



GUÍA

ADMINISTRACIONES

PÚBLICAS

Vivienda cooperativa en cesión de uso
Claves para el impulso de proyectos

LA DINAMO Fundació
per a l'habitatge
cooperatiu

Glòria Rubio Casas (Coordinadora de actividad de La Dinamo Fundació)

Grupo Vivienda Cooperativa en cesión de uso en REAS Red de Redes

vivienda@reasnet.com / economiasolidaria.org/vivienda

ÍNDICE

1. Interés público del modelo
 2. Políticas públicas
 3. Proyectos desarrollados
 4. Bibliografía
-

1. Interés público del modelo

5 puntos clave del modelo

1. La ausencia de lucro y la preservación de la propiedad colectiva.
2. La asequibilidad e inclusividad de los proyectos.
3. El fomento de la autogestión y la construcción de comunidad.
4. El compromiso con el crecimiento del modelo.
5. La corresponsabilidad con el entorno y el derecho a la vivienda.

¿Qué necesitamos para crear un proyecto de vivienda cooperativa?

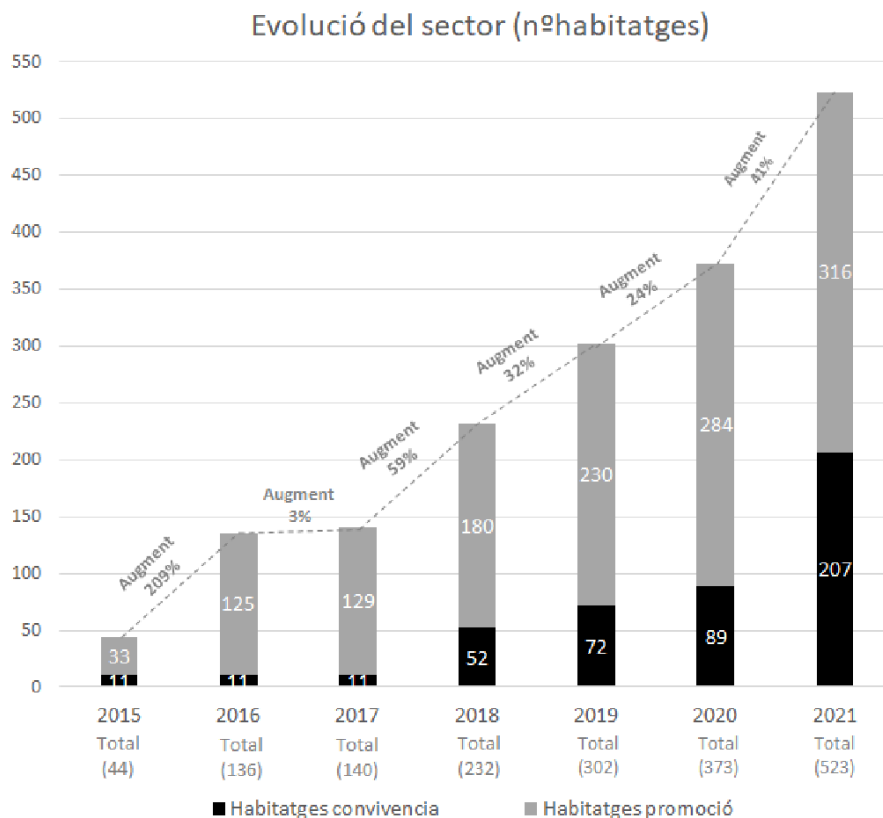
1. Formar un **grupo**.
2. Definir un **proyecto común**.

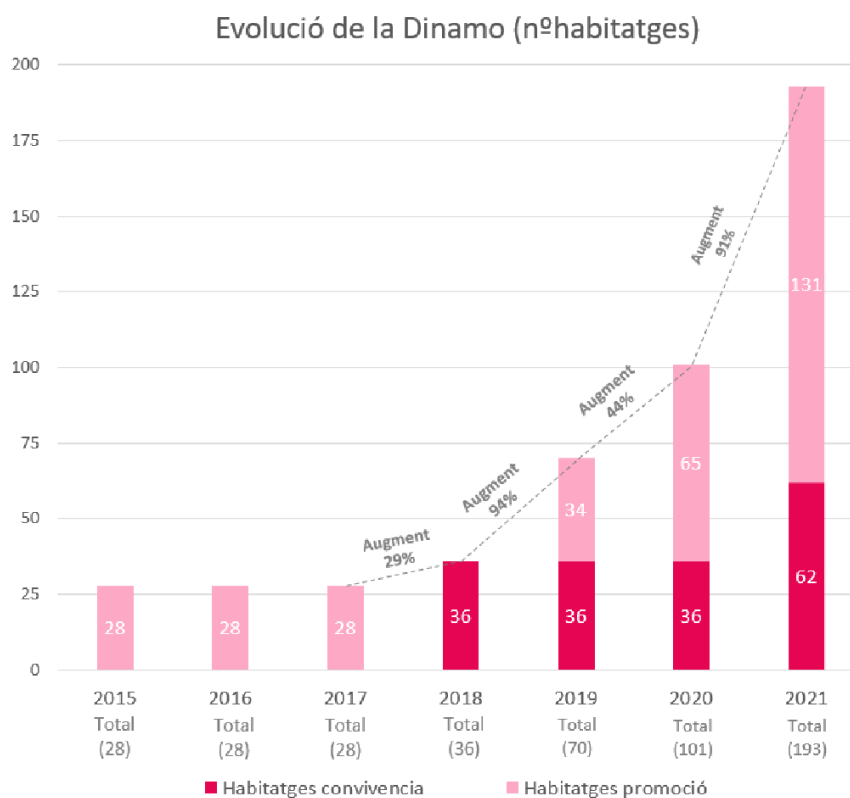
3. Encontrar una **ubicación** (Suelo y/o edificio).
4. Acceder a **financiación**.

Fases del proceso

1. Aproximación. Creación del grupo y claridad sobre el modelo.
2. Impulso. Investigación de suelos y definición del proyecto común.
3. Consolidación. Constitución de la cooperativa y acceso a suelo.
4. Materialización. Acceso a financiación y construcción o rehabilitación del edificio.
5. Convivencia. Inicio de la convivencia.

Evolución del sector de la vivienda cooperativa en Cataluña





Interés público del modelo

1. Contribuye al aumento del **parque de vivienda asequible**, inclusivo y estable en el municipio.
2. Favorece el **empoderamiento, la organización y la participación ciudadana** en la resolución y satisfacción de las necesidades colectivas.
3. Promueve el fortalecimiento de las **redes de solidaridad y apoyo mutuo** contribuyendo de este modo a la cohesión social.
4. Contribuye al impulso de la **economía social y solidaria** en el territorio, y apuesta por la **sostenibilidad**.

Limitaciones para la escalabilidad

Actualmente existe un marco legal dentro del cual las administraciones pueden desarrollar política pública de fomento del sistema cooperativo, aún así existen ciertos factores limitantes para un mayor impulso público del modelo:

1. Necesidad de **clarificar la naturaleza del sistema**.
2. Falta de **criterios claros** para la implementación de **políticas públicas**, especialmente para la movilización de suelo.
3. Necesidad de **visualizar la demanda** y contar con un sector organizado.

Cómo avanzar hacia la escalabilidad de un modelo que garantice las condiciones de asequibilidad y inclusividad y devenga una alternativa generalizable para las clases populares?

1. **Margó legal** que regule el modelo y clarifique su interés público.
 - a. Propuesta de **regulación**.
2. **Impulso de políticas públicas** de fortalecimiento de la colaboración pública cooperativa.
 - a. **Investigación y sistematización** de políticas públicas.
 - b. **Impulso** de nuevas políticas públicas.

Propuestas de regulación del cooperativismo de usuarias de vivienda

- Ley de Cooperativas
- Ley de vivienda

Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús

Cap a la generació d'un marc legal de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Cristina R. Grau López
Advocada. Sòcia de FGC ADVOCATS, SCL



LADINAMO Fundació per a l'habitatge cooperatiu

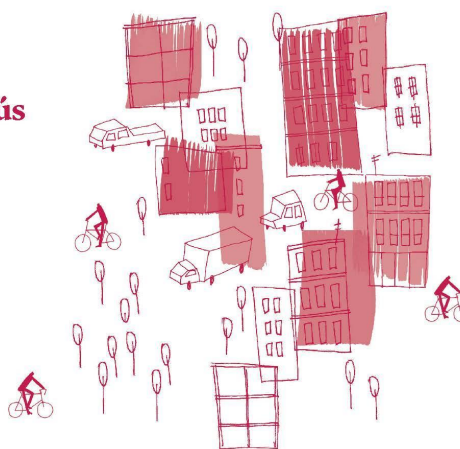
Amb el suport de:



El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai

Cap a la generació d'un marc legal de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Lorenzo Vidal
Investigador UAB i CIDOB



LADINAMO Fundació per a l'habitatge cooperatiu

Amb el suport de:



Investigación y sistematización de políticas públicas



Impulso de políticas públicas y colaboración Público-cooperativa



2. Políticas públicas

Compromiso político y objetivos claros

Es importante establecer un compromiso por parte de las administraciones locales, que permita a los grupos tener la garantía que habrá apoyo por parte de la administración en los trámites necesarios.

Definir el objetivo principal: apoyo y impulso del modelo para garantizar el acceso a la vivienda.

Herramientas y mecanismos de apoyo

1. Activación de la demanda.

2. Facilitación del acceso al suelo.
3. Apoyo económico a la promoción.
4. Promulgación de normas sustantivas.

1. ACTIVACIÓN DE LA DEMANDA

En el marco de las políticas de participación, los gobiernos locales pueden contribuir a la divulgación del modelo y al empoderamiento de la ciudadanía. En este marco, los gobiernos locales pueden llevar a cabo diferentes actuaciones:

A1. Organización de **sesiones divulgativas**

A2. Organización de **talleres iniciales de empoderamiento**

2. FACILITACIÓN DEL ACCESO AL SUELO

Los gobiernos locales tienen un papel clave para hacer posible el acceso al suelo por parte de los proyectos cooperativos. En este sentido, la movilización de suelo público en favor de estas iniciativas, es una de las medidas más importantes para hacer posible la consolidación de nuevas experiencias, asequibles e inclusivas. Los gobiernos locales también pueden dar apoyo en la movilización de suelo privado.

B1. Movilización de **suelo público**

B2. **Apoyo** a la movilización de **suelo privado**

Concurso público para movilizar suelo

Condiciones vinculadas al objeto de la licitación

- Medida
- Características parcela
- Temas urbanísticos
- Normativa aparcamiento
- Tipología de parcela (HPO o lliure)
- Derecho de superficie

Recomendaciones:

- Estudio de viabilidad previo
- Ayudas económicas vinculadas
- Garantías y vías de financiación

Convenio ESAL – Ayuntamiento de Barcelona

1. Objetivo del convenio
 - a. 1000 viviendas HPO
 - b. 60% alquiler
 - c. 40% cesión de uso
2. Entidades firmantes
3. Condiciones económicas
 - a. Carencia canon
 - b. Subvención retornable 7%-16%
 - c. Garantía municipal
 - d. Financiación ICO+ICF



3. APOYO ECONÓMICO A LA PROMOCIÓN

Los ayuntamientos pueden desarrollar distintas medidas de apoyo económico. Pueden ofrecer subvenciones y ayudas directas que contribuyan a mejorar la asequibilidad de los proyectos cooperativos.

También, en el marco de sus competencias en regulación fiscal pueden llevar a cabo, ayudas indirectas, mediante la bonificación fiscal de algunos impuestos.

C1. Bonificación fiscal

Bonificación de hasta el 95% por actividades de especial interés o utilidad municipal. Esta opción puede ser aplicable a cuatro tributos:

- IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)
- IAE (Impuesto sobre Actividades Económicas)
- ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras)
- IIVTNU (Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana)

C2. Subvenciones y ayudas

Subvenciones asociadas a la fase de promoción

- Subvención de la adquisición de patrimonio privado
- Subvención de los gastos de promoción (a la contratación de los equipos técnicos, subvenciones a la promoción).
También subvenciones reintegrables o microcréditos
- Subvención para la capitalización de cooperativas

Subvenciones asociadas a la fase de convivencia

- Ayudas al mantenimiento y mejora de las edificaciones
- Ayudas al pago del canon mensual
- Subvenciones al pago de tasas municipales

C3. Garantías para acceder a financiación

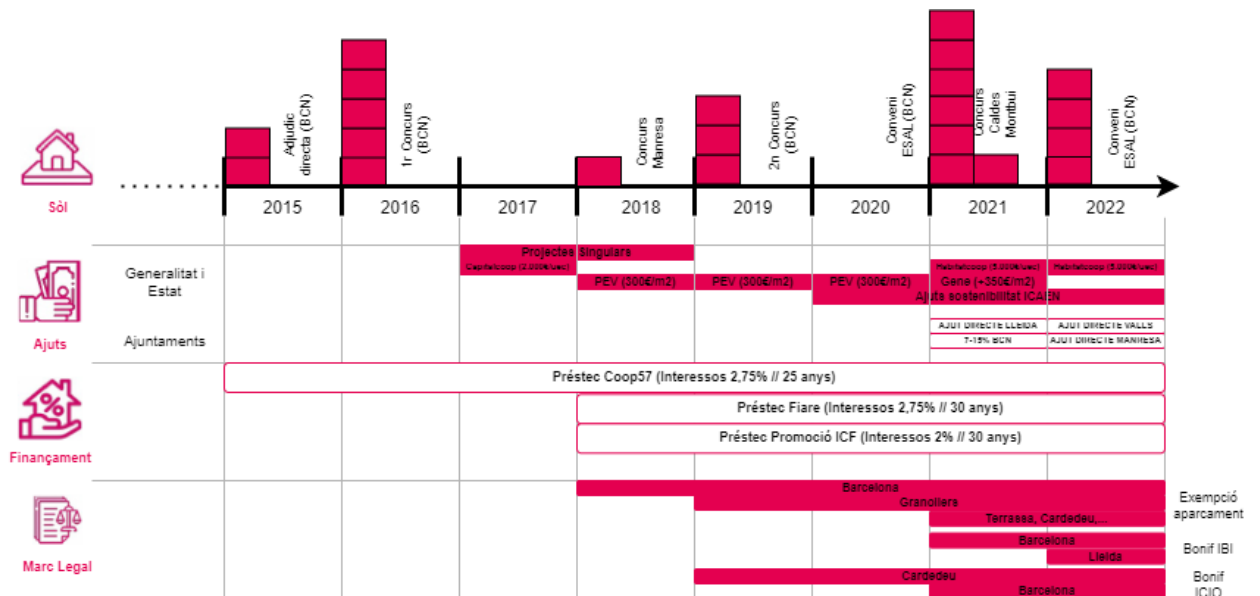
4. PROMULGACIÓN DE NORMAS SUSTANTIVAS

Entre sus atribuciones los ayuntamientos tienen la potestad de dictar normas, que tienen carácter formal de reglamento. Una de las medidas que se pueden implementar, con un impacto muy significativo en la mejora de las condiciones de asequibilidad es la modificación de la normativa urbanística en relación a las reserva de aparcamiento.

Los ayuntamientos tienen la potestad de adecuar la reserva de aparcamiento establecida en las normas urbanísticas. El coste del aparcamiento puede tener un impacto del 15-20% del coste de promoción. Los municipios de Barcelona i Granollers han impulsado modificaciones de planeamiento en esta línea.

Políticas públicas desarrolladas y implementadas los últimos años

	ACCÉS AL SÒL		SUPORT ECONÒMIC						ACCÉS A FINANÇAMENT		REGULACIONS NORMATIVES	
	Accés Sòl públic	Accés Sòl privat	Ajuts Capitalització	Ajuts Promoció	Ajuts Rehab. i Sostenibilitat	Bonificacions fiscals	Subvencions generals ESS	Ajuts Quota d'ús	Finançament	Garanties	Regulació urbanística	Noves tipologies
Política municipal												
Barcelona	2 Concursos	Facilitació llogueig i retracte		7%-16% Cànon 0 (25 anys) Ajuts sòl privat		IBI i ICIO	ESS, BCN Activa			Conveni ICO-ICF	Garantia municipal	Exempció aparcament
Altres ajuntaments	Concurs Adjudicació directa	Support compra		Subvencions directes		IBI i ICIO						Exempció aparcament
Política autonòmica												
Direcció d'Urbanisme												Espais comunitaris equiparats HPO
Direcció General Cooperatives			Habitatcoop				Singulars					
Diputació Barcelona	Estudis viabilitat											
Agència Habitatge Catalunya		Facilitació llogueig i retracte		Ajuts sòl privat				Ajuts al lloguer		Bonificació Interessos ICF		
Institut Català Energia					Ajuts autoconsum i renovables tèrmic							
Política estatal												
MITMA				Ajuts obra nova Next Generation	Ajuts rehabilitació Next Generation			Ajuts lloguer Plan Estatal de Vivienda				



3. Proyectos desarrollados

SUELO PÚBLICO

1. La Borda

Primer proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso construido en suelo público urbano de Barcelona.

DATOS DESTACADOS:

Año de constitución: 2018

Contacto: info@laborda.coop

Twitter: @BordaCoop

Localización: Barrio La Bordeta, Barcelona.

Número de viviendas: 28 viviendas y un local.

Acceso al suelo: Derecho de superficie cedido por el Ayto. Barcelona.

Calificación del suelo: VPO.

Tipo de obra: Obra nueva.

Estado de la promoción: En convivencia

2. La Raval

Una cooperativa intergeneracional que tiene como principio la vida comunitaria.

DATOS DESTACADOS:

Año de constitución: 2018

Contacto: laraval@laraval.cat

Localización: Barri Vell, Manresa.

Número de viviendas: 18 viviendas.

Acceso al suelo: Derecho de superficie cedido por el Ayto. Manresa por 75 años a través de concurso. C

Calificación del suelo: Suelo libre, calificadas como VPO 11 de las 18 viviendas.

Tipo de obra: Obra nueva.

Fecha de inicio de obra prevista: Abril 2022.

Entidad financiera: Coop57.

Entidades colaboradoras: Lacol (Arquitectura y obra), La Ciutat Invisible (Jurídica, económica y gestoría).

3. Empriu

Un nuevo proyecto de vivienda cooperativa en el distrito de Sants Montjuïc.

DATOS DESTACADOS:

Año de constitución: 2021

Contacto: empriucoop@gmail.com

Localización: Carrer de Mossèn Amadeu Oller 17-21, Barri de La Bordeta, Barcelona.

Número de viviendas: 40 viviendas.

Acceso al suelo: Derecho de superficie cedido por el Ayto. Barcelona por 75 años a través de un convenio.

Calificación del suelo: Calificado VPO.

Tipo de obra: Obra nueva.

Estado de la promoción: Nueva construcción.

Fecha de inicio de obra prevista: Abril 2023.

Entidades colaboradoras: Lacol (Arquitectura y obra), La Ciutat Invisible (Jurídica, económica y gestoría).

SUELO PRIVADO

4. Copsant

Cooperativa rural ubicada en una finca en el Baix Pallars.

DATOS DESTACADOS:

Año de constitución: 2022

Redes sociales: @copsantcoop

Localización: Balestiu, Baix Pallars.

Número de unidades de convivencia: 5.

Acceso al suelo: Compra de un terreno y una finca de titularidad privada por parte de la cooperativa.

Calificación: Patrimonio cooperativo.

Tipo de obra: No se ha requerido obra en la finca.

Estado de la promoción: Nueva construcción.

Fecha de inicio de obra prevista: Abril 2023.

Entidades colaboradoras: La Ciutat Invisible (Jurídica, económica y gestoría).

5. La Titaranya

Un proyecto con vocación social y compromiso con el centro histórico.

DATOS DESTACADOS:

Año de constitución: 2019

Contacto: info@latitaranya.coop

Web: Latitaranya.coop

Localización: Nucli antic de Valls.

Número de viviendas: Primera fase 7 viviendas y 2 locales. .

Acceso al suelo: Compra colectiva por parte del Casal Popular La Turba, Coop57 y La Dinamo, y cesión en derecho de superficie.

Tipo de obra: Rehabilitación.

Estado de la promoción: En obra.

Entidades colaboradoras: Coop57 (financiación), Casal Popular la Turba (Propietaria y socia), L'Aparador i Eixam Arquitectures (arquitectura), LaCol (Estudios previos arquitectónicos), La Ciutat Invisible (Jurídica, económica).

6. La Closca

Recuperemos la vivienda para garantizar la propiedad colectiva.

DATOS DESTACADOS:

Año de constitución: 2021

Contacto: cohabitatgeclosca@gmail.com

Twitter: @LaCloscaCoop

Localización: Carrer Bruc, 8, Lleida.

Número de viviendas: 24.

Acceso al suelo: La Dinamo cede en usufructo 24 viviendas y los espacios comunitarios a La Closca por un periodo de 50 años, prorrogable 10+10+5 años más.

Calificación: Suelo calificado VPO.

Estado de la promoción: En promoción.

Entidades colaboradoras: La Ciutat Invisible (área económica y jurídica), Matriu (área de cohesión de grupo y cuidados).

7. La Morada

Un proyecto que celebra el orgullo de reconocer otras maneras de organización de los afectos, de las alianzas y los cuidados.

DATOS DESTACADOS:

Año de constitución: 2020

Contacto: lamoradacoop@gmail.com

Localización: Plaça de les dones de Nou Barris. Barcelona..

Número de viviendas: 13.

Acceso al suelo: Adjudicado por La Dinamo Fundació vía convocatoria abierta.

Calificación del suelo: Suelo parcialmente protegido, se calificarán todas las viviendas de la promoción.

Tipo de obra: Obra nueva.

Fecha de inicio de obra prevista: Junio 2022.

Entidades colaboradoras: LaCol (área arquitectura y obra), La Ciutat Invisible (área económica y jurídica) Mes Advocats (asesoramiento jurídico).

4. Bibliografía

Políticas públicas:

- *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge*. La Dinamo i Lacol (2019)
- *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries. International policies to promote cooperative housing*. La Dinamo Lacol, CIDOB, IGOB-UAB (2019)
- *El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai*. La Dinamo i Lorenzo Vidal-Folch (2018)
- *Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model*. La Dinamo i Cristina R. Grau (2018)
- *Contemporary Co-housing in Europe – Towards Sustainable Cities*. Pernilla Hagbert, Henrik Gutzon Larsen, Håkan Thörn, Cathrin Wasshede (2020)
- *The effects of cohousing model on people's health and wellbeing: a scoping review* Juli Carrere, Alexia Reyes, Laura Oliveras, Anna Fernández, Andrés Peralta, Ana M. Novoa, Katherine Pérez i Carme Borrell (2020)

CONTACTO

Rubén Méndez, *Secretaría Técnica Grupo Vivienda Cooperativa en cesión de uso en REAS Red de Redes*

vivienda@reasnet.com / economiasolidaria.org/vivienda