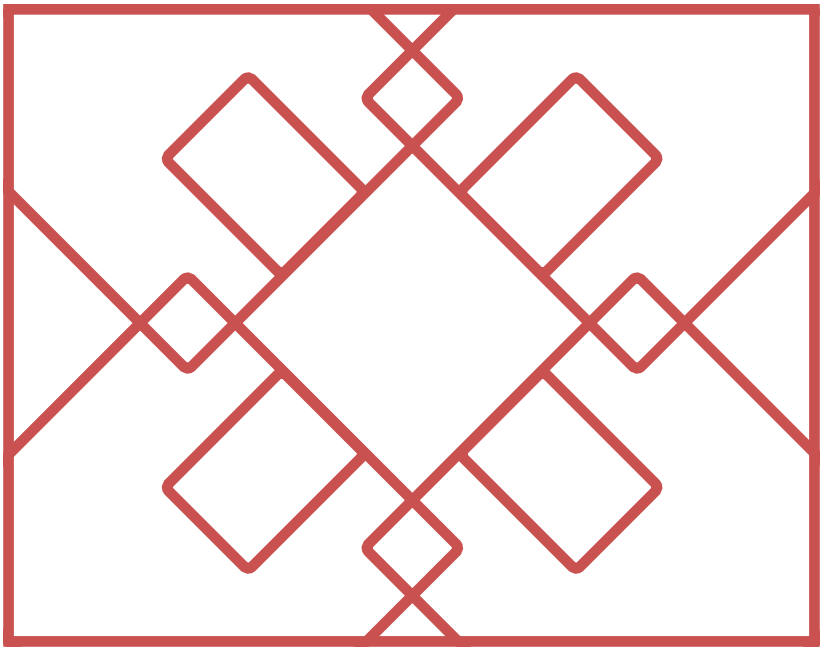
Durante los primeros años del proyecto de vivienda cooperativa, las cuotas sirven para pagar los gastos permanentes del edificio y su uso, la devolución de los créditos y los intereses correspondientes. Un porcentaje se destina a los fondos de reserva de la cooperativa.

El inicio del pago de las cuotas mensuales puede variar. Si es necesario empezar a pagar la cuota antes de entrar a vivir en la vivienda, el importe puede reducirse, sobre todo si el banco ha ofrecido un período de carencia por el retorno de los préstamos mientras se realiza la construcción. Además, la cuota mensual puede variar según el tipo de vivienda de cada unidad de convivencia, teniendo en cuenta aspectos como la dimensión, la planta en la que se ubica, la orientación, etc.

Cuota mensual tras devolver el crédito

La cooperativa debe decidir si quiere mantener la misma cuota mensual o si una vez devuelto el préstamo esta se reduce. Si se decide no reduirla, este importe puede destinarse a los fondos de reserva.

CARACTERÍSTICAS DEL MODELO DE SOSTRE CÍVIC



Como ya se ha dicho, Sostre Cívic es una cooperativa por fases o proyectos, es decir, una única cooperativa que impulsa varios proyectos de vivienda cooperativa. Esta característica hace que el funcionamiento de Sostre Cívic tenga algunas singularidades. Además, la cooperativa está vinculada a una asociación con el mismo nombre que realiza acciones de difusión, crecimiento e incidencia política del modelo. En este capítulo se apuntan algunas de las especificidades de Sostre Cívic.

Garantia de conservar los valores

Dado que el marco legal no regula el funcionamiento de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, la regulación recae en los estatutos de cada cooperativa. En general, las cooperativas existentes o que se están poniendo en marcha han recogido muchos de los valores y características que se han expuesto en los primeros capítulos de la guía para impulsar una vivienda con un alto interés social. Pero esta voluntad queda recogida en unos estatutos que en un futuro pueden modificarse si las personas socias y habitantes de la cooperativa han cambiado o sus intereses se han transformado.

En cambio, en una cooperativa por fases o proyectos, como Sostre Cívic, la modificación de los estatutos que implique perder los valores, el interés social de las viviendas y, en definitiva, los cimientos del colectivo, es mucho más complicada que en las cooperativas con un único proyecto. Esta decisión debería recibir el apoyo de la mayoría de personas socias de una organización que es mucho mayor, que tiene una diversidad de proyectos y que se ha formado, entre otros motivos, por la voluntad de preservar el modelo en el tiempo.

Evitar la venta de patrimonio

Por ejemplo, en caso de que se quiera vender algún edificio que sea patrimonio de la cooperativa, es indispensable que la venta se apruebe por mayoría en la asamblea general del conjunto de las personas socias de la cooperativa, no sólo de las personas socias de la cooperativa de la fase concreta. De esta forma, se establece un sistema de autorregulación entre las socias y socios de diferentes proyectos y los que todavía no viven en ninguno.

Sostenibilidad a largo plazo

Generalmente, la titularidad del patrimonio es por un período más largo (indefinida en caso de compra y de 75 o 99 años en caso de derecho a superficie) que el período de amortización de la financiación (entre 20 y 30 años). En caso de que la cuota de uso sea menor que la cuota mínima, normalmente una vez finalizado el retorno del crédito, las personas usuarias pasan a abonar la cuota mínima indefinidamente. Esta cuota, más baja y referenciada en un indicador público (actualmente un porcentaje del precio de VPO de alquiler), va destinada a la replicabilidad del modelo y a financiar nuevos proyectos.

Autonomía de cada proyecto

Cada proyecto de vivienda de Sostre Cívic se gestiona de forma independiente y tiene su propia asamblea. Además, en proyectos especialmente grandes, también se constituye una junta del proyecto como órgano de gobierno. Además, cada proyecto tiene una gestión económica y una financiación separadas, y los riesgos no se comparten entre los distintos proyectos de la cooperativa. La autonomía de cada proyecto está blindada por los estatutos y por la Ley de Cooperativas de Cataluña (artículo 126). Sin embargo, como hemos explicado en el punto anterior, los aspectos clave del modelo (evitar la venta de patrimonio, etc.) están regulados en los estatutos generales de la cooperativa y cualquier modificación debe aprobarse en asamblea general.

Facilidad en el proceso de creación de un nuevo proyecto

La promoción de un nuevo proyecto de vivienda cooperativa en una cooperativa existente como Sostre Cívic proporciona una serie de ventajas que facilitan el proceso:

- La creación del grupo puede ser más sencilla, ya que se pueden unir personas socias de la cooperativa que ya se conocen y que ya han trabajado conjuntamente.

- No es necesario realizar unos nuevos estatutos ni constituir una nueva cooperativa, ya que el funcionamiento del proyecto se regula con un reglamento de régimen interno y, por tanto, se ahorra en la gestión y los gastos vinculados a este trámite.

- Se dispone de una estructura técnica interna que puede acompañar al proyecto y facilitar su gestión. Este equipo puede evitar la externalización de algunas tareas, reducir los gastos y facilitar operaciones como una compraventa o similar.

- Las personas que forman parte de la cooperativa desde hace más tiempo y las que han participado en la creación de los proyectos existentes también pueden ayudar a las personas que desean crear un nuevo proyecto.

Red de apoyo mutuo entre proyectos

Más allá del proceso de creación de un nuevo proyecto, formar parte de Sostre Cívic facilita la relación entre diferentes proyectos y la creación de una red de apoyo mutuo. Se pueden compartir recursos y conocimientos, realizar actividades conjuntas y establecer mecanismos de apoyo entre proyectos. Actualmente se dispone de un fondo de solidaridad e impagos, que puede hacer frente a dificultades económicas de un proyecto o a situaciones de impago prolongadas de personas usuarias que no pongan en riesgo la viabilidad del proyecto.

Movilidad y diversidad de proyectos

La existencia de varios proyectos puede facilitar la movilidad de las personas socias de la cooperativa de un proyecto a otro adaptándose a cambios personales. Además, permite potenciar la diversidad de tipos de vivienda cooperativa que enriquezcan el conjunto de la cooperativa.

Participación y difusión del modelo

La participación de las personas socias de Sostre Cívic va más allá de la implicación en el propio proyecto, ya que el hecho de pertenecer a una organización más grande permite disponer de espacios transversales donde conocer otros proyectos, formarse y colaborar en la difusión del modelo.

La labor de difusión la realiza la asociación Sostre Cívic, que tiene por objetivo el fortalecimiento de la vivienda cooperativa en cesión de uso.

Promotor social

La cooperativa Sostre Cívic ha sido declarada promotor social de vivienda, lo que, tal y como recoge la Ley 18/2017, de 28 de diciembre, por el Derecho a la Vivienda, le permite adquirir suelo o edificios públicos mediante una adjudicación directa para promover vivienda social.

Esta guía tiene una licencia:

Reconocimiento-NoComercial-Compartir Igual
CC BY-NC-SA

Esta licencia permite a cualquier persona mezclar, adaptar y construir a partir de su obra sin finalidad comercial, siempre que reconozca su autoría y mantenga esta licencia en sus nuevas creaciones.

Edición y coordinación: Sostre Cívic, SCCL

Redacción de contenidos y asesoramiento: Celobert, SCCL

Diseño, traducción y maquetación: L'Apòstrof, SCCL

Impresión: El Foli Verd, SCCL

Título original: Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

La traducción de esta guía se ha realizado en el marco del proyecto estratégico para la recuperación y transformación económica "Red estatal de Polos Cooperativos y de ESS para el fomento de la intercooperación y el fortalecimiento de sectores estratégicos de la vivienda cooperativa en cesión de uso y de las comunidades energéticas".

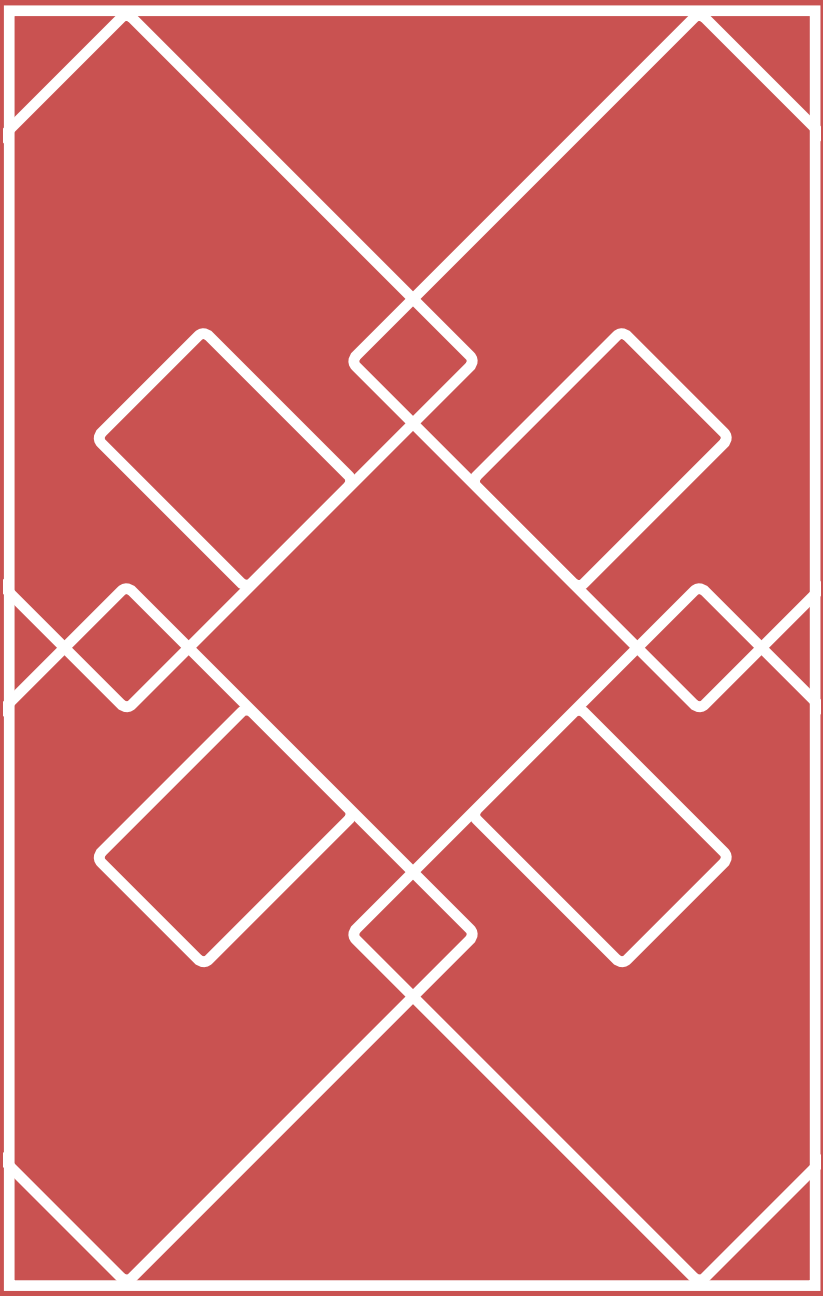
El proyecto ha estado impulsado por

y financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU

Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA SEGUNDA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia