

A photograph of a modern apartment building with balconies and wooden awnings. The building has a mix of red and white facades. The balconies are enclosed with metal railings and have plants. The awnings are made of light-colored wood. The sky is clear and blue.

GUÍA

Las claves de la vivienda cooperativa en cesión de uso

Promotora del común
impulsada por Tangente



Índice

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Introducción..... | 3 |
| 2. | ¿Qué es el cooperativismo de vivienda en cesión de uso?..... | 11 |
| 3. | ¿Qué valores puede promover?..... | 15 |
| 4. | ¿Cómo se crea un proyecto cooperativo en cesión de uso?..... | 20 |
| 5. | Criterios de acceso..... | 26 |
| 6. | Una vez estamos viviendo..... | 28 |
| 7. | Modelo de convivencia..... | 31 |
| 8. | Marco legal..... | 33 |
| 9. | Arquitectura y construcción..... | 39 |
| 10. | Financiación..... | 44 |
| 11. | Características del modelo de Sostre Cívic y Entrepatis..... | 51 |

↑ Foto de portada:

Fachada de Entrepatis Las
Carolinas, Madrid, por
Entrepatis S. Coop. Mad.

01

Introducción

1. Introducción

¿De qué estamos hablando?

Las **viviendas cooperativas en cesión de uso** son una de las propuestas más transformadoras que se están desarrollando en el ámbito de la vivienda en los últimos años.

En los últimos años se ha usado el anglicismo «cohousing» y, cada vez más, su equivalente en castellano «covivienda» o «viviendas colaborativas», para referirse a un modelo de viviendas que pone en el centro la vida en comunidad, y que además entiende la vivienda como un derecho y no como un producto con el que se pueda especular.

*¿Cohousing,
viviendas
colaborativas o
viviendas
cooperativas en
cesión de uso?*

Aunque estos conceptos se han utilizado con diferentes acepciones y en proyectos con fundamentos económicos y jurídicos bastante diferentes, en esta guía adoptamos la tesis de que los auténticos proyectos de viviendas colaborativas, los que de verdad sacan la vivienda del mercado especulativo y ponen a las personas y a sus comunidades en el centro, son los que se formalizan y funcionan como **viviendas cooperativas en cesión de uso**.

Es por ello que en esta guía nos centramos en desarrollar este concepto, cuyo propio nombre ya hace énfasis en dos aspectos clave —el modo de funcionamiento cooperativo, y la cesión de uso apoyada en la propiedad colectiva— y cuyos demás aspectos definitorios iremos desarrollando a continuación.

¿En qué consiste esta guía?

Esta guía presenta las características básicas del cooperativismo de vivienda en cesión de uso para que las personas interesadas en este modelo, tanto si están aproximándose a él por primera vez como si están ya emprendiendo un proyecto, puedan ampliar sus conocimientos.

El texto supone una introducción breve y general a algunos de los aspectos clave que definen a este tipo de proyectos, ayudando a entender su valor para la sociedad, su funcionamiento y las bases jurídicas, económicas, técnicas y sociales que los sustentan.

¿Cómo se desarrolló?

Esta guía se basa en una elaborada por **Sostre Cívic**, titulada igualmente **“Les claus de l’habitatge cooperatiu en cessió d’ús”**. Originalmente, se concibió como un primer número introductorio de una colección de seis guías temáticas con las que se profundiza en los elementos más relevantes de los proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso.

La adaptación de esta guía a la realidad de la Comunidad de Madrid la ha realizado la Promotora del Común del Grupo Tangente, en el marco del proyecto “Red estatal de Polos Cooperativos y de Economía Social y Solidaria 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”, financiado con fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

La intención es que esta guía pueda ser revisada periódicamente, mejorándola y adaptándola a los cambios de un ámbito que está en pleno desarrollo.

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

Desde mediados del siglo xx hasta hoy, en todo el Estado español el sistema de acceso a la vivienda se ha regido por las reglas del mercado "libre", orientado a la activación de la construcción como dinamizadora económica, impulsando el modelo de propiedad privada como régimen mayoritario de tenencia y la compra como forma de acceder a ella.

Se ha extendido la idea, bastante generalizada, según la cual la vivienda es un instrumento de inversión sometida a la especulación inmobiliaria, relegando a un segundo plano su función básica y esencial que es la de permitir un espacio en el que se pueda vivir de manera digna.

¹ De acuerdo con el censo de población y viviendas de 2021 del INE, desde el año 2011 se ha pasado de un 78,9 % de las viviendas en régimen de propiedad a un 75,2% en 2021. De estos hogares, el 26,4% tenía pagos pendientes derivados de las hipotecas.

Mecanismos de acceso a la vivienda

Compra:

Es la manera de acceder a una vivienda más extendida en todo el territorio del estado español, en el que, según datos de 2021¹, un 75,2% de las viviendas son en propiedad, de las que un alto porcentaje mantienen hipoteca con pagos pendientes. Para acceder, las futuras personas propietarias deben hacer frente a una gran inversión que, en general, obliga a contraer un endeudamiento alto que excluye a la población con menos recursos económicos.

Alquiler:

Es el segundo régimen de acceso a la vivienda, que alcanza a un 15,9% de las viviendas en todo el territorio español, según datos del 2021.

El principal problema de las personas inquilinas es la inestabilidad, ya que actualmente la duración de los contratos de alquiler sólo garantiza 5 años a la persona inquilina, a partir de

los cuales la propiedad de la vivienda puede decidir finalizar el contrato.

El segundo problema es el desmesurado precio del alquiler, especialmente en las grandes ciudades y en los anillos que los rodean, como ocurre en Barcelona y Madrid, dificultando así el acceso a la vivienda a las personas con menos recursos económicos.

Cesión de uso:

Este otro modelo de tenencia concibe **la vivienda como un bien de uso y no de inversión**, permitiendo disponer de una vivienda más estable que mediante un alquiler y a un coste de acceso inferior a la compra en el mercado libre. Es un modelo que aporta otros valores, como el apoyo mutuo, la autogestión, el empoderamiento, el arraigo en el lugar, la vida comunitaria, la cooperación, la corresponsabilidad y el cuidado del medio ambiente.

Este modelo puede aplicarse a viviendas, locales, terrenos o edificios, y se puede combinar según las características del proyecto que se quiera

desarrollar. En este caso hablamos **del modelo de derecho de uso gestionado mediante la fórmula cooperativa**.

En esta guía se describe el cooperativismo de vivienda en cesión de uso, un modelo de vivienda cooperativa que se diferencia de las tradicionales cooperativas de vivienda, que realmente han sido cooperativas de promoción o construcción. Las cooperativas de promoción en régimen de propiedad individual 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 como propiedad privada.

Otras alternativas residuales a la compra, el alquiler o la cesión de uso cooperativa:

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

del suelo la mantiene el o la propietaria original. Es una figura empleada fundamentalmente sobre suelo municipal.

- **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, ya 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.

Situación actual del modelo de vivienda cooperativa

Las cooperativas de vivienda en cesión de uso representan un cambio significativo, ya que introducen un modelo a caballo entre el alquiler y la compra, en el que **la propiedad es colectiva**.

Partiendo de un número reducido de experiencias, en los últimos años el modelo está creciendo exponencialmente, fundamentalmente a partir del impulso dado en Cataluña, con apoyos institucionales gracias, entre otras razones, a la fortaleza e impulso del movimiento ciudadano por el derecho a la vivienda.

A partir de las experiencias en funcionamiento, podemos distinguir entre:

a. **Cooperativas con un único proyecto**

Son cooperativas que tienen por objeto promover la vivienda donde vivirán las personas socias poniendo en práctica un modelo de convivencia propio y asumiendo 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).

Trabensol en Madrid es una realidad de este modelo, ya consolidada, existiendo bastantes cooperativas con proyectos únicos que ya han conseguido suelo y están en fase de construcción. En Cataluña son ya muchas las experiencias similares, que también existen en otros territorios, en los que está creciendo el interés por este modelo de forma exponencial.

b. **Cooperativas por fases o proyectos**

A diferencia del modelo anterior, son cooperativas que tienen varios proyectos de vivienda. Entre sus tareas principales se incluye, aparte de la promoción de las viviendas para las personas y el desarrollo del proyecto de convivencia y gestión, el impulso a la creación de nuevos grupos de personas

para generar nuevos proyectos de vivienda cooperativos. Estos nuevos proyectos forman parte de la cooperativa, con el fin de facilitar el acceso a la vivienda al mayor número de personas posible. Entrepatisos en Madrid es una experiencia de estas características ya consolidada. Sostre Cívica es la primera cooperativa por fases creada en Cataluña que en el año 2023 acoge a más de 20 proyectos ya terminados o en todavía en proceso.

Aunque en poco tiempo han aparecido bastantes iniciativas para promover este modelo alternativo de acceso a la vivienda, todavía nos encontramos en una fase inicial, y su desarrollo se enfrenta a retos importantes. A pesar de ello, gracias a los avances que ya se han dado, la experiencia de otros países y la que se va acumulando aquí, es posible afrontar estos retos con más garantías que las experiencias pioneras.

Los retos, las fortalezas y las debilidades actuales se pueden resumir en los puntos siguientes:

Retos

- a. **Creación y cohesión del grupo.** Formar el grupo es uno de los elementos más

importantes para impulsar un proyecto de vivienda cooperativa, y requiere mucha atención y cuidado.

- b. **Obtención del suelo o el edificio.** La falta de suelo y de edificios a un precio asequible hace que, sobre todo en las grandes ciudades, sea frecuente que el espacio sea de propiedad pública.
- c. **Obtención de la financiación.** Es una de las claves para poder poner en marcha un Proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso.

Fortalezas

- a. **Ejemplos de modelos internacionales.** Hay experiencias en otros países donde 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 impulsan el modelo,** fundamentalmente en Cataluña, pero también en Madrid, con la experiencia pionera de Rivas Vaciamadrid.

- c. **Entidades trabajan desde hace años para impulsar las cooperativas en cesión de uso.** La más antigua es Sostre Cívic, en Cataluña. En Madrid ha cogido impulso la Promotora del Común del Grupo Cooperativo Tangente, desde una perspectiva profesional, y la Coordinadora de grupos, "CONVIVE MADRID", constituida en el año 2023, desde la vertiente organizativa.
- d. **Interés de otras administraciones y entidades.** Cada vez hay más conocimiento de este modelo y más percepción positiva del mismo, lo que permite que más ayuntamientos, entidades éticas y cooperativas (FIARE principalmente) y organismos públicos (Ministerios, ICO, Comunidad Autónoma) muestren interés en impulsar este modelo en su municipio.
- e. **Cambio de concepción del derecho a la vivienda.** Cada vez más personas piensan que es importante impulsar nuevos modelos que supongan la transformación del sistema de acceso a la vivienda.

Debilidades

- a. **Capacidad económica de las personas socias.** Actualmente la falta de apoyo público en la Comunidad de Madrid, el precio del suelo y de la construcción, dificulta el acceso a un proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso a las personas con pocos recursos económicos.

- b. **Falta de normativa específica.** Aunque se está avanzando en el reconocimiento y la regulación de este modelo en diferentes ámbitos, todavía no hay suficiente seguridad en aspectos relacionados, por ejemplo, con la regulación fiscal. En la Comunidad de Madrid, la Ley 2/2023 de 24 de febrero de Cooperativas ya hace mención expresa a este modelo, al igual que se hace en otra normativa estatal y de comunidades autónomas.

02

¿Qué es el cooperativismo de vivienda en cesión de uso ?

a de un modelo de disfrute de la vivienda con tres características básicas, que lo diferencian de otros tipos de vivienda cooperativa (cooperativas de promoción en régimen de propiedad y de alquiler):

- **la propiedad colectiva,**
- **el derecho de uso por tiempo ilimitado y**
- **la colaboración y cooperación en la comunidad.**

Estas características están vinculadas al interés social pues son cooperativas que se constituyen, en esencia, **sin ánimo de lucro, buscan la asequibilidad a la vivienda, cuidando el medio ambiente** y generando espacios de cooperación

y colaboración, también con el entorno en el que se asientan. Además, permiten integrar la iniciativa pública y privada en un **mercado no especulativo.**

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

La cooperativa siempre es la titular de las viviendas y se crea con voluntad de duración indefinida. Se intenta evitar en todo caso una posible transformación del modelo en otro que busque obtener viviendas de propiedad privada.

La propiedad colectiva evita la especulación, ya 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 quienes sostienen y gestionan la vida cooperativa y los espacios de convivencia, a diferencia del modelo en el que la propiedad del edificio es pública.

Viviendas sin ánimo de lucro... y con ánimo de evitar la especulación

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

Puede ser utilizada
como bien de inversión



Colectiva

Se gestiona
democráticamente



Pública

Las usuarias no participan
de la gestión



→ Gráfico: Formas de propiedad
en la vivienda.

Derecho de uso: ni alquiler ni compra

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

- La **Compra** requiere inversión y endeudamiento.
- El **Alquiler** exige cuotas que pueden aumentar e inseguridad en la permanencia.
- El **Derecho de uso** permite una inversión inicial moderada y unas cuotas estables o q disminuyen.



Compra

Requiere inversión y endeudamiento



Alquiler

Cuotas que pueden aumentar



Derecho de uso

Inversión inicial moderada + cuotas estables o decrecientes

→ Gráfico: Modelos de acceso a la vivienda: compra, alquiler y derecho de uso.

*El sistema de
propiedad
cooperativa da
estabilidad
económica y social
a los proyectos*

Estabilidad

En general, el derecho de uso se establece por un periodo de tiempo indefinido y, por tanto, las personas socias de la cooperativa pueden vivir 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 periodo del derecho de uso puede estar limitado. Es el caso de los solares públicos cedidos con derecho de superficie, en que el periodo de cesión es de 99 años según la legislación estatal de suelo, que puede ser modificada por las normativas autonómicas. En la Comunidad de Madrid ese límite se establece en 75 años.

En cualquier caso, las personas adultas que acceden a una cooperativa en estas condiciones pueden disfrutar del derecho de uso a lo largo de toda su vida.

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 es uno de los aspectos que permiten 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 en el centro a las personas y promueve una organización democrática en la que el conjunto de las personas socias controlan, gestionan y deciden sobre los recursos, el patrimonio, la información, la convivencia, las actividades y el futuro de la organización.

03

¿Qué valores puede promover?

Aunque no son características intrínsecas del modelo, desde las organizaciones sociales que las promueven se pretende que las cooperativas de vivienda en cesión de uso pongan en práctica otros valores que mejoren la calidad de vida de las personas residentes y las de su entorno.

En este capítulo haremos referencia a los valores que las cooperativas que ya existen o se están creando han incorporado como parte fundamental de su proyecto, entendiendo que podrían ser características propias del modelo que se está consolidando. 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, con una sensibilidad ambiental consustancial a la construcción la rehabilitación y

² Una vivienda perfectible es una vivienda pensada para completarla y mejorarla con el paso del tiempo.

los consumos y con una idea colaborativa de la convivencia.

Sin embargo, cada proyecto o cooperativa puede definir qué aspectos son más relevantes en su proyecto.

Vivienda asequible

En general, las cooperativas de vivienda en cesión de uso parten del objetivo de generar viviendas a un precio inferior al del mercado. Esto se consigue con la reducción de una serie de costes, el más importante de los cuales es el vinculado a los beneficios consustanciales a la promotora, a través de la autopromoción. También es posible controlar los costes de la construcción con la participación en su diseño o a través de viviendas perfectibles² o mediante la autoconstrucción.

Otra reducción de costes se consigue cuando se obtiene la cesión de suelos públicos, lo que puede significar un ahorro importante en comparación al precio de una vivienda del mercado libre.

En contrapartida, el proyecto de vivienda

cooperativa puede decidir priorizar aspectos como la eficiencia energética o la creación de espacios comunitarios de más 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, excepto en situaciones de crisis, el precio acostumbra a aumentar con el paso del tiempo. Esto hace que el verdadero objeto como derecho básico pueda pasar a un segundo plano.

El cooperativismo en cesión de uso propone una nueva manera de entender la vivienda que potencia el derecho de uso y evita la especulación. En este modelo la transmisión del derecho de uso, en el caso de que una unidad de convivencia quiera abandonar la vivienda, la regula la propia cooperativa, de manera que no se puede obtener un precio de mercado, sino el precio que permita la recuperación de la inversión inicial y aquellas otras inversiones que la cooperativa considere recuperables (por ejemplo 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 maneras de vivir más comunitarias poco habituales en los modelos urbanísticos predominantes, en los que cada unidad de convivencia vive en un espacio privado, con los espacios comunes imprescindibles. El diseño de los espacios en el modelo de cesión de uso puede variar desde la distribución en espacios privados mínimos y amplias zonas comunes y de convivencia, 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 hay un mayor equilibrio entre la vida particular y la colectiva.

La posibilidad de compartir espacios, lo que se ha llamado cohousing, coviviendas o viviendas colaborativas, 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 personas invitadas, etc. Al mismo tiempo, vivir en comunidad permite establecer relaciones de apoyo mutuo, por ejemplo, compartiendo algunas de las tareas reproductivas, como cocinar, almacenar alimentos, la crianza de los niños y las niñas o hacer la compra. Este hecho, entre otros aspectos positivos, puede promover que las tareas se repartan igualitariamente y, por lo tanto, romper 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 de vivienda cooperativa.

Cada grupo puede decidir el nivel de implicación que se asume internamente y qué tareas se externalizan, contratando profesionales. En cualquiera de 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 cooperativo fomenta la corresponsabilidad entre todas las personas socias, a diferencia de otros modelos, como el alquiler (público o privado), en los que normalmente la persona inquilina sólo asume el coste del alquiler pero no se responsabiliza del mantenimiento, la gestión y las relaciones con el resto de la comunidad, entre otros. Además, la posibilidad de proveerse colectivamente de vivienda implica un proceso de empoderamiento, ya que, en lugar de satisfacer la necesidad de vivienda individualmente a través de un intercambio económico, la cooperativa permite acceder a una vivienda de forma colectiva, en mejores condiciones y con un diseño querido.

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

Arraigo territorial

La mayoría de las cooperativas en cesión de uso fomentan el arraigo de las personas y el proyecto

en el lugar donde se encuentran. Por un lado, la estabilidad de la vivienda permite que las personas residentes del proyecto de vivienda cooperativa se impliquen y se relacionen en proyectos y espacios del barrio o pueblo a largo plazo. Por otro lado, los espacios comunitarios abiertos al barrio pueden favorecer las relaciones entre el vecindario y el fortalecimiento de la red comunitaria.

Y ello al margen de que el proyecto de una cooperativa de vivienda lo puede poner en marcha un grupo de personas que ya vivan en el barrio o municipio o tengan con él algún vínculo, permitiéndoles la permanencia en ese ámbito.

Sostenibilidad, huella ecológica y eficiencia energética

El hecho de que las personas que tienen que vivir en el edificio formen parte del proceso de diseño permite que se prioricen 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 coste inicial más alto al invertir, por ejemplo, en elementos constructivos más caros o en materiales con una huella ecológica reducida. Sin embargo, este incremento del coste se puede compensar ahorrando en los acabados, toda vez que es el propio grupo el que va analizando los costes y la viabilidad económica.

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

La preocupación por el medio ambiente llevan a la búsqueda de autoproducción de energía, ahorros energéticos, ahorros en consumo y favorecimiento de una movilidad sostenible (aparcamientos de bicicletas, vehículos compartidos, etc.)

Economía social

Las cooperativas en cesión de uso forman parte de la economía social, ya que permiten satisfacer una necesidad humana (el acceso a la vivienda digna), basándose en los principios de la economía social y solidaria (ESS).

Además, cohabitando con estos criterios se potencian los intercambios y los flujos económicos entre las organizaciones y las

personas consumidoras de la ESS. Algunas formas de hacerlo son proveerse de alimentos a través de un grupo de consumo, contratar cooperativas de la ESS para los suministros (telecomunicaciones, electricidad, etc.) o para las tareas que quieran externalizar (arquitectura, facilitación de grupo, economía, financiación, etc.), asociarse a entidades financieras éticas para cubrir las necesidades de gestión económica permanente e, incluso, ceder el derecho de uso de un local del edificio a alguna entidad de la ESS.

04

¿Cómo se crea un proyecto cooperativo de vivienda en cesión de uso?

Encontrar grupo y lugar

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

- **Grupos de afinidad:** amistades, familiares, entorno social (asociación vecinal, grupo de consumo, asociación de familias de alumnos y alumnas, ...) o laboral.
- **Grupos o cooperativas existentes con lista de espera o vacantes:** mecanismos para incorporarse a la cooperativa cuando quedan vacantes si una persona se marcha o si finalmente el edificio tiene más viviendas de las que se habían previsto.

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

El grupo puede estar formado por personas que tienen el mismo perfil en cuanto a la edad o no. Son frecuentes los proyectos impulsados por personas que quieren crear un Proyecto de convivencia que incorpore servicios que les permitan un envejecimiento activo. Lógicamente el grupo también puede agrupar o buscar personas con características heterogéneas.

Paralelamente a la formación del grupo, se deben encontrar posibles ubicaciones o inmuebles existente, ya que las características del solar o del edificio escogido también pueden definir el grupo, principalmente por el número de unidades de convivencia que pueden haber.

Buscar grupo y sitio

Afinidades, entidades, listas



Definir proyecto

De convivencia, financiero, arquitectónico



Conseguir suelo

Compra o derecho de superficie



Construcción y financiación

Entrada inicial



Habitar

Cuotas mensuales



Cambio de usuarias

Retorno de la entrada



→ Gráfico: Pasos o etapas típicas de un proyecto de viviendas cooperativas en cesión de uso.

Definir el proyecto

Según se va conformando el grupo y buscando una posible ubicación para el proyecto cooperativo, se suele avanzar en la definición del proyecto, que debe abordar los siguientes aspectos:

- a. **Modelo de convivencia**, que define los valores, la organización y la gestión del grupo.
- b. **Modelo arquitectónico**, tanto de las viviendas como de los espacios comunes.
- c. **Estudio financiero**, que sirve para comprobar la viabilidad económica del proyecto.
- d. **Modelo legal**, que define los estatutos de la cooperativa o el reglamento de régimen interno del proyecto.

→ Foto: Maqueta de proyecto de Entrepatrios Las Carolinas, por sAtt Arquitectura Triple Balance.



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 en una cooperativa que tiene promociones previas. En el primer caso, se deben validar los estatutos propuestos y definir a las personas socias que integran el proyecto.

En el caso de formar parte de una cooperativa por fases o proyectos, no es necesario constituir una nueva cooperativa, ya que el nuevo proyecto de edificio cooperativo forma parte de la cooperativa madre previa. En lugar de aprobar unos 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

El suelo o edificio se puede obtener, básicamente, mediante tres regímenes de tenencia diferentes:

- **Compra.** El proyecto de vivienda cooperativa puede comprar un solar o un edificio existente, que pasa a ser propiedad de la cooperativa.

Este suelo puede estar destinado a vivienda libre (no conlleva ninguna limitación para la situación personal de quienes pueden acceder), o puede estar destinado a viviendas con protección oficial (las personas socias del proyecto deben cumplir los requisitos establecidos según el régimen de protección).

- **Derecho de superficie.** El proyecto de vivienda cooperativa puede acceder al suelo en derecho de superficie por un plazo máximo de 75 años. Normalmente, en estos casos la propiedad del suelo es pública y, por lo tanto, este régimen de tenencia tiene el valor social de que la administración mantiene el patrimonio público. Aunque es menos común, una propiedad privada también se puede ceder en derecho de superficie, en este caso hasta 99 años.

En ambos casos, la propiedad define los criterios de la cesión y establece el canon económico de contraprestación y los

requisitos que crea convenientes. Si los solares públicos cedidos en derecho de superficie están destinados a viviendas de protección, las personas socias del grupo motor deben cumplir los requisitos oportunos.

La adjudicación del suelo o el patrimonio puede ser directa o mediante un concurso público.

- **Arrendamiento a largo plazo.** Aunque es un modelo de tenencia poco explorado por cooperativas en cesión de uso, se puede utilizar en casos que requieren poca inversión en las obras de construcción o rehabilitación.

En los casos en que el proyecto de vivienda cooperativa quiere hacer un proyecto de **aparcería o masovería**, puede ser un modelo de tenencia adecuado para facilitar el acuerdo con la propiedad del inmueble. También se puede establecer un alquiler con derecho a compra, que permite abordar intervenciones más importantes.

En este caso, el contrato de aparcería o masovería consistiría en el acuerdo con el propietario de una finca rústica para que, a

La forma de obtener el suelo o el inmueble puede tener bastante impacto en el coste del proyecto

cambio de hacer una obra de remodelación o de explotar agrícolamente el terreno con un porcentaje de la producción para el propietario, éste permite vivir en la finca o edificio. Puede ser aparcería rural (la originaria) o aparcería urbana.

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

Una vez obtenido el suelo, es el momento de materializar el proyecto y, por lo tanto, se necesita un alto nivel de definición. En esta fase hay que elaborar el **proyecto ejecutivo**, definir el **presupuesto** y conseguir la **financiación** del proyecto.

Estas tareas se realizan de forma paralela, ya que están íntimamente relacionadas y las modificaciones en un aspecto influyen en el resto.

La redacción del proyecto ejecutivo, la deben asumir 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 pueden concretar la financiación necesaria y los mecanismos para obtenerla (tanto externos como internos). En caso de que no sea viable asumir el coste total, hay que realizar modificaciones en el proyecto con el fin de abaratar costes. Una vez definido el proyecto final, se debe iniciar el proceso de obtención de financiación interna y externa.

La financiación interna puede haber comenzado a reunirse con anterioridad y la financiación externa, que previamente ya se habrá tanteado, es el momento de formalizarla.

Una vez finalizado el proyecto ejecutivo, también se puede iniciar el trámite para obtener la licencia de obras. En algunos casos, este proceso puede ser relativamente largo, de unos cuantos meses, y conllevar algunas modificaciones en el proyecto.

Paralelamente, se debe contratar a la empresa que realizará las obras y a la persona que las gestionará, figura que se conoce como gestor-gestora 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 acabadas, ya se pueden empezar a habitar las viviendas. Se puede formalizar el derecho de uso de las personas socias del proyecto de vivienda cooperativa mediante la firma de un contrato en el que consten los compromisos y derechos que, como socio o socia de la cooperativa, se adquieren, ostentando la cooperativa la propiedad y condición de cedente de la vivienda y siendo cesionaria la persona usuaria y socia.

También puede formalizarse el derecho de uso con mediante la entrega de la posesión del uso de la vivienda y la suscripción de un compromiso con el que se ratifique la obligación del cumplimiento de las normas estatutarias y de los

acuerdos cooperativos. En determinadas líneas de ayudas públicas se va a requerir el contrato de cesión de uso.

El periodo de vigencia del derecho de uso es indefinido o, en el supuesto de que el suelo estuviera en derecho de superficie, por la duración del mismo.

Las cláusulas del contrato o los acuerdos assemblearios establecen el pago de las cuotas mensuales, derechos y deberes de las personas usuarias, la posibilidad de transmisión o subrogación del derecho de uso, etc.

05

Criterios de acceso

La propia cooperativa establece los criterios específicos que las unidades de convivencia deben cumplir para poder obtener el derecho de uso de sus viviendas.

En ocasiones habrá algunos criterios que vengan condicionados por agentes externos (por ejemplo las administraciones públicas en el supuesto de viviendas de protección o en el supuesto de cesión de suelo en derecho de superficie).

Criterios propios del Proyecto de vivienda cooperativa

La asamblea de la cooperativa o los propios estatutos pueden establecer algunos criterios vinculados al proyecto, como puede ser la edad, la ubicación del proyecto, los compromisos que

se han de asumir, los requisitos ambientales, los servicios compartidos, etc.

Criterios de la propiedad del suelo

En el 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 adecúe a los valores que la administración quiere promover.

En este sentido, se pueden establecer criterios con relación al proyecto de convivencia, al lugar de residencia de las futuras personas usuarias, a la relación con el entorno, a la eficiencia energética del edificio o a la mixtura de usos y de personas usuarias, al de la invariabilidad del modelo de cesión de uso, entre muchos otros.

En el caso de que la edificación se sitúe en un suelo destinado a vivienda protegida, es necesario que las unidades de convivencia cumplan los requisitos para acceder a este tipo de viviendas.

La estatal Ley 12/2023 por el derecho a la

Vivienda asigna la denominación de “viviendas protegidas” tanto a las “viviendas sociales” como a las “viviendas protegidas de precio limitado”.

Es la normativa autonómica la que concreta los requisitos para la calificación de las viviendas protegidas

En la Comunidad de Madrid estos requisitos vienen regulados en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, en desarrollo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Hay que diferenciar entre los requisitos para que una promoción pueda ser considerada como de protección pública y los requisitos individuales que han de cumplir las personas que van a vivir en ellas.

Mientras que los requisitos para la consideración de una promoción como viviendas de protección pública vienen referidos a la superficie —80 metros cuadrados para viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra para jóvenes hasta 150 metros cuadrados

en los demás casos—, el destino —venta, uso propio o arrendamiento— y el precio máximo —precio básico o limitado—, los requisitos para el acceso de las personas o familias a estas viviendas protegidas vienen referidos al límite de ingresos por unidad familiar —protección pública con precio básico y para alquiler con opción de compra para jóvenes, 5,5 veces el IPREM; protección pública con precio tasado, 7,5 veces el IPREM—; a la carencia de otras viviendas —no ser titular del pleno derecho de dominio, uso o disfrute ninguna otra vivienda sen el territorio nacional—. ³

³ Estos requisitos vienen referidos a la regulación vigente en junio de 2024.

↓ Foto página siguiente:

En Entrepatis Las Carolinas, Madrid, la corrala, además de dar acceso a las viviendas, es un espacio de encuentro y convivencia en sí mismo. Foto de Entrepatis S. Coop. Mad.



06

Una vez estamos viviendo

El proyecto de vivienda cooperativa debe decidir cómo regula varios aspectos del funcionamiento interno. Por ejemplo, debe prever los mecanismos para la entrada y la salida de las personas residentes en las viviendas, así como para las altas y las bajas de las personas socias.

A continuación, se detallan una serie de consideraciones que son bastante habituales sean debatidas en cada proyecto, al objeto de decidir las prioridades que van a seguirse para el acceso de nuevas personas socias, con independencia de que cada proyecto pueda establecer la regulación que considere más adecuada.

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, se debe establecer el periodo de máximo de cesión y el precio que se puede percibir por esta cesión.

Orientativamente, el precio de la cesión temporal de la vivienda no debería ser superior a la cuota de uso más la cuota de mantenimiento y la tarifa de servicios.

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 posesión de la vivienda en las condiciones en que le fue entregada y tendrá derecho al retorno del capital aportado a la cooperativa y aquellas otras aportaciones voluntarias que se haya decidido tengan carácter recuperable.

Entrada de una nueva persona

En caso de que se libere una vivienda, puede entrar una nueva unidad de convivencia a disfrutar del derecho de uso en la cooperativa. En general, para disfrutar del derecho de uso, las nuevas personas que se incorporen (o las unidades de convivencia, en su caso) deben hacerse socias de la cooperativa, desembolsar el capital social, pagar la cuota de entrada, en su caso, y empezar a pagar las cuotas mensuales, además del cumplimiento del resto de compromisos acordados.

Cada cooperativa debe decidir cómo gestiona la entrada de nuevas personas, en su condición de socias para acceder a una vivienda, fundamentalmente para tener criterios objetivos que permitan facilitar la decisión sobre las nuevas incorporaciones.

Subrogación del derecho de uso

Se suelen establecer mecanismos para que las personas que ya sean usuarias por vivir en una unidad de convivencia con quien formalmente ostenta la condición de socia en dicha unidad, se

subroguen en la titularidad de la condición de socia titular cuando quien haya ostentado esa condición de socia cause baja por cualquier circunstancia (separación, divorcio, fallecimiento, ...). Esa subrogación se hará sin necesidad de que la cooperativa devuelva las aportaciones a la saliente ni pida aportaciones nuevas, siendo recomendable que las personas convivientes formalicen los necesarios acuerdos mediante los que se prevenga esta situación.

Lista de espera

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 a la lista de espera acceden a las viviendas que quedan libres en función de los criterios que establece la propia cooperativa.

La cooperativa también debe decidir qué vínculo quiere tener con estas personas mientras no entran a vivir en ella. En algunos casos, se pueden incorporar a la cooperativa como socias expectantes (hay diferentes figuras posibles) y participar de 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.

Transmisión del derecho de uso

Las cooperativas pueden establecer que, en caso de fallecimiento, el derecho de uso sea transmisible a familiares directos de la persona socia (padre o madre, hijos o hijas, cónyuge u otros), aun cuando no les corresponda por el orden de la lista de espera o por no ser convivientes.

Con independencia del valor que se otorgue a esta situación, para poder disfrutar del derecho de uso, las personas herederas también deben asociarse a la cooperativa y, en caso de que se trate de una vivienda protegida, deben cumplir los requisitos exigibles para esa calificación.

Mejoras en la vivienda

El modelo recoge la posibilidad de introducir mejoras en la vivienda, teniendo en cuenta que entre las mejoras no se incluyen el mantenimiento adecuado ni la renovación necesaria debida al envejecimiento del inmueble.

En el caso de que las mejoras sean acordadas con la cooperativa, el coste, que también debe ser validado, puede decidirse que sea abonado a las personas usuarias cuando abandonen la vivienda.

07

Modelo de convivencia

El modelo de convivencia debe definir diferentes 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. Elaborar este documento sirve para consensuar estos aspectos entre todas las personas del grupo y para 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, vínculos con otras entidades y rasgos

específicos del proyecto, entre otros. También incluye 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 convivencia

Una de las principales ventajas de estos proyectos de vivienda es la oportunidad de compartir espacios, servicios y actividades. Para definir el modelo de convivencia, hay que decidir qué momentos y qué actividades se quieren compartir y cuáles se prefiere desarrollar en espacios únicamente de la unidad de convivencia. El espacio construido es limitado y, por lo tanto, se deben priorizar algunos usos frente a otros, teniendo en cuenta que el espacio de uso habitual de cada unidad de convivencia está formado por una parte de uso «privado» (la vivienda) y una parte comunitaria (los espacios comunes). Así pues, las viviendas pueden tener unas dimensiones inferiores a las habituales en otros modelos, ya que se dispone del complemento de los espacios compartidos.

También es importante decidir qué actividades se querrán desarrollar colectivamente, con una

propuesta que se puede ir revisando periódicamente para adaptarla a las diferentes necesidades y voluntades.

Organización, gobernanza y relaciones internas

Previamente a la constitución de la cooperativa o del proyecto, hay que definir su organización interna: cómo se repartirán las tareas, cómo se tomarán las decisiones y cómo se gestionarán las relaciones internas.

Los aspectos básicos de esta organización deben trasladarse a los estatutos. Sólo debería aparecer en estatutos aquellos aspectos que se considere son nucleares o esenciales para el proyecto, de manera que sólo con un amplio acuerdo puedan cambiarse.

En el reglamento de régimen interno se irá definiendo el desarrollo del esquema estatutario.

El órgano principal, en todo caso, es la Asamblea y, aunque el mínimo legal de asambleas es de una al año, es recomendable que se reúna más a menudo.

También debe existir un consejo rector cuyos componentes serán quienes sigan el día a día de la gestión formal de la cooperativa y quienes se encargan de coordinar e impulsar las decisiones adoptadas por la asamblea.

Añadido a lo anterior puede y suele haber comisiones y grupos de trabajo para repartir tareas y facilitar la participación cuya regulación normalmente se irá haciendo en el reglamento de régimen interno.

Por último, es muy importante generar espacios de gestión emocional y de cuidados, para prestar atención al estado de las relaciones y prevenir posibles conflictos.

Relación con el barrio

La mayoría de estos proyectos de vivienda cooperativa incorporan como valor el arraigo en el barrio o localidad en la que se insertan. En este sentido, se puede decidir que alguno de los espacios comunitarios del proyecto de vivienda cooperativa se pueda utilizar para actividades abiertas al vecindario. En este caso, hay que definir el tipo de actividades que se realizarán y cómo se gestionará el espacio.



Marco legal

Este modelo tiene cabida en el marco jurídico cooperativo. En cada Comunidad Autónoma se cuenta con una regulación diferente. En la Comunidad de Madrid la norma que define este modelo cooperativo es la Ley 2/2023 de Cooperativas.

Ley de cooperativas

Hasta fechas recientes, en las diferentes normativas cooperativas sólo había referencias genéricas a este modelo, sin cita expresa al derecho de uso. Se hablaba de cooperativas de viviendas que retuvieran la propiedad del inmueble.

Sin embargo, cada vez más se vienen incluyendo referencias al derecho de uso en las normativas

autonómicas, lo que facilita la seguridad jurídica en su constitución y reglas de funcionamiento.

Dentro de esta dinámica, la Ley madrileña de cooperativas (Ley 2/2023 de 24 de febrero) hace una mención explícita a este modelo, regulándolas como una de las modalidades de cooperativas de consumidores y usuarios en los siguientes términos:

“Cooperativas de viviendas en cesión de uso, que tienen un objeto social sucesivo, en el sentido de procurar, por un lado, a precio de coste y, exclusivamente a sus socios, viviendas y locales o, en su caso, edificaciones e instalaciones complementarias para su posterior cesión por cualquier título admitido en derecho a los socios, que se beneficiarán de los servicios que preste la cooperativa en régimen de vivienda colaborativa; y, por otro lado, en la fase final, cuando estas cooperativas retengan la propiedad de las viviendas, la prestación a los socios usuarios de tales viviendas de cualquier tipo de servicios que se acuerde, tales como asistenciales, de envejecimiento activo, de promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia, de mantenimiento, recreativos u otros que se consideren necesarios, de

acuerdo con la regulación que se establezca en el Reglamento de régimen interno que detallará los derechos y obligaciones de los socios y de la cooperativa."

La filosofía de la normativa cooperativa encaja perfectamente en el modelo de las viviendas en cesión de uso, regulando los aspectos necesarios para su constitución y funcionamiento.

Sin embargo, es posible legalmente que en cualquier momento los y las socios de una cooperativa de viviendas en cesión de uso puedan aprobar un cambio de estatutos para cambiar el régimen de tenencia de las viviendas y permitir que los miembros sean propietarios individuales de las viviendas, en cuyo caso entrarían en el mercado inmobiliario libre y especulativo. Es para evitar ese riesgo para lo que muchos grupos se plantean fórmulas que dificulten ese cambio radical de filosofía.

La misma 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.

Ley del derecho a la vivienda

La Ley estatal 12/2023, que regula el derecho a la Vivienda, contempla que puede ser **vivienda asequible incentivada** aquella que se destina a residencia habitual en régimen de alquiler o cualquier otra fórmula de tenencia temporal de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Se hace referencia expresa a las viviendas cuya propiedad la ostentan entidades del tercer sector o de la economía social, entre las que se encuentran las cooperativas.

También se hace una mención expresa, en su artículo 3, al "*Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector*", definiéndolo como "*el conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social, o proveer vivienda asequible a amplias capas de la sociedad.*"

Plan estatal de viviendas

Periódicamente se aprueban planes estatales que definen las líneas de ayudas para el acceso a la vivienda.

El Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022 – 2025 regula diferentes ayudas que pueden ser de acceso para las cooperativas de viviendas en cesión de uso o para sus personas usuarias. Estas ayudas sólo podrán disfrutarse una vez que la Comunidad Autónoma suscriba convenio con el Ministerio para cada línea de ayudas.

Las líneas de ayudas del Plan Estatal que pueden afectar al modelo de cesión de uso, en el supuesto de cooperativas sin ánimo de lucro, son:

Ayudas para personas con ingresos anuales limitados (Capítulo III)

Son ayudas que pueden llegar al 50% de las cuotas de cesión de uso y tener una duración de hasta cinco años. Pueden acceder a estas ayudas las personas o unidades de convivencia con rentas anuales de hasta 3 veces el IPREM (puede

llegar a 4 veces el IPREM para familias numerosas o a 5 veces el IPREM en otros supuestos especiales), siempre que la cuota mensual de cesión de uso no supere los 600 euros (ampliable a 900 euros en determinadas zonas). Se trata del denominado *“Programa de Ayuda al Alquiler de Vivienda”*, que incluye expresamente la cesión de uso.

Ayudas a las víctimas de violencia de género, personas desahuciadas, sin hogar o especialmente vulnerables (Capítulo IV)

Esta línea de ayudas puede tener una duración de hasta cinco años y puede cubrir el importe total de la cuota mensual de cesión de uso con un máximo de 600 euros (900 € en algún caso) y un importe adicional para cubrir la cuota por gastos comunes o comunitarios con un máximo de 200 euros.

Ayudas a personas en situación de vulnerabilidad sobrevenida (Capítulo V)

Estas ayudas, incompresiblemente, sólo se contemplan para personas arrendatarias y no

para usuarias socias de cooperativas de viviendas en cesión de uso.

Ayudas a jóvenes para contribuir al reto demográfico (Capítulo VI)

Son ayudas contempladas para menores de 35 años con unos ingresos anuales inferiores a 3 veces el IPREM (en algunos casos puede tener rentas hasta 4 ó 5 veces el IPREM). La cuota de cesión de uso no podrá ser superior a 600 euros. La ayuda podrá llegar hasta al 60% de la cuota de cesión de uso y con una duración máxima de cinco años.

Ayudas a promociones destinadas total o parcialmente a personas mayores y personas con discapacidad (Capítulo VIII)

Estas ayudas están reguladas para promociones de alojamientos o viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación, diseñadas para el alquiler o cesión de uso a mayores de 65 años durante un mínimo de 20 años, siempre y cuando las instalaciones, servicios y zonas de interrelación sean suficientes

para proporcionar como mínimo, las siguientes prestaciones y servicios: *servicios sociales, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación.*

El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para permitir el uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Estas ayudas podrían solicitarse para la totalidad de los alojamientos o viviendas de una promoción o solo para una parte de ellas. Las viviendas o alojamientos objeto de ayuda sólo podrán ser destinadas a personas mayores de 65 años o personas con discapacidad con rentas por unidad de convivencia inferiores a cinco veces el IPREM en el momento de suscripción del contrato de cesión de uso.

La cuantía de la ayuda puede llegar a 700 € por metro cuadrado, con un tope de 50000 euros por alojamiento o vivienda.

La cuota de cesión de uso no podrá superar los 10 € por metro cuadrado de superficie útil del alojamiento o vivienda (este importe se va actualizando con el IPC desde 2022), incluyendo en este importe *“el disfrute de los espacios e instalaciones comunes y de interrelación”*.

Ayudas a promociones de cooperativas de viviendas en cesión de uso (Capítulo IX)

Estas ayudas están pensadas para promociones de alojamientos o viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación, diseñadas para el alquiler o cesión de uso durante un mínimo de 20 años.

Al igual que en el caso anterior, son ayudas que podrán solicitarse para la totalidad o para parte de los alojamientos y viviendas de la promoción.

La cuantía de la ayuda será de un máximo de 420 € por metro cuadrado de superficie útil tanto de la vivienda o alojamiento privativo como de los espacios comunes, siempre y cuando este importe no supere el 50% de la inversión ni los 50.000 euros por vivienda o alojamiento.

La cuota de cesión de uso no podrá superar los 8 € por metro cuadrado de superficie útil del alojamiento o vivienda (este importe se va actualizando con el IPC desde 2022), sin incluir en ese importe la cuota por gastos por otros servicios diferentes a la cesión de uso

Las personas socias usuarias de la cooperativa no podrán tener rentas anuales superiores a 5 veces el IPREM (se calculan las rentas de todas las personas de la unidad de convivencia) en el momento de suscripción del contrato de cesión de uso.

Regulación propia de cada cooperativa

Cada proyecto regulará, a través de los estatutos de la cooperativa, las reglas por las que se va a regir tanto el funcionamiento de la cooperativa, como los compromisos y derechos de sus socios y socias usuarias. Existe un amplio margen de decisión interna, toda vez que el marco legal es muy básico.

Entre otros aspectos, los estatutos deben regular:

- el proceso de baja y de entrada de nuevas personas socias,
- las listas de espera (con criterios que pueden incluir la condición de no tener viviendas de propiedad vacíos en la misma localidad o baremos de ingresos),
- las obligaciones de mantenimiento,
- el régimen de sanciones,
- los requisitos para ser considerada cooperativa sin ánimo de lucro,
- las aportaciones y compromisos económicos
- los derechos que se tienen en el supuesto de salida de la cooperativa,
- cláusulas que dificulten la transformación del modelo, impidiendo que se pueda modificar el régimen de tenencia, pasando de la cesión de uso a la propiedad privada

Cabe señalar que la redacción de unos estatutos que permitan el funcionamiento de una cooperativa en cesión de uso es compleja y, por lo 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 proyectos que impulsan la formación de grupos entre las personas socias y la búsqueda de solares o edificios para rehabilitar. En estos modelos de cooperativas por fases se evita mejor el riesgo de cambio del modelo de cesión de uso a un modelo de propiedad, al tratarse de una organización mayor en la que participan las personas socias de diversos proyectos, haciendo más difícil que se puedan aprobar 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.

09

Arquitectura y construcción

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 su creación.

Covivienda

Una de las características principales del cooperativismo de vivienda en cesión de uso es que promueve la covivienda, una tipología de vivienda formada por espacios privados o íntimos y espacios compartidos. El grupo debe decidir qué espacios se quieren compartir y entre quienes se comparten. Por ejemplo, se puede establecer que haya una cocina que utilizan

únicamente tres unidades de convivencia, una sala de juegos que utilizan todas las personas habitantes y una sala polivalente abierta al vecindario. La ventaja principal de vivir en una covivienda es que el espacio privado o íntimo se complementa con todos los espacios comunes, que pueden ser de dimensiones más grandes y permitir actividades que en una vivienda convencional no se podrían realizar, a la vez que se potencia la convivencia.

Rehabilitación u obra nueva

Los proyectos de vivienda cooperativa se pueden ubicar en solares, donde es necesario promover un nuevo edificio, o en edificios ya existentes. La elección viene dada por las necesidades del grupo en cuanto 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 es necesario abordar mejoras estructurales o cambios de uso.

Sostenibilidad, huella ecológica y eficiencia energética

En el momento de definir el tipo de edificio que se quiere construir o rehabilitar, el grupo se puede plantear 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 construcción. Para conseguirlo, podemos aprovechar al máximo los espacios, por ejemplo, reduciendo el espacio de circulación o generando espacios flexibles que se puedan adaptar al máximo de actividades. También pueden prever mecanismos para adaptar los espacios a posibles cambios que se produzcan en las unidades de convivencia, por ejemplo, permitiendo que haya espacios intercambiables entre espacios privativos y que éstos tengan diferentes dimensiones según las necesidades de la unidad familiar.

Se busca minimizar los impactos negativos en el entorno, y maximizar los positivos

Materiales

La selección de los materiales se puede hacer teniendo en cuenta la huella ecológica. Se pueden escoger materiales preferentemente de origen vegetal biocompatibles y reciclables, de manera que la fabricación minimice el consumo de recursos no renovables que generan emisiones de CO₂. Se pueden utilizar 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 más alta del edificio permite reducir el consumo energético y la factura de los hogares. Existen diversas maneras de considerar, evaluar y certificar la eficiencia energética. Un referente en cuanto a los criterios aplicables en una construcción de alta eficiencia energética la ofrece el estándar de casa pasiva (PASSIVHAUS) que se basa en las características siguientes: alta compacidad del volumen interior, máximo aprovechamiento de la radiación solar en invierno y máxima protección en verano, muy buen aislamiento térmico en fachada y cubierta,

falta de cortes o discontinuidades en el aislamiento térmico (puentes térmicos, que permitirían escapes o entradas no deseadas de calor) y ventilación artificial con mínima pérdida de temperatura.

Energías renovables

Junto con una alta eficiencia energética, se pueden buscar mecanismos que permitan utilizar energías renovables en la mayor medida posible. Por ejemplo:

- El agua caliente y la climatización pueden utilizar geotermia y energía solar.
- La electricidad se puede autoproducir con placas fotovoltaicas y/o se puede contratar a una comercializadora de energía renovable.

Ciclo del agua

Se pueden recoger las aguas pluviales y disponer de un sistema de depuración de las aguas grises (procedentes de duchas, fregaderos, lavabos y lavadoras) con el fin de reutilizarlas para el riego y las cisternas de los inodoros, lo que ahorra agua de grifo.

El propio proceso de creación del proyecto arquitectónico puede dar a las personas socias la posibilidad de participar en las decisiones y dar forma conjuntamente al futuro edificio, a través de un proceso participativo o de co-diseño. En estos procesos, la propia comunidad que vivirá en el proyecto entra en contacto directo con el equipo de arquitectos, y trabajan juntos en un proceso generalmente iterativo, a través de sesiones, talleres u otras dinámicas adecuadamente diseñadas

En cada proyecto hay aspectos en los que será importante que el grupo participe y otros que se dejarán al criterio técnico de los profesionales. Es un equilibrio delicado e importante para que el proceso sea efectivo, sostenible y agradable para todas las partes.

Implicación de las personas socias en la obra

También es posible, en función del tipo de edificación y de la manera en que se construya, que la propia comunidad se implique en la construcción, lo que puede contribuir a la formación de comunidad y a su cohesión.

La implicación en la construcción se puede dar en dos niveles básicos: la participación en la construcción (autoconstrucción) o la participación en el acondicionamiento (autoacondicionamiento).

Autoconstrucción

Se entiende por autoconstrucción la participación de las personas usuarias en la construcción o rehabilitación de la vivienda o el edificio colectivo donde quieren vivir. A pesar de que la construcción es una actividad especializada, hay formas de organizar una obra que permiten la participación de las futuras usuarias de las viviendas si las técnicas constructivas 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 lo 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 requieren (porque no hay actuaciones sobre la estructura, ni cambios de distribución interior o afectaciones a la fachada), las personas promotoras son las responsables frente a terceras personas en cuanto a la realización correcta de la obra y los daños que puedan ocasionarse a quienes accedan a la obra o como consecuencia de ésta.

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

Se entiende por autoacondicionamiento 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. Además, éstos son elementos no indispensables de una obra, que se pueden realizar una vez emitido el certificado final de obra (CFO) y el certificado de habitabilidad (CH).

Tanto la autoconstrucción como el autoacondicionamiento presentan ventajas

importantes, 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 el caso de que haya complicaciones.

Reducción de los costes de la intervención

Muchas veces accedemos a viviendas con unas características que 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 manera escalonada) pueden ayudar a reducir la inversión inicial, que normalmente es la más costosa, ya que probablemente requiera endeudamiento para realizarse.

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 manera, 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 y sus 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 a otra. Dejar un espacio inacabado permite un ahorro económico de materiales y energía.

10

Financiación

Hablar de la financiación es referirse a la procedencia del dinero con el que conseguiremos que el proyecto sea sostenible económicamente.

La financiación de la promoción queda planificada en el plan económico y financiero acordado por las personas socias y para el que se habrá contado con personas expertas.

Idealmente, debe basarse en una financiación equilibrada entre **recursos propios** (lo que pueden aportar las personas socias) y **recursos externos**. Los recursos propios que se calculen en el plan han de venir condicionados por la capacidad de todas las personas socias.

El plan económico y financiero no sólo ha de tener en cuenta el periodo de construcción sino también la viabilidad económica y financiera del proyecto a largo plazo.

Gastos

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



Iniciales

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

Permanentes

(Canon)
+
Mantenimiento
+
Impuestos
+
Administración
+
Seguros
+

→ Gráfico: Tipos de gastos según el momento del proyecto.

Gastos iniciales

Alrededor del 10 o el 25% de estos gastos deben asumirse en los meses previos al inicio de la construcción, y el resto durante el período de realización de las obras, de 1 o 2 años.

Los gastos iniciales incluyen:

- La compra del suelo o de un edificio existente (en caso de que no se obtenga por otros mecanismos que eviten este coste).
- El coste de la construcción y los gastos vinculados a la construcción (seguro, impuesto de obras, licencia, etc.).
- El asesoramiento profesional para la definición del proyecto: asesoramiento arquitectónico, legal, financiero, relacional, de apoyo en la gestión, etc. Algunas de estas tareas se pueden asumir internamente en el caso de tener una estructura técnica propia (en las cooperativas por fases) o en los casos en que alguna persona socia de la cooperativa tenga el conocimiento técnico, la capacidad y la disponibilidad para hacerlo.

Gastos permanentes

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

Incluyen:

- El mantenimiento.
- Los impuestos
- El canon por el derecho de superficie (en el caso de que se obtenga el suelo o el edificio mediante este mecanismo y la propiedad establezca un canon económico).
- Las gestiones con las administraciones (impuestos) y la contabilidad.
- Los seguros.
- Otros

Los proyectos se desarrollan a precio de coste, buscando el equilibrio entre gastos e ingresos

Financiación externa

El coste de la construcción es el gasto más importante, sobre todo si se debe construir un edificio de obra nueva o asumir la rehabilitación integral de un edificio existente.

Esta inversión se recomienda que se asuma en un 20-30% mediante aportaciones de las personas socias, vía aportación de capital, y el 70-80% restante vía financiación externa.

→ Gráfico: Distribución típica de la financiación, con un 30 % de fondos propios y el resto con financiación externa.



Finanzas éticas

Las cooperativas en cesión de uso están siendo financiadas principalmente por entidades éticas de la economía social, que tienen un elevado interés en este modelo por el gran potencial de transformación social en el campo de la vivienda.

Las entidades más implicadas en la financiación han sido Fiare Banca Ética y Coop 57. Cada vez

más se van abriendo posibilidades de que otras entidades cooperativas o éticas estén interesadas en participar en esta financiación.

Estas entidades ofrecen diferentes mecanismos de financiación que se pueden combinar para conseguir mejores condiciones. En general ofrecen préstamos a devolver en 20 o 25 años (el objetivo es ampliar este plazo al máximo posible), y puede ser que acepten una carencia durante los dos primeros años, que corresponde al periodo de obras en el que el edificio aún no se puede habitar.

Otros mecanismos de financiación

Hay otros mecanismos que pueden facilitar la financiación, como:

- los títulos participativos (microcréditos de personas que simpatizan con el proyecto y que aportan dinero que les será devuelto, con intereses incluidos)
- la financiación colectiva (micromecenazgo o crowdfunding) que puede permitir que un amplio colectivo de personas haga una pequeña aportación proyecto.

Banca tradicional

Hoy por hoy, los bancos tradicionales no financian cooperativas de vivienda en cesión de uso, ya que es un modelo poco conocido que aún no les genera suficiente confianza. Hay que tener en cuenta que el modelo de propiedad colectiva tiene un encaje difícil con sus criterios de financiación actuales.

Administración

Algún ayuntamiento de la Comunidad de Madrid (Rivas Vaciamadrid) ha empezado a ofrecer suelo en derecho de superficie a cooperativas en cesión de uso, lo que permite reducir sustancialmente la inversión inicial, facilitando así la financiación de la cooperativa.

Se está explorando la posibilidad de diferentes ayudas por parte de la Comunidad de Madrid, los ayuntamientos y la administración estatal (Plan Estatal de Vivienda). También existen experiencias, en Cataluña fundamentalmente, en las que la administración avala a las cooperativas en cesión de uso para facilitar la obtención de créditos bancarios y mejorar sus condiciones.

Cuotas por unidad de convivencia

Las cuotas o aportaciones que debe asumir cada unidad de convivencia se pueden clasificar según el momento en que se deben aportar:

Cuota inicial o entrada inicial

Para financiar el 20% - 30 % de la inversión vinculada a la construcción del edificio, todas las personas socias del proyecto de vivienda cooperativa han de aportar una entrada inicial.

Esta entrada se realiza por unidad 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 dimensiones de la vivienda, pero también se puede permitir reducir y aplazar la entrada inicial de una unidad de convivencia sin capacidad económica suficiente, o se pueden establecer otro tipo de criterios.

El pago de la entrada es un elemento clave, ya que es 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, se debe desembolsar al inicio del proceso y antes de finalizar las obras, ya que este importe es necesario para financiarlas, en la medida en la que la financiación externa que se puede conseguir no será superior al 70% ó al 80% en el mejor de los casos.

Esta inversión inicial se puede recuperar en caso de que la persona socia salga o cause baja en la cooperativa.

Cuotas mensuales durante 20 o 25 años

Previo al momento de construcción o rehabilitación de las viviendas, cada proyecto acordará las cuotas, periódicas o no, que las personas socias han de ir aportando para cubrir los gastos previos.

Una vez iniciada la fase de construcción o rehabilitación, durante los primeros años del proyecto de vivienda cooperativa, las cuotas sirven para cubrir:



Iniciales

20-30 %
Gastos iniciales

20 o 15 años

□ Retorno préstamos
+
Gastos permanentes

Permanentes

⋮ Fondos propios
+
Gastos permanentes

→ Gráfico: Tipos de cuotas según el momento del proyecto y a qué se destinan.

- los gastos permanentes del edificio y su uso
- la devolución de los créditos
- los intereses correspondientes
- los fondos de reserva de la cooperativa

El inicio del pago de estas cuotas mensuales puede variar. Si hay que empezar a pagar la cuota antes de entrar a vivir, el importe se puede reducir, sobre todo si el banco ha ofrecido un periodo de carencia para el retorno de los préstamos mientras se realiza la construcción.

La cuota mensual puede variar según el tipo de vivienda de cada unidad de convivencia, teniendo en cuenta aspectos como la dimensión, la planta donde se sitúa, la orientación, etc.

Cuota mensual una vez devuelto el crédito

La cooperativa debe decidir si quiere mantener la misma cuota mensual o si, una vez devuelto el préstamo, ésta se reduce.

Algunas experiencias tienen la voluntad de no reducir las cuotas, destinando el dinero que excede de la cobertura de los gastos corrientes o de mantenimiento a diferentes finalidades, como puede ser la de facilitar la financiación de otros proyectos similares, reducir las aportaciones de entrada de nuevas personas socias, financiar actividades con impacto social o ambiental, etc.

11

Características del modelo Sostre Cívic - Entrepatis

Sostre Cívic en Cataluña o Entrepatis en Madrid son cooperativas por fases o proyectos, es decir, una única cooperativa que impulsa varios proyectos de vivienda cooperativa.

Esta característica hace que el funcionamiento de estas cooperativas tenga algunas singularidades o especificidades, que apuntamos en este capítulo.

Garantía de conservar los valores

Como el marco legal regula muy insuficientemente el funcionamiento de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, las normas básicas de funcionamiento recaen en los estatutos de cada cooperativa.

En general, las cooperativas existentes y los proyectos 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 con el fin de impulsar una vivienda con un alto interés social. Pero esta voluntad queda recogida en unos estatutos que en un futuro se pueden modificar si las personas socias y habitantes de la cooperativa han cambiado o sus intereses se han transformado. El riesgo de que el modelo de cesión de uso pase a ser un modelo de propiedad, por ejemplo, es real con el transcurso de los años.

En cambio, en una cooperativa por fases o proyectos, como Sostre Cívic o Entrepatis, la modificación de los estatutos que implique perder los valores, el interés social de las vivien-

das y, en definitiva, los fundamentos del colectivo, es un proceso mucho más complicado 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 más grande, 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 el caso de que se quiera vender algún edificio 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 fase concreta.

De esta manera, se establece un sistema de autorregulación entre los y las socias de diferentes proyectos y las que todavía no viven.

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 periodo de amortización de la financiación bancaria (entre 20 y 30 años).

Por eso, una vez finalizada la devolución del préstamo bancario, las personas usuarias pasan a abonar una cuota inferior, que cubrirá con exceso los gastos permanentes. Esta cuota, referenciada en el caso de Sostre Civic en un indicador público (un porcentaje del precio de VPO de alquiler), permitirá cubrir, además de los gastos permanentes, acciones que faciliten la replicabilidad del modelo y a financiar nuevos proyectos.

Autonomía de cada proyecto

Cada proyecto de vivienda de Sostre Civic y de Entrepatis se gestiona de forma independiente y tiene su propia asamblea. En cada proyecto también se constituye un Consejo Rector como órgano de gobierno.

Además, cada proyecto tiene una gestión económica y una financiación separadas, y los riesgos no se comparten entre los diferentes proyectos de la cooperativa.

La autonomía de cada proyecto está blindada por los estatutos y por las respectivas leyes de

*El propio modelo
jurídico y de
funcionamiento da
robustez y
sostenibilidad a los
proyectos*

cooperativas de Cataluña y de Madrid.

Toda vez que los aspectos claves del modelo (evitar la venta de patrimonio, convivencia colaborativa, cuidado del medio ambiente, etc.) están regulados en los estatutos generales de la cooperativa y cualquier modificación se ha de aprobar en asamblea general en la que participen las personas socias de todas las promociones.

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 o Entrepatis 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 régimen interno y, por tanto, se ahorra en la gestión y los gastos vinculados a este trámite.

- Se puede disponer de una estructura técnica interna que puede acompañar al proyecto y facilitar su gestión, como ocurre en el caso de Sostre Cívic. 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 pueden acompañar a las personas de nuevas promociones.

Red de apoyo mutuo entre proyectos

Más allá del proceso de creación de un nuevo proyecto, el hecho de formar parte de Sostre Cívic o Entrepatis 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.

Créditos

Este documento está basado en la guía **“Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús”** elaborada por **Sostre Cívic SCCL** —con la participación en la redacción de contenidos y asesoramiento de **Celobert SCCL** y de **L'Apóstrof SCCL** en el diseño, corrección y maquetación—.

La traducción, adaptación y edición de esta versión ha sido realizada por **Grupo Tangente Soc. Coop. Mad.** en el marco del proyecto **“Red estatal de Polos Cooperativos y de Economía Social y Solidaria 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”,

Este proyecto, llevado a cabo por **Grupo Ecos, Sostre Cívic, Grupo La Veloz y Grupo Tangente**, ha sido subvencionado por el **Ministerio de Trabajo y Economía Social** con la financiación de la **Unión Europea - Next Generation EU** en el marco del **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia** y, en concreto, del **Plan Integral de Impulso de la Economía Social 23-24**.



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia

eco^s
GRUP
COOPERATIU

**SOSTRE
CÍVIC**

**grupo
laveloz**
cooperativa

Tangente
ESS intercooperación

Licencia

Esta adaptación de la guía se publica en 2024 respetando y manteniendo la licencia original, **Creative Commons Atribución - No comercial - Compartir Igual 4.0**



CC BY-NC-SA

Esta licencia permite a cualquier persona mezclar, adaptar y construir a partir de nuestra obra sin finalidad comercial, siempre que se nos reconozca la autoría y mantengan la licencia en sus nuevas creaciones. Algunos contenidos, donde se especifique explícitamente, pueden estar sujetos a licencias diferentes a la del documento.

↓ Foto de contraportada:

Ventanas al patio en Entrepatios Las Carolinas, Madrid. Persianas tradicionales como parte de un enfoque de sostenibilidad contemporáneo. Foto de Entrepatios S. Coop. Mad.



v. 1.0 - 25.10.2024