

Impulsemos la vivienda cooperativa en cesión de uso

REAS Red de Redes de Economía Alternativa y Solidaria

La apuesta de la Economía Social y Solidaria por un modelo de vivienda cooperativa, asequible y colaborativa

La vivienda cooperativa en cesión de uso es un modelo de acceso a la vivienda que tiene una característica básica que lo diferencia del modelo tradicional de vivienda cooperativa: la propiedad colectiva del inmueble durante toda la vida del mismo.

Así, la sociedad cooperativa, promotora de las viviendas y sin ánimo de lucro, no se disuelve tras la construcción o rehabilitación y mantiene la titularidad de las mismas indefinidamente, imposibilitando el lucro individual y la especulación y contribuyendo a crear un parque de vivienda social y asequible a largo plazo.

La cooperativa adjudica y cede el uso a las personas socias, que realizan una aportación inicial (retornable en el caso de baja) y unas cuotas mensuales, asimilables a un alquiler. Estas cuotas derivan de los costes de adquisición, mantenimiento y funcionamiento del proyecto de vivienda cooperativa, y no de la situación del mercado inmobiliario.

En definitiva, este modelo considera la vivienda como un bien de uso, y no de lucro o cambio, y las personas socias de la cooperativa pueden disfrutarla indefinidamente, lo que permite desarrollar un proyecto de vida propio a largo plazo con vínculos en el territorio. A la vez, permite y fomenta la participación de las personas socias de la cooperativa.

Además, el modelo promueve otros valores de carácter transformador:

- **Vivienda asequible y sin lucro:** La autopromoción permite reducir los costes de producción de las viviendas.
- **Sostenibilidad:** Apuesta por la sostenibilidad medioambiental, la eficiencia energética y la reducción de los consumos.
- **Vivienda colaborativa:** Promoción de vivienda más comunitaria y con relación con el entorno. Posibilidad de compartir servicios y espacios comunes.
- **Impulso del mercado social y la economía social y solidaria:** Mediante la intercooperación y la colaboración con otros proyectos e iniciativas se fomenta el mercado social y la ESS.

Este modelo, basado en la propiedad cooperativa del inmueble, la duración indefinida y la voluntad de aumentar la vivienda social y asequible a lo largo del tiempo, está presente en muchos países y supone una de las principales vías para facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible. En el Québec las 1.300 *Coopératives d'habitation* existentes dan alojamiento a 60.000 personas, en Suiza las *Coopératives de construction et d'habitation* suponen el 8% del patrimonio inmobiliario nacional, o en Uruguay las 30.000 viviendas cooperativas, de ahorro previo o de ayuda mutua, representan el 2,58% de todas las viviendas del país. En todos los casos hay un importante desarrollo de políticas públicas que apoyan el modelo y contribuyen a su asequibilidad garantizando su interés general y ausencia de lucro.

Por unas Políticas Públicas que prioricen la inclusión y la cohesión social

La colaboración público-cooperativa tiene un importante potencial en este sector, con el objetivo por un lado de mantener el modelo de forma indefinida y preservar el interés general, y por otro para favorecer su asequibilidad, dando respuesta a las dificultades de acceso a la vivienda por una parte importante de la población.

En algunas comunidades ya se han desarrollado los primeros proyectos de vivienda cooperativa protegida en cesión de uso y sobre suelo público cedido por parte de administraciones locales, cómo es el caso de la ciudad de Barcelona.

Pero es a nivel estatal donde es necesario algunas políticas clave para asegurar el desarrollo del modelo, especialmente a través del Plan Estatal de Vivienda, de la fiscalidad o para facilitar la financiación.

En relación a las políticas de vivienda:

- 1.** Equiparación de las ayudas existentes al alquiler a las cooperativas en cesión de uso: que las familias con un contrato en cesión de uso en régimen cooperativo puedan ser beneficiarias de las ayudas al alquiler contenidas en el Plan Estatal de Vivienda (programa 2), así cómo de cuantas ayudas y políticas públicas vayan destinadas al alquiler, en la medida que la cesión de uso corresponde la traslación del alquiler asequible al mundo cooperativo.
- 2.** Inclusión de la superficie correspondientes a espacios de uso común (sin contar circulaciones ni instalaciones) en el Programa de fomento del parque de vivienda de alquiler del Plan Estatal de Vivienda (programa 4). Este programa se orienta tanto a alquiler como a cesión de uso habiendo ya financiado varias promociones en cesión de uso. Aún así el modelo cooperativo en cesión de uso se caracteriza por promover espacios de uso colectivo, en aras de favorecer una vivienda más colaborativa. La situación actual penaliza los proyectos de vivienda cooperativa en VPO con espacios colectivos pues, a un mismo coste de construcción y metros totales construidos, albergan menos metros útiles de vivienda y, en consecuencia, una subvención menor. Se propone que puedan ser financiados directamente o repercutiendo la parte proporcional a la superficie de cada vivienda, hasta un máximo de un 20% adicional de la superficie útil de la vivienda.
- 3.** Ayudas específicas a la vivienda cooperativa en cesión de uso. Existencia de financiación específica adicional para favorecer el crecimiento del modelo y condicionada a su mantenimiento de forma indefinida o a muy largo plazo. Habría que apoyar

también cuando se desarrolla sobre suelo privado adquirido (con el objetivo de fomentar una política de captación de suelo o patrimonio para uso colectivo cooperativo y generar nueva vivienda social o asequible a parte de la que desarrolla en suelo público). Por otro lado hay que fomentar la línea de proyectos para gente mayor (programa 9), teniendo en cuenta que existen muchos grupos y proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso, o cohosings, con la voluntad de generar una alternativa en el marco de la economía social del modelo residencial, de vivienda tutelada o de atención domiciliaria para gente mayor existente, con los elementos de vivienda colaborativa o convivenciales del modelo. Se propone dotar de una financiación específica las promociones de vivienda para gente mayor con el modelo cooperativo en cesión de uso.

En relación a la financiación:

- 4.** Fortalecimiento del sistema de garantías: La financiación de los proyectos es una de las principales dificultades para el crecimiento de la vivienda cooperativa en cesión de uso. Uno de los principales motivos es la falta de garantías. Actualmente la sociedad mercantil estatal CERSA (adscrita al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo) excluye la vivienda de su actividad de contragarantía a las SGR, que a la vez prestan avales a empresas de todo tipo. Se propone que Cersa ofrezca una línea de contragarantía a las Sociedades de Garantía Recíproca para vivienda social cooperativa en cesión de uso.

En relación a la fiscalidad:

- 5.** IVA superreducido: Las cooperativas de autoconstrucción en cesión de uso asumen todo el IVA de la fase de promoción y construcción. Esta carga impositiva repercute en un mayor coste de la vivienda, en la medida que las cooperativas de vivienda en cesión de uso repercuten el coste real a los socios habitantes. Por este motivo, se propone impulsar una reforma fiscal para beneficiar la vivienda cooperativa en cesión de uso,

así como otros promotores sociales sin lucro de alquiler, rebajando el IVA de la promoción al tipo impositivo del 4%.

6. Consideración de cooperativas especialmente protegidas. Se propone considerar especialmente protegidas las cooperativas de viviendas que retengan la propiedad de las viviendas, locales y edificaciones o instalaciones complementarias, adjudicando a los socios la cesión de uso u cualquier otro título similar, de acuerdo con la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

Experiencias de vivienda cooperativa

- **Entrepatrios (Madrid)** Entrepatrios es la primera cooperativa ecosocial de vivienda en cesión de uso de Madrid. La conforma un grupo de personas heterogéneo con un objetivo común: poner en práctica otras formas de vivir en la ciudad que no permitan la especulación inmobiliaria, tengan en cuenta la sostenibilidad ambiental y creen comunidad. La cooperativa tiene dos promociones en marcha: [Las Carolinas](#), que acaba de finalizar la construcción de su edificio; [Vallekas](#), que ha comenzado las obras de construcción en septiembre de 2020; y dos grupos más en búsqueda de suelo.
 - [rtve: La Aventura del Saber: Cohousing Verde.](#)
 - [El País: Entrepatrios: dando la vuelta al cuento de los tres cerditos.](#)
 - [Entrepatrios Las Carolinas](#)
- **Princesa49 (Barcelona)** Princesa49 es la primera iniciativa de vivienda cooperativa en cesión de uso de Barcelona y la primera en el estado de colaboración público-cooperativa. En el 2014 el ayuntamiento de Barcelona firmó un convenio con Sostre Cívic para hacer una prueba piloto en la ciudad con la rehabilitación de un edificio de mediados del siglo XIX. En junio del 2018, las personas socias entraron a vivir en el proyecto, después de un proceso participativo y un año de obras.

- [Princesa49 gana uno de los premios del Germinador social 2018 de Som Energia](#)
- [Princesa49 en 'Las cosas buenas de la vida': una miniserie sobre la acción comunitaria](#)

- **La Borda (Barcelona)** Esta cooperativa de viviendas nace en 2015 en Barcelona como un proyecto mas de Can Batlló, un recinto industrial que gracias a la lucha vecinal fue recuperado y transformado para convertirse en uno de los nodos actualmente más importantes del tejido vecinal y cooperativo del barrio de Sants. Más de 50 personas viven desde 2018 en este edificio pionero en la ciudad.
 - [Visita arquitectónica a La Borda](#)
 - [TV3: Final de obras de La Borda](#)

- **La Balma (Barcelona)** El proyecto de La Balma nace en 2016 para desarrollar un proyecto de vivienda colaborativa en el barrio del Poblenou. Se trata de un edificio de 5 plantas con 20 viviendas en régimen de Protección Oficial y diversos espacios comunitarios, que tiene previsto finalizar sus obras a mediados de 2021. El suelo es público en derecho de superficie.
 - [TV3: La Balma como ejemplo de vivienda colaborativa](#)
 - [La Balma en el Telenotícies de TV3](#)

- **Otras experiencias y recursos relacionados:**
 - [Arquitecturas del cuidado. Viviendas colaborativas para personas mayores. Un acercamiento al contexto vasco y las realidades europeas](#)
 - [Dossier vivienda colaborativa](#)
 - [Cooperativas de vivienda ecosocial y resiliencia: casas para adaptarse mejor](#)
 - [Viviendas cooperativas en cesión de uso: I Encuentro Estatal](#)
 - [Cal Cases: un proyecto de vida](#) (uno de los primeros proyectos financiados por Fiare Banca Ética).

REAS Red de Redes y la propuesta de políticas públicas para una nueva normalidad solidaria, feminista y ecológica.

Las medidas propuestas en este documento están también contenidas en la propuesta de [14 ejes de políticas públicas que hemos desarrollado desde Reas Red de Redes para una nueva normalidad solidaria, feminista y ecológica.](#)

La triple crisis (sanitaria, socioeconómica y de cuidados) provocada por el COVID-19 ha quebrado el modelo actual poniendo de manifiesto las deficiencias que existían en la dotación de recursos públicos a servicios básicos como la sanidad, así como la fragilidad del sistema de cuidados y la precarización de gran parte del tejido socioeconómico.

Como entidad promotora de la Economía Social y Solidaria, REAS Red de Redes de Economía Alternativa y Solidaria proponemos salir de esta triple pandemia actual e iniciar una transición a un nuevo modelo que reoriente las políticas sociales y económicas desde criterios de justicia y equidad, en el marco de la promoción de un desarrollo social y ambientalmente sostenible y en donde las instituciones representativas, organizaciones y movimientos sociales y la propia ciudadanía puedan incidir en el rumbo político y económico a impulsar, en pro de una mayor profundización democrática.

[REAS Red de Redes de Economía Alternativa y Solidaria](#), es una red confederal compuesta por 15 redes territoriales y 5 sectoriales que aglutinan a casi 800 entidades y empresas, con la participación de 44.000 personas: 19.000 contratadas y 24.000 voluntarias y con unos ingresos anuales de más de 700 millones de euros (datos diciembre 2018) Jurídicamente, es una asociación de carácter no lucrativo, sin filiación partidista o religiosa alguna.

Octubre 2020

Contacto: info@reas.red

www.economiasolidaria.org