



Cómo crear un proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso

Guía realizada por:

LADINAMO Fundació per a l'habitatge cooperatiu

Con el apoyo de:

Ajuntament de Barcelona

Traducida a castellano por:

reas vivienda cooperativa en cesión de uso

¿Qué necesitamos?

Grupo con un proyecto común

El motor principal de un proyecto cooperativo es un grupo de personas con la voluntad de impulsarlo. Este puede ser más heterogéneo u homogéneo en cuestiones como por ejemplo la edad o el nivel de renta. La medida del grupo determinará en qué lugar se puede llevar a cabo la cooperativa o si habrá que incorporar más personas interesadas.

El grupo tendrá que definir una visión y unos valores comunes, trabajando en las inquietudes individuales y colectivas. Consensuará cuáles son los rasgos característicos que definirán el proyecto (sostenibilidad, integración, vida comunitaria,...). Conocer experiencias inspiradoras que ya funcionan puede ayudar a imaginar como queremos vivir. Es importante tener espacios de cuidados y dinámicas saludables para la resolución de conflictos, así como prever mecanismos para la entrada y salida de socias.

Lugar

Hay que tener presentes las condiciones para disponer de un lugar:

- El coste máximo asumible por la cooperativa.
- La tenencia. La cooperativa puede comprar el solar o edificio, pero también puede acceder con un contrato de derecho de superficie. En estos casos la cooperativa puede disponer del suelo temporalmente, sin necesidad de ser propietaria, lo que supone una reducción significativa del gasto inicial del proyecto. La cesión se puede hacer en base a unos criterios determinados y a cambio de un canon económico. Si la propiedad es de un organismo público la cesión es de máximo 75 años, si es privado es de 99 años.
- Vivienda libre o protegida. Si el suelo está calificado como protegido (VPO) los futuros usuarios tienen que cumplir los requisitos establecidos por parte de la administración.

También hay varios condicionantes según las características de la ubicación:

- Si queremos un terreno sobre el cual construir o un edificio existente.
- La medida del suelo o edificio determinará el número de viviendas que pueden haber.
- Entorno urbano o rural. Hará falta que el planeamiento permita realizar vivienda.
- Las dotaciones, servicios y condiciones urbanas o ambientales a las que se da valor.

Financiación

El gasto de la promoción se financiará a partir de las aportaciones iniciales de capital de las personas socias habitantes y la financiación externa: capital de socias colaboradoras y el que se pide a entidades de las finanzas solidarias, bancas éticas o inversores privados. Normalmente la cooperativa tendrá que aportar entre el 20 y el 30% de los costes de promoción para obtener financiación del 70 o 80% restante.



Una vez las socias puedan hacer uso de las viviendas, las cuotas de uso servirán, en primera instancia, para devolver la financiación externa. Una vez finalizado este retorno, las cuotas nutren los fondos colectivos que velan por la continuidad de la cooperativa y por la reproducción del modelo.

Acompañamiento técnico

Habrà que contar con la colaboración de profesionales y equipos de apoyo. Estos tendrán que trabajar activamente para acompañar y empoderar a las futuras usuarias en la toma de decisiones, a la vez que abordar cuestiones técnicas específicas de naturaleza jurídica, financiera, social, fiscal o arquitectónica. Pero tienen que ser las propias cooperativistas las protagonistas del proceso de creación de un proyecto y las que decidan qué tareas delegan en los equipos de trabajo.

Esta guía tiene una licencia Creative Commons Reconocimiento-CompartirIgual (CC BY-SA)

Esta licencia permite a otras personas remezclar, retocar y crear a partir de tu obra, incluso con fines comerciales, siempre y cuando se te otorgue el reconocimiento oportuno y al mismo tiempo licencien sus nuevas creaciones bajo las mismas condiciones.

¿Por qué?

La vivienda como un derecho

La vivienda cooperativa se concibe como bien de uso y no de inversión y apuesta por la desmercantilización de la vivienda como derecho fundamental. Es un modelo colectivo impulsado por las futuras usuarias que permite desarrollar proyectos de convivencia comunitarios, participativos y solidarios.

Asequible, estable y flexible

Precio asequible

El ajuste de los costes de producción, fruto del proceso de autopromoción, permite reducir el precio final de la vivienda. Esto ayuda a plantear unas aportaciones iniciales y unas cuotas mensuales más asequibles.

Los proyectos que se están llevando a cabo en la actualidad en suelo público protegido contemplan unas aportaciones iniciales de entre 20 y 30 mil euros, y unas cuotas mensuales medianas entre los 450€ y los 650€ mensuales. Las cooperativas que opten por suelo no protegido o por compra de terrenos, tendrán que hacer frente a cantidades superiores de promoción para obtener financiación del 70 o 80% restante.

Estabilidad

El derecho de uso sobre una vivienda tiene carácter indefinido. Esto permite ofrecer a las personas usuarias una estabilidad en el tiempo, puesto que podrán disponer de la vivienda a lo largo de toda su vida siempre que se cumplan los derechos y deberes del proyecto. También lo podrán adecuar y modificar según sus necesidades.

Flexibilidad

A la vez, permite a las usuarias dejar la vivienda que ocupan solo renunciando a su derecho de uso y recuperando la aportación de capital inicial. También existen mecanismos para adaptar o cambiar de vivienda dentro de la propia cooperativa.



Repensa la forma de habitar

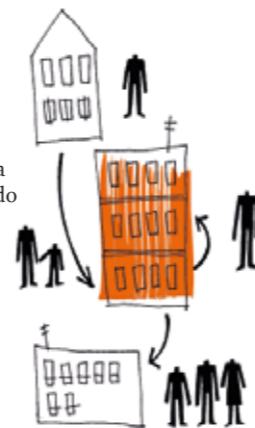
En comunidad y compartiendo espacios

La forma cooperativa y el proceso de autopromoción permite que las futuras personas usuarias decidan sobre el modelo de convivencia que quieren impulsar. Se pueden fomentar modelos de habitar en colectivo que apuesten por una mayor convivencia, colaboración y solidaridad entre usuarias de la cooperativa.

A la vez que se optimizan ciertos servicios y equipamientos que normalmente incorporamos en los espacios privados de cada vivienda (como la lavandería, taller de herramientas, espacio por cuidados, sala polivalente, comedor con mayor capacidad, piso para invitados, etc.).

Sostenible

La participación de las personas socias en el proceso de definición del edificio, así como la posterior gestión colectiva de este, permiten introducir sistemas pasivos y activos de ahorro energético y mejora del confort, para reducir el impacto ambiental y a la vez los consumos, suponiendo también un ahorro económico.



¿Qué es la vivienda cooperativa?

El sistema de vivienda cooperativa en cesión de uso se basa en la organización cooperativa y sin ánimo de lucro para proveer vivienda digna y a un precio asequible a las personas socias que la conforman. Las cooperativas transmiten el derecho de uso indefinido sobre uno de las viviendas a sus socias.

De propiedad colectiva

La propiedad del conjunto del edificio es de la cooperativa y, por lo tanto, colectiva. El hecho de mantener la propiedad de forma colectiva como apuesta por la generación de un patrimonio común e irreplicable entre las socias, así como el acceso a la vivienda a través de un derecho de uso, son los elementos singulares y diferenciales del modelo.

Se trata, por lo tanto, de un sistema no especulativo, en que la vivienda siempre se considera como un bien de uso. Se trabaja activamente por el carácter asequible de las viviendas a la vez que se imposibilita la generación de plusvalías o lucro individual.

En cesión de uso

Las personas socias pueden ser usuarias indefinidas de una vivienda y de los espacios comunitarios, haciendo una aportación de capital inicial y pagando una cuota mensual asequible. En caso de que la socia habitando decida abandonar la cooperativa o cambiar de vivienda, puede renunciar al derecho de uso recuperando la aportación de capital inicial y la cooperativa vuelve a asignar la vivienda a otra socia expectante con las mismas condiciones asequibles que disfrutaba la socia anterior.

El derecho de uso, por lo tanto, siempre será otorgado por la cooperativa. Se puede transmitir entre las personas convivientes, siempre y cuando estas sean socias de la cooperativa y que los estatutos lo permitan.

Impulsado por las futuras usuarias

Las socias de la cooperativa, de manera colectiva, son las encargadas de gobernar el proceso y decidir sobre el proyecto.

La fórmula de cooperativa sin ánimo de lucro ofrece un modelo de organización democrático, horizontal, transparente y participativo que pone a las personas y sus necesidades, y no el capital, en el centro de la actividad.

La organización cooperativa suplente la figura del promotor y comercializador presente en la mayoría de promociones inmobiliarias, hecho que permite:

- reducir costes de promoción, al eliminar el beneficio de promoción y comercialización existente en las promociones tradicionales.
- diseñar y adecuar el edificio y las viviendas según los intereses y voluntades de las personas usuarias finales, definiendo, por ejemplo, los espacios comunitarios de los cuales se dispondrá, medidas de ahorro energético, materiales de construcción, etc.
- reducir costes a través de un mayor control del proyecto, del diseño y proceso de construcción del edificio.

Fomentando una economía social y solidaria

El proceso de promoción y construcción o rehabilitación de las viviendas, así como la posterior gestión y administración del edificio y la cooperativa son una oportunidad para impulsar y dinamizar el tejido de la economía social y transformadora, puesto que tiene una gran actividad económica asociada. Podemos colaborar e intercooperar con proyectos e iniciativas existentes, como los que encontramos en el campo de las finanzas o la arquitectura, los servicios jurídicos y de gestión. Por ejemplo se puede financiar la promoción a través de cooperativas y banca ética. También se puede impulsar proyectos de base cooperativa y transformadora que puedan procurar servicios o productos que en la actualidad solo se encuentran dentro de la economía convencional.



Guía realizada por:

LADINAMO

Fundació per a l'habitatge cooperatiu

Con el apoyo de:

Ajuntament de Barcelona

Traducida a castellano por:

reas cooperativa en cesión de uso

Más información

www.ladinamofundacio.org

Cómo crear un proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso

Aproximación

Impulso

Consolidación

Materialización

Convivencia

Tiempo variable

Hará falta definir un grupo inicial y unos criterios de acceso de nuevos miembros

250 – 750 € / UC*
* unidad de convivencia

Mínimo 3 meses

1500 – 2500 € / UEC

Variable según el número de UC's

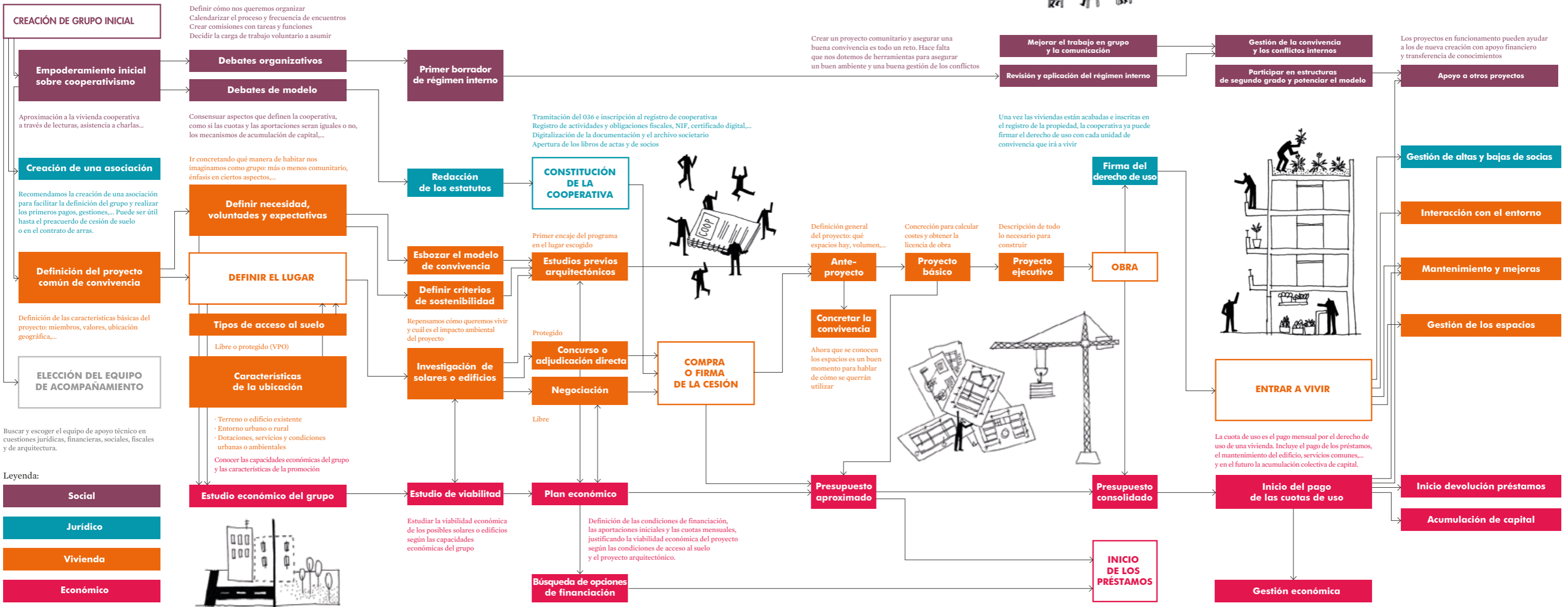
Mínimo 6 meses

15.000 – 30.000 € / Vivienda Protección Oficial (VPO)
40.000 – 80.000 € / Mercado libre

12 meses + duración de la obra

Cuotas de uso

Vida de la cooperativa



Leyenda:

- Social
- Jurídico
- Vivienda
- Económico

Guía realizada por:

LADINAMO Fundació per a l'habitatge cooperatiu

Con el apoyo de:



Traducida a castellano por:

