

II JORNADAS COVIVIENDA:



La vivienda colaborativa del concepto a la realidad

15 - 16 de diciembre de 2022



LA COOPERATIVA DE VIVIENDA COLABORATIVA

LA GESTIÓN PERMANENTE



LA COOPERATIVA DE VIVIENDA COLABORATIVA NORMALMENTE ES, EN PRINCIPIO, UN PROMOTOR

- El artículo 9 de la [Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación](#) define a la perfección la figura del promotor inmobiliario. En concreto, establece que “será considerado promotor cualquier persona, física o **jurídica**, pública o **privada**, que, individual o **colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí** o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título”.



AHORA BIEN.....

- El cohousing no es solo una solución inmobiliaria, sino que representa más bien una filosofía de vida, pues el objetivo es compartir zonas y servicios, creando un profundo sentido de comunidad.
- Es decir, no estamos ante una urbanización en la que se comparte una piscina o un jardín, sino espacios donde los habitantes conviven y colaboran.



HITOS EN LA PROMOCIÓN



LA BUSQUEDA DEL SUELO

- Localización.
- Accesibilidad. Propia y familiar.
- Posibilidad de realizar modelo que se pretende. Normativa urbanística. Solar o suelo a desarrollar?.
- Oportunidad. Concurso. Mercado.
- Repercusión económica. (15%-25% sobre inversión deseable).
- Forma de pago. Acompasar con previsión de entrada de socios y aportaciones previstas,



DISEÑO DEL PROYECTO-EDIFICIO

- Delimitación de necesidades.
- Superficie privada.
- Superficie común.
- Relación metro cuadrado construido/ metro cuadrado útil.



EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL PROYECTO

- Estudio económico. Cálculo estático.
- El cashflow. Cálculo dinámico.
- Estudio de viabilidad económica y financiera.
- Delimitación de la aportación de los socios. Aportación inicial y mensual + llaves.
- Financiación ajena. Entidad financiera. Ideal crédito contra proyecto o garantía hipotecaria pura a la cooperativa. Los que mejor entienden estos proyectos son la banca ética.
- Subvenciones.



SUBVENCIÓN PLAN DE VIVIENDA 22-25 ESTATAL Y CANARIAS 20-25

- ESTATAL (ARTS 81-90).
 - 5 veces IPREM (unidad familiar). Pueden tener vivienda?.
 - 420€ m2 util privativo+comun, 50% inversión. Máximo 50.000€ vvda.
 - Alquiler 8€ m2. Certificación energética. A
 - Próximo año posible desarrollo por el ICAVI.
- CANARIAS AÑO 22
 - Financia el proyecto.
 - 100.000€. Certificación energética. B.
 - Posible compatibilidad con estatal.
 - Mayor concreción de espacios en los proyectos.



ELECCIÓN DE LA CONSTRUCTORA

- Solvencia técnica y dimensionada a la obra.
- Conocida en la plaza.
- Proyecto a “concurso”. Publicidad y comparativa. Normalmente tienen en cuenta quien las gestiona. Fiabilidad.
- Deben tener conocimiento de la realidad de la cooperativa. Presupuesto limitado.
- Pegas a la realización en el comienzo de la obra antes de la firma del contrato.



FIGURAS IMPORTANTES EN LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO.

- Gestor. Experiencia y honradez. Sin que pueda disponer del dinero.
- Arquitecto y aparejador. solvencia profesional, experiencia y dedicación.
- Consejo Rector. Reuniones periódicas con gestor para control del proyecto y pagos de los gastos.
- Asamblea general. Aprobación del proyecto, la constructora, aportaciones obligatorias y de las cuentas anuales.
- Auditor independiente. Aunque no exista obligación legal.



LA GESTIÓN DEL EDIFICIO RESULTANTE Y SUS USOS.

- Usos o servicios privativos y comunes (voluntarios y obligatorios). Delimitación. comedor, lavandería, limpieza espacios comunes y apartamentos, sistema complementario a la atención a la dependencia pública.
- El gerente o gestor del edificio y servicios. No cesión del poder de decidir.
- Personal propio y/o ajeno.
- Reglamento de funcionamiento. Que se puede ir realizando durante.
- Cálculo y aprobación de pagos fijos y por usos.
- Comisiones para impulso de actividades.



ARTÍCULO I BIS.- PRINCIPIOS BÁSICOS.

- La razón de ser o motivo fundacional de 'TRABENSOL S. COOP. MAD.'" consiste en desarrollar un proyecto residencial para buscar una forma satisfactoria de pasar en Común la vejez, entendida esta como una etapa, normalmente amplia, en la que las personas han llegado o están llegando al final de su actividad laboral, los hijos se han independizado, y puede necesitarse una ayuda para hacer frente a los requerimientos de la vida diaria.



ARTÍCULO I BIS.- PRINCIPIOS BÁSICOS.

- A fin de atender a las nuevas necesidades que esta etapa de la vida plantea, la Cooperativa se propone desarrollar un Conjunto Residencial que responda a las siguientes finalidades:
 - Convivir en un clima afectivo de amistad y cooperación, basado en un espíritu de solidaridad y tolerancia.
 - Tener cubiertas las necesidades materiales que se vayan presentando con la edad o la pérdida de salud.



ARTÍCULO I BIS.- PRINCIPIOS BÁSICOS.

- Potenciar las propias posibilidades, contribuyendo a mantener en las mejores condiciones el cuerpo y el espíritu.
- Procurar una vejez que pueda ser agradable y enriquecedora, permitiendo el cultivo de las cualidades y aficiones de cada uno de los residentes.
- Considerar las relaciones humanas como fuente principal de bienestar.
- Combinar la vida de relación Social con la independencia personal.
- Respetar la naturaleza, pensando en las generaciones futuras.



ARTÍCULO I BIS.- PRINCIPIOS BÁSICOS.

- No ser una carga para los hijos.
- Utilizar los servicios públicos y sociales a los que se tenga derecho.
- Con unas exigencias económicas que puedan ser asumidas por un trabajador jubilado normal.



POR ÚLTIMO

- Más allá del miedo a la soledad y la convicción de que hacer las cosas solo siempre cuesta más, el cohousing incluye otra ventaja fundamental: el ahorro económico.
- Testimonio de Carmen “He visto como mi madre vive sus últimos años en una residencia y yo no quiero esto para mí, el cariño no se paga con dinero”, confiesa.



MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN



La vivienda colaborativa del concepto a la realidad

15 - 16 de diciembre de 2022

