CO habita

Viviendas protegidas en cesión de uso

El Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) es una entidad pública empresarial adscrita a la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad del Gobierno de les Illes Balears.

Conseller y presidente del IBAVI: Marc Pons i Pons

Director general de Arquitectura y Vivienda y vicepresidente del IBAVI: Eduard Vila Riera

Directora gerente del IBAVI: Maria Antònia Garcías Roig

CO habita

Cohabita es un programa desarrollado por el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) en el cual se ceden suelos públicos que disponen de proyecto arquitectónico a cooperativas para la autopromoción de vivienda protegida en régimen de cesión de uso.

Además, se facilitan recursos para asesorar sobre cuestiones técnicas de naturaleza jurídica, financiera, social o arquitectónica a todas aquellas entidades que quieran impulsar la vivienda cooperativa en cesión de uso.

CONTENIDO

3 INTRODUCCIÓN

4 CESIÓN DE USO

5 PROPIEDAD COLECTIVA

6 VENTAJAS
ASEQUIBLE
ESTABLE
FLEXIBLE
SOCIAL
MEDIOAMBIENTAL

8 REQUISITOS DE ACCESO
RENUNCIA Y TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA

10 COVIVIENDA
GOBERNANZA HORIZONTAL
ESTATUTOS DE LA COOPERATIVA
REGLAMENTO INTERNO

14 CONCURSO DE ADJUDICACIÓN
CESIÓN DE SOLARES Y PROYECTOS
PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS
CRITERIOS DE VALORACIÓN

16 PLAZOS APROXIMADOS

18 FINANCIACIÓN

19 GASTOS

Introducción

Una cooperativa de vivienda es una agrupación de personas que comparten valores y recursos para satisfacer la necesidad de acceso a la vivienda.

Se trata de un sistema de acceso **no especulativo** y, por lo tanto,no sometido a las fluctuaciones del mercado inmobiliario, que permite eliminar la concepción de la vivienda como un bien de inversión.

A diferencia de las cooperativas que una vez finalizada la obra adjudican la propiedad individual, en las cooperativas de vivienda en cesión de uso el inmueble se mantiene como un único bien de la cooperativa.

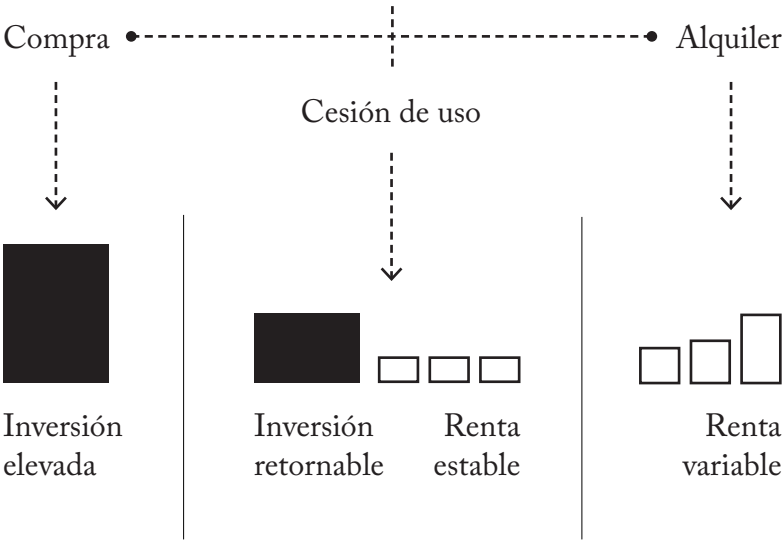
Así, además de ofrecer un precio de acceso ajustado, aporta valores sociales y medioambientales como el confort térmico al hogar o el fomento de **la vida colaborativa y la autogestión.**

Es un modelo que comporta la implicación y la corresponsabilitat de las personas usuarias tanto en el proceso de promoción como durante la covivienda y a cambio permite decidir dónde, con quién y de qué manera se quiere vivir.

Cesión de uso: ni alquiler ni compra

Se trata de una fórmula de acceso a la vivienda en la cual la cooperativa constituida sin ánimo de lucro asume el derecho de superficie[1] sobre el suelo y la propiedad de los inmuebles, mientras que las personas socias disponen del uso.

Comparativa con otros regímenes de tenencia:

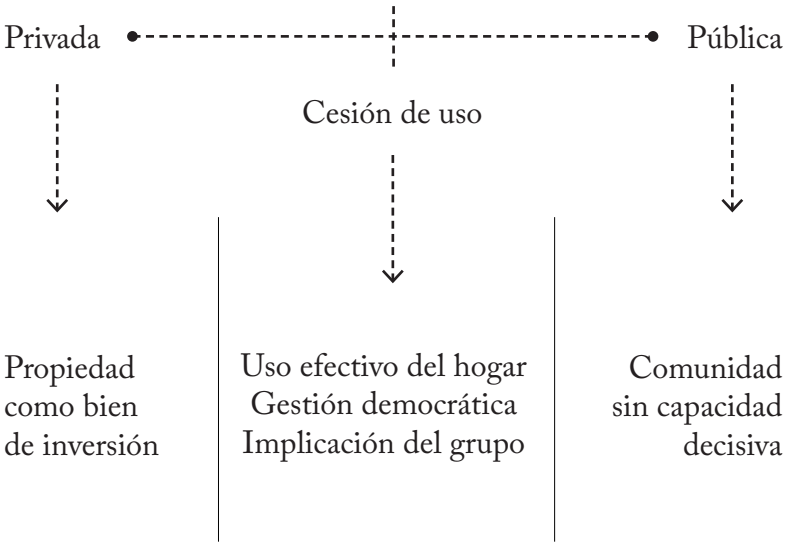


[1]Derecho a hacer una construcción en propiedad ajena.

Propiedad colectiva: ni pública ni privada

La **titularidad colectiva**[2] es un régimen pensado para eliminar toda posibilidad de lucro inmobiliario, concediendo a la persona socia el derecho a **residir de forma habitual y permanente.**

Se pone el foco en el uso efectivo de la vivienda y no en su mercantilización.



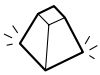
[2]El inmueble se mantiene como un único bien y la titularidad es de la cooperativa.

Ventajas

1. Asequible

La eliminación de los beneficios del promotor, la cesión de suelos de titularidad pública y la subvención de la IBAVI permiten ofrecer el acceso a la vivienda a través de una entrada inicial[1] retornable (15.000-20.000 €)2 y una renta mensual asequible (400-600 €)[2].

2. Estable



La sociedad cooperativa se constituye por tiempo indefinido. El IBAVI, con el fin de promover el modelo cooperativo de vivienda en cesión de uso, ofrece solares de su titularidad para la creación de un derecho de superficie durante 75 años, con la posibilidad de prorrogar hasta un máximo de 99 años.

3. Flexible

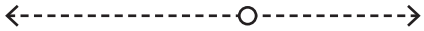
Se puede renunciar al derecho de uso de la vivienda y recuperar la entrada inicial (15.000-20.000 €)[1] actualizada según el IPC.

[1]Pago fraccionable durante el primer año.
[2]Valores orientativos de acuerdo con los planes económicos y financieros elaborados sobre parámetros de financiación ética adaptados a las características iniciales de los proyectos arquitectónicos cedidos por el IBAVI.

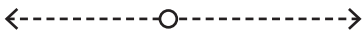
4. Social

Se trata de una fórmula de **gestión colectiva** de la vivienda en la cual, además de la conservación y administración del edificio, se decide el modelo de convivencia que se quiere impulsar.

Covivienda: Fomenta la interrelación entre personas usuarias a través de espacios comunes y/o tareas compartidas.

Individual  Compartido

Corresponsabilidad: Favorece la implicación activa de los miembros asumiendo trabajos colectivamente en contraposición a la externalización de servicios.

Implicación  Externalización

5. Medioambiental

Los proyectos arquitectónicos que se promueven siguen criterios que permiten reducir el impacto ambiental de la construcción, tales como el consumo energético o de agua de la vivienda, y priorizan la utilización de energías renovables y materiales locales.

Requisitos de acceso[1]

— Estar inscrito en el registro público de demandantes de viviendas protegidas de las Islas Baleares.
— No disponer de una vivienda[2].
— Tener la residencia legal en el Estado español.
— No superar el nivel de ingresos máximo por hogar:

· Régimen general
6 veces IPREM — (45.117 €/anuales)[3]

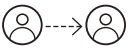
· Familia numerosa especial y personas con discapacidad[4]
6,5 veces IPREM — (48.877 €/anuals)[3]

Para obtener la financiación externa necesaria para el proyecto se recomienda **no destinar más de ⅓ de los ingresos anuales del hogar a los gastos vinculados a la vivienda.**

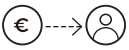
[1]Requisitos personales que tendrá que cumplir cada una de las personas de la cooperativa a la hora de presentar la propuesta conjunta al concurso de adjudicación.
[2]Este requisito se tiene que mantener durante todo el periodo de uso y goce de la vivienda cooperativa sin que es pueda adquirir por negocio entre vivos ningún título que otorgue el dominio pleno, el usufructo u otro derecho que permita disponer del uso de una vivienda.
[3]Ingresos máximos calculados según la cuantía anual de 14 pagas del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para 2019.
[4]Parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual o del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%.

Renuncia a la vivienda

Las personas socias pueden darse de baja de la cooperativa, renunciar al uso de su vivienda y recuperar la entrada inicial (15.000-20.000 €)[5] actualizada según el IPC en el momento en que la vivienda es ocupada por una nueva persona usuaria.

Transmisión de la vivienda 

Las transmisiones del título de persona socia, tanto entre vivos como por defunción, a favor de ascendientes, descendentes y las decretadas por separación, divorcio o disolución de la pareja de hecho, tendrán prioridad sobre el listado de futuras personas usuarias por orden de solicitud, a condición que cumplan con los requisitos de acceso.

Liquidación de aportaciones 

En caso de no cumplir los requisitos de acceso se podrá liquidar la cantidad correspondiente a la entrada inicial (15.000-20.000 €)[2].

[5]La cantidad reembolsable será calculada de acuerdo con el balance de cierre del ejercicio y atendiendo a las condiciones previstas en la Ley 1/2003, del 20 de marzo, de cooperativas de las Islas Baleares.

Covivienda

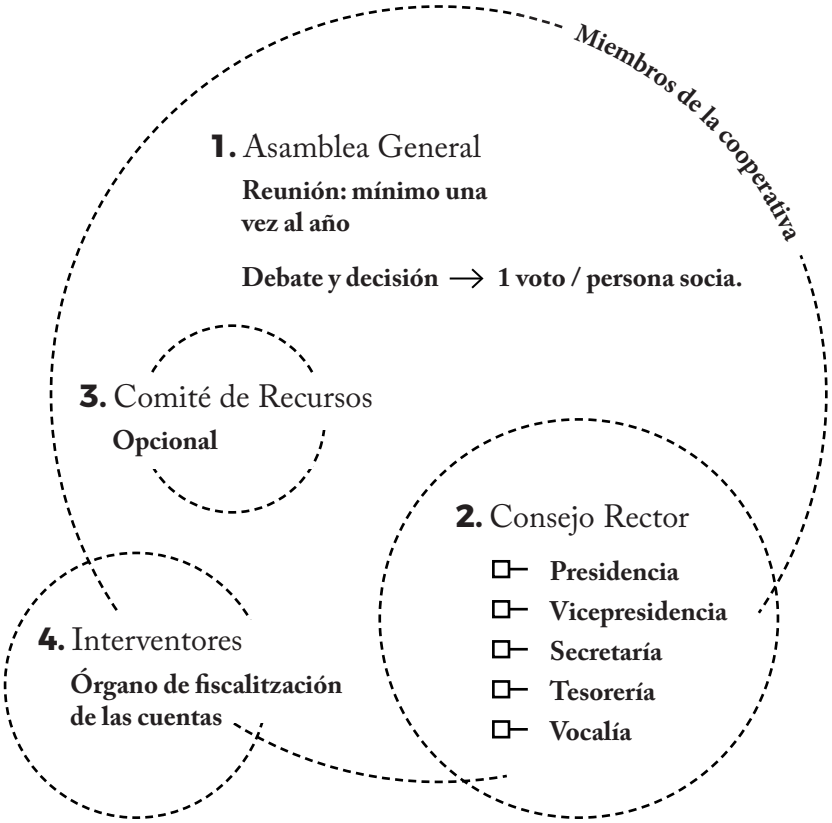
Cohabita es un programa para la presentación de propuestas grupales en el cual las personas interesadas tendrán que asumir **tareas de gestión colectivas** cómo:

- Determinar las personas concretas que forman el grupo.
- Organizarse en forma de cooperativa o de cooperativa en constitución y presentar una propuesta conjunta al concurso.
- Consensuar los documentos que regulan el funcionamiento de la comunidad: estatutos y reglamento interno.
- Establecer el sistema de financiación conjunta que proporciona la viabilidad económica del proyecto.
- Una vez cubiertas las plazas de la promoción, iniciar una lista de futuras personas usuarias por orden de solicitud.

El IBAVI garantizará la transparencia en los procesos de entrada y en el cumplimiento de los requisitos, pero la gestión tiene que hacerse por parte de la cooperativa.

Gobernanza horizontal

La cooperativa es una entidad democrática autogestionada mediante la fórmula **1 persona, 1 voto.** La Asamblea General es el órgano de expresión de la voluntad social y los acuerdos son obligatorios para todas las persones socias. El Consejo Rector es el órgano de representación y establece las directrices de actuación.



Estatutos

En los estatutos de la cooperativa se tienen que definir, respetando las bases del concurso de adjudicación, los siguientes aspectos:

— Denominación de la sociedad y objeto social.

— Capital social mínimo.

— Aportación obligatoria mínima al capital social y regulación de otros.

— Requisitos de admisión y clases de personas socias.

— Bajas voluntarias y obligatorias.

— Derechos y deberes de las personas socias.

— Derecho de reembolso de las aportaciones.

— Regulación del uso de la vivienda.

— Normas de disciplina social, tipificación de faltas y sanciones, procedimiento sancionador y pérdida de las condiciones de persona socia.

— Composición y funcionamiento del Consejo Rector.

— Gobernanza y gestión de la cooperativa por sistema asambleario.

El IBAVI ofrece un modelo de estatutos validado por el Registro de cooperativas adaptable a las necesidades del grupo.

Reglamento interno

El reglamento interno contiene las **normas de convivencia** acordadas por el grupo y su formalización dependerá:

1. Del conjunto de ideales o valores que se quiere impulsar.

2. Del equipamiento o las características de la promoción.

Proyecto común

1. Ideales

- ☐ **Valores ambientales**
- ☐ **Perspectiva de género**
- ☐ **Cohesión social**
- ☐ **Relación con el barrio**
- ☐ **Solidaridad económica**
- ☐

2. Equipamiento

- ☐ **Huertos comunitarios**
- ☐ **Azotea**
- ☐ **Sala polivalente**
- ☐ **Lavandería compartida**
- ☐
- ☐

Consenso grupal

Se trata del documento más personal de la cooperativa y el IBAVI comparte recursos para facilitar su definición.

Concurso de adjudicación

Cesión de solares y proyectos

El IBAVI ofrece solares de titularidad pública para la creación de un **derecho de superficie durante 75 años**, con la posibilidad de prorrogar hasta un máximo de 99. La propiedad del suelo se mantiene pública, pero la cooperativa hace el uso.

Además, se ceden los proyectos arquitectónicos ganadores de los concursos de ideas convocados por el IBAVI, referentes en confort ambiental y en uso eficiente de los recursos.

Presentación de propuestas

Las personas interesadas en disfrutar del programa tendrán que participar en el concurso en forma de cooperativa o de entidad sin ánimo de lucro y presentar una **propuesta conjunta** en la cual se valorarán los criterios sociales y medioambientales considerados para su elaboración.

Las bases de los concursos disponibles se encuentran en el acceso directo *Cohabita* de la página web <https://ibavi.es>.

Criterios de valoración

La propuesta presentada se valorará en favor de **criterios sociales**, **medioambientales** y del **acompañamiento profesional** previsto:

— Se estudiarán los mecanismos de regulación interna de la comunidad, así como la capacidad de la propuesta para hacer barrio o para abrirse a otros movimientos sociales.

El proyecto arquitectónico cedido permite modificaciones para la creación de espacios colectivos donde llevar a cabo actividades colaborativas y para la instalación de equipamiento o servicios comunitarios.

— Se valorarán las mejoras propuestas en favor de la reducción de la huella ecológica del edificio, tales como el uso de sistemas de reducción del consumo de agua o la reducción en la previsión del consumo energético de la promoción.

— Se tendrá en cuenta la presencia de múltiples disciplinas, así como la experiencia en procesos de empoderamiento ciudadano o en la promoción de vivienda cooperativa del equipo profesional que llevará a cabo el asesoramiento y la gestión de la propuesta.

Plazos aproximados

Inicio del concurso público de adjudicación

1. **Agrupación de las personas interesadas** y definición de los valores y objetivos grupales. Creación de la cooperativa o de la cooperativa en constitución y definición de las personas socias. **Presentación de la propuesta al concurso.**

90 días

Adjudicación por resolución del concurso — **1 mes**

2. **Constitución de la cooperativa**: inscripción en el Registro de cooperativas y validación de los estatutos que regulan el funcionamiento interno. **Formalización de la documentación** en caso de cooperativas ya constituidas.

30 días hábiles

3. Constitución del **derecho de superficie** a favor de la cooperativa para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

15 días hábiles

4. Contratación de la **financiación externa** por parte de la cooperativa. El IBAVI facilita modelos de viabilidad económica elaborados según parámetros de financiación ética.

----- **Contratación del equipo técnico arquitectónico** -----

5. **Modificación del proyecto arquitectónico** de acuerdo con los compromisos presentados en el concurso: mejoras ambientales y/o adición de espacios colaborativos.
Solicitud de la licencia de obras.

3 meses

---------- **Obtención de la licencia de obras** ----------

6. **Realización de las obras.** Contratación de la constructora por parte de la cooperativa. Los servicios técnicos del IBAVI harán tareas de gestión no decisiva para garantizar el buen fin de la promoción.

2 años aprox.

7. **Finalización de las obras**.

máximo 4 años

8. Formalización de la **cesión de uso,** como elemento esencial de la actividad cooperativa, entre la cooperativa, como propietaria de las viviendas, y las persones socias, como usuarias.

Financiación

El gasto de la promoción se financia a través de:

— **Cooperativistas** (10%)[1]

— Financiación **externa** (70%)[1]

— Financiación del **IBAVI** (20%)[1]

Las entidades de **financiación ética** tienen un elevado interés en este modelo por su gran potencial de transformación social en el campo de la vivienda y por la apuesta por la construcción consciente con el medio ambiente.

El **IBAVI** llevará a cabo una financiación parcial mediante la cesión de suelos de su titularidad y de los proyectos arquitectónicos (incluidas las modificaciones propuestas por las propias licitadoras) además de la asunción de la tramitación y el coste de la licencia de obras, así como del Impuesto de construcción.

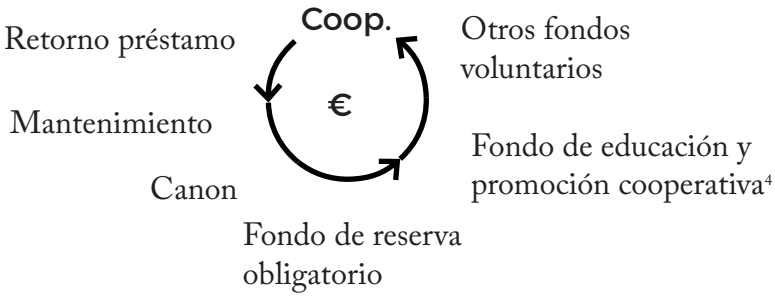
[1]Valores orientativos de acuerdo con los planes económicos y financieros elaborados sobre parámetros de financiación ética adaptados a las características iniciales de los proyectos arquitectónicos cedidos.

Gastos

Cada UEC[2] tendrá que realizar la aportación inicial retornable (15.000-20.000 €)[1] y cumplir con la renta mensual[3] (400-600 €)[1].

Durante el uso de la vivienda, la renta se destinará al retorno del préstamo hipotecario, al mantenimiento edificatorio, al pago del canon por el derecho de superficie y a la dotación de los fondos de la cooperativa.

Una vez amortizada la financiación, la renta mensual se reduce y el excedente se destina a varios fondos de la cooperativa y a hacer frente a las obligaciones tributarias pertinentes (IS, IVA, etc.). **Así, el capital ingresado a la cooperativa siempre se invierte en la misma cooperativa.**



[2]Unidad efectiva de convivencia.
[3]Renta ajustada a las características de la promoción y a los m² de vivienda.
[4]Fondo destinado a la formación de las personas socias, a la difusión del modelo, al apoyo a nuevas experiencias cooperativas y ala atención a objetivos de incidencia social (Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Islas Baleares).

Este documento ha sido elaborado en el marco del Programa de Cooperativas de Vivienda, impulsado por el IBAVI dentro del Programa SOIB Joven - Cualificados Sector Público, financiado con fondos del SOIB, del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) y con la cofinanciación del Fondo Social Europeo (FSE).

CC BY-NC-SA Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual

Parte del contenido de este documento ha seguido directrices compartidas con la guía *Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús* de Sostre Cívic, SCCL.

Edición
Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI)
Calle Manuel Azaña, 9, 07006 Palma

Dirección
Maria Antònia Garcías Roig

Coordinación
Antonio Martín Procopio y Carles Oliver Barceló

Redacción de contenidos
Lara Fuster Prieto y Lluc Pol Bonnín

Asesoría Conselleria Territorio, Energía y Movilidad
Eduardo Robsy Petrus

Diseño y maquetación
Lara Fuster Prieto

Tercera edición revisada

Palma, 2019

Servicio de cita previa

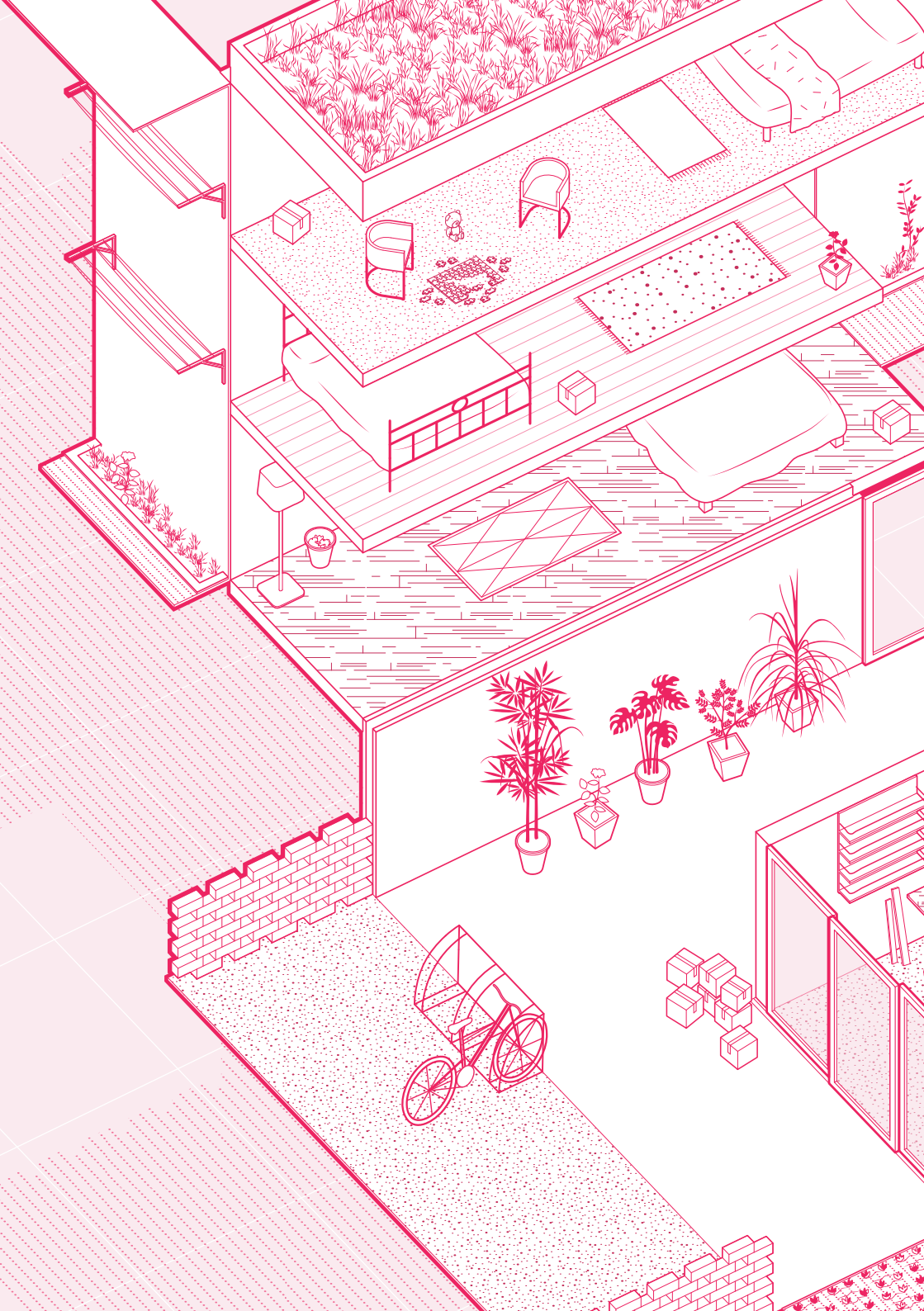
900 780 000

https://ibavi.es

Acceso Cohabita

cohabita@ibavi.caib.es

cohabita.ibavi

cohabita.ibavi

cohabita_ibavi