

UN LUGAR PARA VIVIR

Herramientas para facilitar la búsqueda y el acceso a suelos y edificios en proyectos de convivencia



GUÍA PRÁCTICA
PARA GRUPOS DE
COVIVIENDA



Guía impulsada por:



Con la colaboración de:



Redacción | Maria Josep Lázaro Castro y Mireia Parera Puigdomènech | Perviure

Disseño | Júlia Valldolix

Maquetación | quimdiaz.net

Traducción | Hara Kraan

Data de publicación | 1ª edición en catalan, marzo 2021

2º edición castellano octubre 2023



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual (by-nc-sa):

No se permite un uso comercial de la obra original ni de las posibles obras derivadas, cuya distribución debe hacerse con una licencia igual a la que regula la obra original.

Este material ha sido elaborado en el marco del programa aracoop. Promovido por el Departamento de Trabajo, Asuntos Sociales y Familias y con la financiación del Ministerio de Trabajo y Economía Social.



1	PRESENTACIÓN DE LA GUÍA	1
1.1	Para quién se ha hecho la guía — 2	
1.2	Quién ha hecho la guía y cómo — 2	
2	REFLEXIONES PREVIAS	3
3	PREPARAROS PARA EL PROCESO DE BÚSQUEDA	5
3.1	Quién sois y qué queréis — 5	
	Creación del grupo — 5	
	Visión común — 5	
	Nuevas incorporaciones — 6	
3.2	Vuestros criterios de búsqueda — 7	
	Encaje entre las necesidades personales y las del grupo — 7	
3.3	Las necesidades y capacidades para la búsqueda — 8	
	Qué tiempo podéis dedicar a la búsqueda — 8	
	Qué capacidades técnicas y humanas hay dentro del grupo — 8	
	Qué redes y contactos tenéis y para qué os pueden ser de utilidad— 8	
	Qué recursos económicos tenéis para invertir en esta fase — 9	
	Soporte externo — 9	
3.4	Cómo organizaros para la búsqueda — 10	
3.5	Grupo de trabajo para buscar un sitio — 12	
4	DEFINID LOS CRITERIOS DE BÚSQUEDA	13
	TRABAJO PRÁCTICO: para definir los criterios de búsqueda — 14	
4.1	La zona geográfica — 16	
4.2	El entorno inmediato — 17	
4.3	El tipo de edificación — 17	
4.4	El número de unidades de convivencia y el techo necesario — 19	
	TRABAJO PRÁCTICO — 20	
4.5	La capacidad económica — 22	
	TRABAJO PRÁCTICO — 25	

5 DEFINID LAS ESTRATEGIAS Y LOS CANALES DE BÚSQUEDA **24**

5.1 La búsqueda según los mecanismos de acceso al solar y al edificio — 25

La propiedad inicial del solar o edificio — 25

Los modelos de acceso al solar o al edificio — 27

5.2 La búsqueda según la zona — 29

Municipios esencialmente urbanos o zonas urbanas — 29

Entorno rural — 31

5.3 La búsqueda según el canal — 32

Búsqueda en línea — 32

Consultas directas — 34

Observar sobre el terreno — 34

6 PREPARAROS PARA ACCEDER AL SOLAR O AL EDIFICIO **35**

6.1 La normativa urbanística — 36

6.2 El estudio de viabilidad económica — 37

6.3 La financiación — 37

6.4 El tipo de entidad: asociación o cooperativa — 38

6.5 Cómo y cuándo completar el grupo — 39

7 CELEBRADLO **37**



1 PRESENTACIÓN DE LA GUÍA

Cada vez sois más los grupos de personas que os unís para impulsar vuestro proyecto de covivienda. Uno de los principales retos que actualmente os encontráis es poder identificar y adquirir un edificio o solar para hacer realidad vuestro sueño de vivir en comunidad.

La guía #UnLugarParaVivir tiene como objetivo principal ofrecer apoyo a grupos de covivienda en el proceso de búsqueda de un edificio o solar para desarrollar vuestro proyecto de convivencia.

Esta guía está pensada para potenciar vuestra capacidad de autogestión, reduciendo así los costes de inversión al inicio del proceso de autopromoción, y ayudaros a encontrar lo que realmente necesitáis de la manera más ágil posible.

Aquí podéis encontrar respuestas y recomendaciones para afrontar la búsqueda de un lugar para vuestro proyecto de covivienda. Asimismo, puede servir tanto en una fase previa al inicio de la búsqueda, como una vez identificados posibles solares o edificios.

La publicación de esta guía se enmarca en un proyecto más amplio para facilitar el acceso a solares y edificios para proyectos de covivienda. En el proyecto se han desarrollado dos herramientas más, que complementan la presente guía:



APPel Lloc | appel-lloc.perviure.org

Aplicación en línea para hacer simulaciones de viabilidad económica de proyectos de covivienda durante el proceso de búsqueda del lugar.



Guía para administraciones | celobert.coop/facilitem-acces-al-sol

Una guía para administraciones para facilitar que estas ofrezcan apoyo en el acceso al suelo en proyectos de covivienda, ya sea facilitando la adquisición de solares y edificios públicos como mediante otros mecanismos que faciliten el acceso.



Escuela Perviure | perviure.org/escola

Espacio para hacer crecer proyectos de covivienda a través de una oferta formativa y amplio abanico de recursos para el empoderamiento y la autogestión.

1.1 Para quién se ha hecho la guía

La guía #UnLugarParaVivir va dirigida a los grupos de convivencia que queráis promover a partir de la autogestión o la cogestión.

Podéis ser tanto grupos ya consolidados, con una visión común clara, o bien estar en una fase más primeriza, siendo un grupo abierto, no estable y sin una visión compartida y consensuada. Por esta razón, a lo largo de la guía podréis encontrar paralelamente cuestiones más prácticas y técnicas en el ámbito arquitectónico, legal y económico a la vez que contenidos para dar apoyo y poner en el centro los cuidados y las relaciones en este momento inicial (la visión común, la gobernanza, etc.).

El contenido se basa en la experiencia desarrollada principalmente en Cataluña. Sin embargo, la mayor parte del contenido puede ser aplicable al resto del estado español y posiblemente a proyectos de convivencia de otros lugares.

Los modelos de convivencia a los que se quiere dar apoyo con esta guía son variados tanto por lo que respecta a la figura legal de la entidad, elegida por el grupo, como al mecanismo de acceso al edificio o al solar. Así pues, queremos dar respuesta a un amplio abanico de proyectos de convivencia con planteamientos muy distintos, ya sea por la organización, el régimen de tenencia, el tipo de edificio, el lugar donde se quiere vivir o el tipo de grupo, entre otros:

Cooperativas de vivienda en cesión de uso, entidades sociales, copropiedad...

Compra, aparcería, derecho de superficie...

Obra nueva, rehabilitación, pequeñas reformas...

Grupos intergeneracionales, de gente mayor (séniors), de vida independiente con personas con diversidad funcional...

1.2 Quién ha hecho la guía y cómo

La guía ha sido diseñada y escrita por el equipo de Perviure, donde participan personas de las cooperativas Fil a l'agulla, Celobert y Coopdemà. Se ha hecho a partir de los conocimientos y experiencia de más de diez años en el acompañamiento a grupos de convivencia y desde las diferentes disciplinas: la facilitación y el acompañamiento en las relaciones, la organización interna y la toma de decisiones, la gestión económica y financiera, el asesoramiento legal y urbanístico y la arquitectura y gestión de la obra.

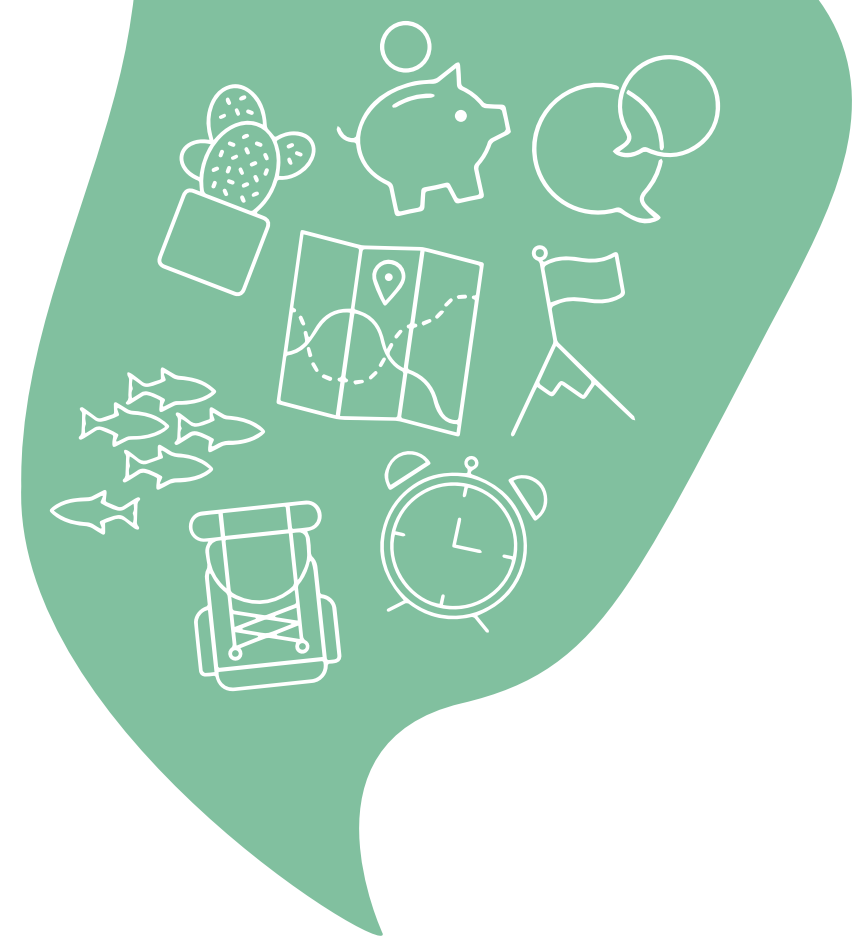
En el proceso de creación de la guía se ha trabajado con diferentes grupos de convivencia para poder así detectar retos e inquietudes así como recoger las experiencias y conocimiento en la práctica de estos grupos y proyectos en funcionamiento.

Queremos agradecer también a todas las personas, entidades y grupos que creen profundamente que otro modelo de convivencia es posible y trabajan para hacerlo realidad.



2 REFLEXIONES PREVIAS

Buscar el lugar donde queréis vivir es uno de los primeros retos con que os encontraréis al inicio del proyecto. Aprovechad para aprender y sentar las bases de la cultura de vuestro grupo. Cuidadlo y cuidaros en este momento tan motivador y a su vez tan lleno de incógnitas. A continuación se apuntan algunas reflexiones e informaciones del contexto alrededor de la covivienda que os pueden ser de ayuda:





Pensad que **sois personas pioneras en lo que estáis haciendo**. Es decir, que llevar a término vuestro proyecto de convivencia también es muy importante para abrir camino a otros proyectos futuros. Por lo tanto, no solo estáis buscando lugar para vuestro grupo sino que estáis allanando el terreno para otros proyectos futuros.



Hay países como Dinamarca y Uruguay donde las administraciones públicas ponen patrimonio a disposición para proyectos de convivencia. Desafortunadamente esto no es lo que sucede en general aquí y aún son pocas las administraciones públicas catalanas o estatales que lo están haciendo. Así que cuando encontréis muchos obstáculos y dificultades, no es necesariamente porque no lo estéis haciendo bien. **Buscar un lugar a un precio justo y que responda a vuestras necesidades es ir contracorriente** tanto por lo que respecta a inmuebles públicos como en el mercado libre.



Al inicio del proyecto, puede parecer que todo tiene que ser un camino de rosas, que tenéis que llevaros bien con todas las personas del grupo y estar todas motivadas. Pero la verdad es que puede ser que esto no ocurra y no pasa nada. **Es un momento bonito y a su vez difícil**, y es normal, pasa en todos los grupos. Puede ser que también haya cosas difíciles a tratar y decidir y momentos de conflicto. Pensad que estáis construyendo las bases del grupo y que estos primeros pasos, y la manera en qué los hagáis, ayudarán a crear una cultura de grupo y facilitarán su futuro desarrollo.



En el momento de iniciar este proyecto hay que asumir que **tendréis que hacer una inversión económica muy grande**. Estos proyectos exigen una inversión de capital y hace falta disponer de líquido a corto y medio plazo. Esto implica asumir unos compromisos como grupo que tendrán implicaciones en las personas que participen en el proyecto, actuales y futuras.



El proceso para buscar un lugar es largo, dura meses y quizá hasta años. Por eso **el grupo tiene que estar preparado, porque suele ser una etapa muy larga**. Tener la expectativa de que no será así, por un lado no es realista y por el otro puede crear más dificultades, porque os podéis crear falsas ilusiones. Por este motivo, lo que puede ayudar en un primer momento es prepararse para una etapa en la que iréis avanzando y abriendo camino paso a paso, lentamente.



Al inicio del proyecto seguramente decidiréis sacar adelante el trabajo que se requiere aportando horas personales de vuestras vidas de manera altruista, ya que invertir dinero con tanta incertidumbre es difícil y no tiene tanto sentido. Tened esto en cuenta para **agradecer a las personas que le pongan más horas** y sed comprensibles si alguien no está pudiendo cumplir con los plazos que habíais acordado. Pensad en **mecanismos de relevo**. No siempre, necesariamente, tienen que ser las mismas personas las que dediquen más tiempo.



La etapa de la búsqueda de lugar, como otras del proyecto, es una fase en la que **no todas las personas llegarán al final**. Si hay gente que se aparta no tiene por qué estar relacionado con la manera de actuar del grupo. A veces las situaciones personales varían, o simplemente os dais cuenta de que no es lo que buscábais, no es el momento, o no disponéis de los recursos necesarios para seguir. Intentad ser conscientes de este hecho, agradeced a las personas que se van y a las que se quedan todo lo que habéis vivido y deseáros mucha suerte en los caminos que vendrán.



Muchos grupos que han participado en la creación de esta guía destacan que esta etapa es muy útil precisamente para la creación de grupo. Para conocerse entre las personas que lo formáis, para saber cuáles son vuestras afinidades y diferencias. Relacionarse es la clave para sentar una buena base que facilite encarar las futuras dificultades y retos. Tendréis que tomar decisiones conjuntamente y tener en cuenta la diversidad de intereses y vivencias, por ello crear vínculo es tan importante. El vínculo es lo que construye la confianza que favorece que podáis tener las conversaciones que hagan falta.

3 PREPARAROS PARA EL PROCESO DE BÚSQUEDA

El proceso de buscar un lugar donde convivir es ilusionante y a la vez complejo. Por eso lo mejor es empezar a prepararse lo antes posible, antes de iniciar la búsqueda. Tened en cuenta que esta etapa puede ser bastante larga y que es un buen momento para aprender y aprovechar para trabajar la cohesión del grupo y establecer los fundamentos de las relaciones y dinámicas que tendréis en el futuro.

3.1 Quién sois y qué queréis



CREACIÓN DEL GRUPO

Os recomendamos **crear el grupo con un número reducido de personas**, quizás dos o tres unidades de convivencia. Diane Leafe, en su libro “Crear una vida juntos”, comenta que un factor de pervivencia de los proyectos de convivencia es iniciar el proceso de idear y visionar el proyecto entre un grupo reducido de personas.

Si de entrada sois un grupo grande de personas, puede ser más difícil ponerse de acuerdo. Y puede ocurrir que, para intentar incluir la diversidad de opiniones, defináis una visión común que sea ambigua y que en el momento de concretar temas aparezcan conflictos por tener visiones demasiado contrapuestas.



VISIÓN EN COMÚN

Saber qué queréis entronca con uno de los pilares del proyecto de convivencia: **¿cuál es vuestra visión en común?**

Para poder encaminar la búsqueda de lugar y crear un grupo, necesitáis saber qué queréis. Por esta razón es útil pensar en ello desde el inicio. ¿Cuál es el proyecto de vuestros sueños y cómo queréis hacerlo realidad? ¿Cuáles son los elementos básicos de este proyecto? ¿Para quién es? ¿Dónde queréis que sea? ¿Qué relación queréis tener con el territorio y cuál es el objeto social del proyecto?

La definición de la visión os ayudará a la incorporación de nuevas personas, porque os facilitará que estas sepan si este es el proyecto que quieren o no, y así evitar futuros conflictos.



NUEVAS INCORPORACIONES

Para poder valorar si es el momento de abrirse a nuevas incorporaciones, habrá que ser conscientes de:

Si el proyecto está
definido y es claro

Las expectativas en
cuanto al número de
unidades de convivencia

Qué tipo de grupo se quiere ser
y si las personas que lo integran
reúnen estos requisitos

En qué fase está el proyecto y
cuáles son las necesidades del
momento

Cuál es el clima y el
ambiente de trabajo

Abrir el grupo será recomendable si la naturaleza del proyecto está bien definida o si sois un grupo reducido que no cubre el número de unidades que os habéis marcado y estáis en un buen momento y con buena disposición. Si estáis en un momento de crisis interna, conflictos y tensiones fuertes, quizás no es el momento de atender lo que pasa en el grupo y no abrir las puertas.

Cuando se trata de proyectos orientados a un grupo específico, como convivencia para gente mayor o para personas con diversidad funcional, es importante, por un lado, definir si el grupo solo va a querer incorporar personas con estas características o bien en qué proporción. Esto puede modificar mucho los criterios de búsqueda de suelos o edificios así como el mismo proceso de incorporación de nuevas personas.

En el proceso de entrada y de salida de gente, procurad que haya personas que se encarguen de cuidar este momento. No para todo el mundo es fácil entrar en un grupo nuevo y empezar a participar. Se necesita tiempo, y un buen acompañamiento lo puede facilitar mucho.

Si ya sois un número suficiente de personas y sigue habiendo personas interesadas en entrar, podéis crear una lista de personas interesadas y expectantes. Así, cuando volváis a tener espacio, podréis invitar a estas personas a participar. Algunos grupos también organizan jornadas, espacios donde abrirse y relacionarse con personas interesadas en el proyecto, para conocerse de otra manera y ver el encaje.

Quizás sois un grupo grande de personas que queréis una convivencia en una zona determinada y no queréis limitar la entrada de personas nuevas en el grupo. Si este es vuestro caso, ¿os habéis preguntado cómo lo vais a hacer cuando empiecen a salir lugares? ¿Cómo eligireis quién opta? ¿Cómo cuidaréis el hecho de que las personas tengan la misma visión del proyecto?

Cuando se trata de un proyecto que incorpora servicios de atención a las personas, a menudo se necesita un número mayor de personas en el grupo para que salga rentable compartir dichos servicios. Asimismo, al inicio no es necesario que el grupo sea tan grande, ya que son proyectos que actualmente despiertan mucho interés y seguramente no será un problema completar el grupo.

3.2 Vuestros criterios de búsqueda

Una vez ya habéis definido la visión en común y sabéis quiénes sois, podéis empezar a **definir los criterios que os ayudarán a limitar y encaminar la búsqueda del lugar.**

Estos criterios os ayudarán a ser más directas a la hora de encontrar un lugar que os encaje. Por el contrario, si buscáis de todo, por todos lados, la búsqueda puede hacerse mucho más larga y dedicaréis muchos esfuerzos perdidos en lugares que no encajan con lo que queréis.

Para ayudar a acotar y facilitar la toma de decisiones, podéis diferenciar entre criterios que representan opciones inamovibles y preferencias. Para eso hay que tener en cuenta las características del grupo, el proyecto que queréis y el tipo de lugar que estáis buscando. También debéis tener en cuenta que hay criterios que pueden variar, ya sea porque la composición del grupo ha cambiado o porque las circunstancias externas han evolucionado.

Cuanta más priorización, más fácil. Lo más importante en este caso es que cuando agotéis la búsqueda de la primera priorización podáis ir flexibilizando los criterios para poder seguir buscando.

También es importante ir revisando estos criterios de vez en cuando para mantenerlos actualizados y cambiarlos si es necesario. Y sobre todo hay que tenerlos por escrito, accesibles y presentes para todo el grupo.

En el siguiente capítulo de la guía se profundiza en este punto de los criterios, para saber qué tipo de criterio podéis tener en cuenta y cuáles pueden ser los pros y contras para considerarlos.



ENCAJE ENTRE LAS NECESIDADES PERSONALES Y LAS DEL GRUPO

En este proceso de ponerse de acuerdo y establecer unos criterios, puede pasar que en algún momento surja el reto de valorar si las propias necesidades e intereses encajan con las de todas las personas del grupo. O bien si la visión común del proyecto encaja con las necesidades e intereses de todas las personas.

Así pues, hay que ser conscientes, a la hora de escoger criterios, de que esto tendrá unas consecuencias en la propia búsqueda y en el tipo de perfil que se adecúa al grupo para este tipo de proyecto.

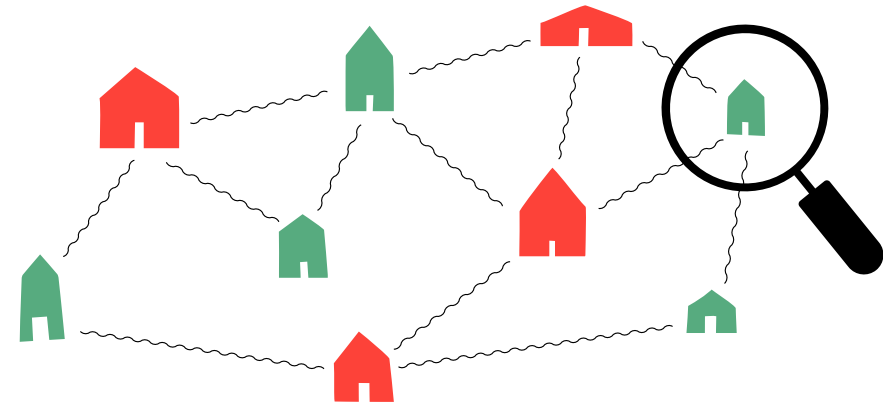
Por ejemplo, un grupo senior que quiere vivir en una ciudad y cuenta con muchas personas que tienen inmuebles en propiedad. En este caso, será difícil acceder a un suelo público con cualificación de vivienda protegida. Una vía sería buscar un suelo privado, pero esto puede encarecer el proyecto y dificultar que las personas mayores con menos recursos puedan acceder al mismo.

Otro ejemplo puede ser que en el grupo haya una persona que quiere vivir en la ciudad y otra en un entorno más rural. Estos son criterios contrapuestos de entrada, pero podría ser que si se escuchan bien las necesidades de cada una se pueda llegar a un punto medio, por ejemplo una vivienda en un pueblo, bien comunicado y accesible y cerca de una ciudad. Pero si este no es el caso, deberéis preguntaros qué os parece más importante en ese momento, el lugar donde queréis vivir o bien vivir con esa persona que quiere algo diferente.



3.3 Las necesidades y capacidades para la búsqueda

El proceso de búsqueda requiere de tiempo y de ciertas capacidades técnicas y personales. Por este motivo es muy recomendable saber de qué recursos disponéis como grupo: qué capacidades internas tenéis, de qué tiempo de dedicación disponéis en el grupo, qué redes os pueden ofrecer apoyo o si podéis disponer de recursos económicos. A partir de este análisis, podréis saber mejor qué necesidades de apoyo o de información tenéis y qué necesitáis incorporar.



QUÉ TIEMPO PODÉIS DEDICAR A LA BÚSQUEDA

Recordad que es un proceso que durará tiempo y hay bastante trabajo que hacer, así que pensad a largo plazo y en posibles relevos, para que no sean siempre las mismas personas las que se dedican más al proyecto, si estas no quieren hacerlo. Medid bien qué dedicación puede asumir cada persona del grupo y cómo se vive el hecho de que haya personas que dedican más o menos tiempo que otras. Y si decidís que todas aportan lo mismo, cómo vivís el hecho de que haya personas a las que les resulte más o menos difícil hacerlo. La implicación y el compromiso son temas que a menudo generan controversia, así que es recomendable tener conversaciones sobre esto y compartir sensaciones, visiones, malestares y éxitos.

Gestionar las expectativas de la rapidez con que conseguiréis estar viviendo en un proyecto de convivencia, o cuándo encontraréis un lugar para materializarlo, es muy importante para ahorraros decepciones y malentendidos.

Compartir dentro del grupo las diferentes expectativas y necesidades personales que tenéis y conocer las experiencias de otros grupos os puede ayudar a tomar más consciencia y quizás daros cuenta de que si tardáis en encontrar un lugar no es porque estéis haciendo las cosas mal, sino que se necesita tiempo y a menudo se debe a causas ajenas al grupo.

QUÉ CAPACIDADES TÉCNICAS Y HUMANAS HAY DENTRO DEL GRUPO

Los principales conocimientos técnicos que necesitáis en la búsqueda pueden ser en el ámbito urbanístico, arquitectónico, legal, económico, financiero y de facilitación de grupos. Pero también son muy importantes capacidades como la perseverancia, la ilusión, el rigor, la autocrítica, el apoyo emocional, etc. O bien habilidades a la hora de buscar información y saber organizarla y analizarla, entre otras.

QUÉ REDES Y CONTACTOS TENÉIS Y PARA QUÉ OS PUEDEN SER DE UTILIDAD

Hay proyectos que han llegado a buen puerto gracias a la red de relaciones y conexiones próximas, a través de la red de personas que forman parte del proyecto y de las entidades de las cuales forman parte. Estas pueden aportarnos conocimientos técnicos necesarios u otro tipo de apoyos, como por ejemplo contactos para llevar a cabo la búsqueda.



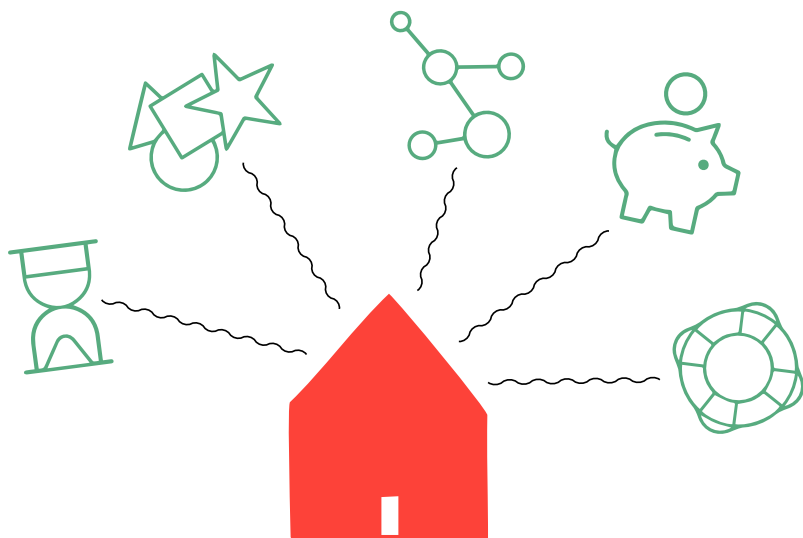
QUÉ RECURSOS ECONÓMICOS TENÉIS PARA INVERTIR EN ESTA FASE

Al inicio del proyecto y sobre todo antes de adquirir el lugar donde vivir, resulta difícil invertir económicamente. En general los grupos invierten más en tiempo y recursos propios.

De todas formas, quizás queréis que el proceso sea más rápido y decidís también aportar dinero para facilitar la búsqueda y pagar a una persona o entidad para que se dedique a ello.

Lo que hacen algunos grupos es ir haciendo poco a poco una caja para futuras necesidades económicas, con una pequeña aportación mensual o trimestral de cada unidad de convivencia.

Estos fondos económicos pueden servir para contratar posibles servicios externos durante la búsqueda (estudio urbanístico, encaje arquitectónico, plan económico, sesión de facilitación de grupos, etc.), para pagar desplazamientos, para el alquiler de espacios para hacer sesiones de trabajo del grupo, o para pagar un posible contrato de arras, la constitución de la entidad, etc.



SOPORTE EXTERNO

Una vez valorados los recursos de los que disponéis como grupo, también será más sencillo saber si necesitáis soporte externo y de qué tipo, así como cuáles son las redes de relaciones que ahora queréis alimentar.

Podéis pensar en:

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA



Se puede asistir a las mesas de vivienda municipales y espacios abiertos a la ciudadanía para reflexionar sobre vivienda, pedir apoyo concreto a los servicios de urbanismo municipales y buscar información concreta en la oficina local de vivienda, etc.

OTRAS COOPERATIVAS Y PROYECTOS DE VIVIENDA COLECTIVA



Hay otras experiencias que pueden servir de referencia. A veces se organizan charlas donde comparten sus aprendizajes y algunas de ellas están abiertas a recibir visitas para orientar a otros proyectos nuevos.



ENTIDADES COMO PERVIURE, que ofrecen asesoramiento, formación y apoyo para orientar la búsqueda.



REDES DE APOYO A LA COVIVIENDA

La Sectorial de vivienda de la XES (Red de economía social y solidaria), la Federación de cooperativas de vivienda de Cataluña o los Ateneos Cooperativos, entre otros.

3.4 Cómo organizaros para la búsqueda

Para facilitar la búsqueda y sobre todo la cohesión del grupo, deberíais sentar unas bases claras sobre el funcionamiento interno del mismo. La organización del grupo irá cambiando según la fase del proyecto.

Según el momento del proyecto, algunas funciones tendrán más peso que otras.

Estas se pueden organizar en comisiones diversas que agrupen más de una función que se interrelaciona. Por ejemplo la entrada y la salida de personas, que podría ser una tarea vinculada a los cuidados y a la convivencia.

Es recomendable hacer evaluaciones periódicas, una o dos veces al año, para revisar que todo lo necesario para el momento en que se encuentra el proyecto se esté trabajando y, si es necesario, cambiar las comisiones, sus integrantes y sus funciones.

LA TOMA DE DECISIONES

Algunas de estas funciones necesitan a todo el grupo. Es todo el grupo quien debe decidir de entrada cuál es la visión compartida y los elementos básicos del proyecto, así como los criterios de búsqueda del lugar donde instalarse. Por consiguiente, aunque una comisión se encargue de esto, es todo el grupo quien debe tomar la decisión. Es recomendable que las decisiones más estratégicas las tome todo el grupo, para que así se sienta parte del mismo. Por el contrario, las decisiones más operativas, por ejemplo sobre cómo funcionará cada comisión o qué tipo de actividad se puede proponer para conocerse mejor entre los miembros del grupo, pueden ser decisiones que correspondan a cada comisión.

Poned atención en establecer un criterio claro y consensuado de toma de decisiones, en el cual todas las personas entiendan de la misma manera quién toma las decisiones y de qué manera.



Al inicio del proyecto, algunos de los temas a abordar por grupos de trabajo serían los siguientes:

BÚSQUEDA DEL LUGAR

Es conveniente tener un grupo de trabajo que se dedique exclusivamente a la búsqueda de un lugar. En el siguiente punto os damos algunas recomendaciones de las características de este grupo de trabajo.

RELACIONES: COMUNICACIÓN EXTERNA

Para tejer relaciones estratégicas con otras entidades, administraciones, grupos, etc. También podría encargarse de la comunicación externa, por ejemplo si se dispone de una página web o cuenta propia en las redes sociales.

CUIDADOS Y CONVIVENCIA

El trabajo con el propio grupo, las relaciones internas, la cohesión...

DEFINICIÓN DEL PROYECTO

La creación de la visión en común y la definición del proyecto debe ser un objetivo del grupo entero. Sin embargo, dado que es una fase inicial del proyecto, puede estar bien tener un grupo de trabajo que se encargue de dinamizar este tema y prepare los temas clave para la definición del proyecto. Y si, por ejemplo, es un proyecto que quiere incorporar cuidados especializados como los servicios compartidos de atención a las personas mayores o con diversidad funcional, podría encargarse de velar por la inclusión de esto en la definición del proyecto.

ORGANIZACIÓN INTERNA

Velar sobre los temas de funcionamiento y comunicación interna, cuidando la gestión de la información, cómo se recogen los acuerdos, los canales de comunicación más adecuados, si la estructura organizativa responde a las necesidades del momento, etc.

ECONOMÍA Y RECURSOS

Se encargaría de llevar las finanzas y la economía del proyecto. También puede tener en cuenta la necesidad de otros tipos de recursos, por ejemplo de buscar las capacidades técnicas necesarias.

ENTRADA Y SALIDA DE PERSONAS

Estaría dedicada a preparar la bienvenida de las nuevas personas, ubicarlas y ofrecerles apoyo para que se sientan parte del proyecto y del grupo, así como facilitar una buena salida de las personas que ya no quieran seguir en el proyecto o bien no encajen en el mismo.

3.5 Grupo de trabajo para buscar un sitio

En el proceso de creación y funcionamiento de la comisión para buscar un lugar donde vivir, algunas cuestiones clave son:

¿Tenéis claro los criterios de partida del grupo para enfocar la búsqueda? Si no es así, deberíais empezar por aquí.

¿Cuántas personas queréis estar en la comisión? ¿Cuántas se necesitan? El número dependerá de cuántas personas seáis en total en el grupo y podría oscilar entre una y cinco. No es recomendable un grupo más grande para que pueda ser un grupo de trabajo operativo.

¿Cómo compartís la información entre las personas dentro de la comisión y con el resto del grupo? ¿Cuándo es el momento adecuado para hacerlo? Si pensáis en qué necesitaréis por parte del grupo para ir realizando vuestro trabajo, os será más fácil ver cuándo es el momento adecuado para reunirse y con qué finalidad. Es recomendable que haya suficiente comunicación, para que todo el grupo se sienta parte de lo que se está haciendo. Y también vigilar que no haya un exceso de información que pueda colapsar.

¿Qué papel queréis desempeñar cada miembro de la comisión? ¿Os queréis repartir la búsqueda según los lugares que preferís? ¿Qué otros criterios puede haber para repartirse las tareas? Según el tipo de comunicación y coordinación con el grupo grande, quizás deberá haber alguien que represente a la comisión y haga de enlace. Esto sería en el caso de que tengáis reuniones de coordinación con representantes de los diferentes grupos de trabajo o comisiones, donde no están presentes todos los integrantes del grupo.

¿Qué canales de comunicación queréis utilizar? Pensad también en los canales de comunicación y de información: correo electrónico, presencial, un espacio virtual donde almacenar la información, grupos de teléfono... Si tenéis documentos que se van actualizando, es recomendable usar herramientas donde podáis compartir archivos e ir viendo las modificaciones. Para comunicar internamente información breve que necesitáis tener a mano rápidamente, podéis crear un grupo de comunicación vía teléfono. Pero intentad no tener debates de fondo ni de contenido mediante este canal, ni tomar decisiones importantes. Esto último es mejor hacerlo en las reuniones de trabajo, presenciales o en línea.

¿Qué conocimientos y capacidades necesitáis en la comisión? Habrá que tener en cuenta las capacidades y conocimientos necesarios de cara a escoger o recomendar a alguien para que sea parte de este grupo de trabajo. Algunas de las cualidades que quizás se necesitan o pueden ser útiles son la constancia, tener don de gentes y motivación para desempeñar esta tarea. Seguramente tendréis que relacionaros con mucha gente diferente, así que el hecho de tener motivación y capacidades relacionales puede facilitar el proceso.



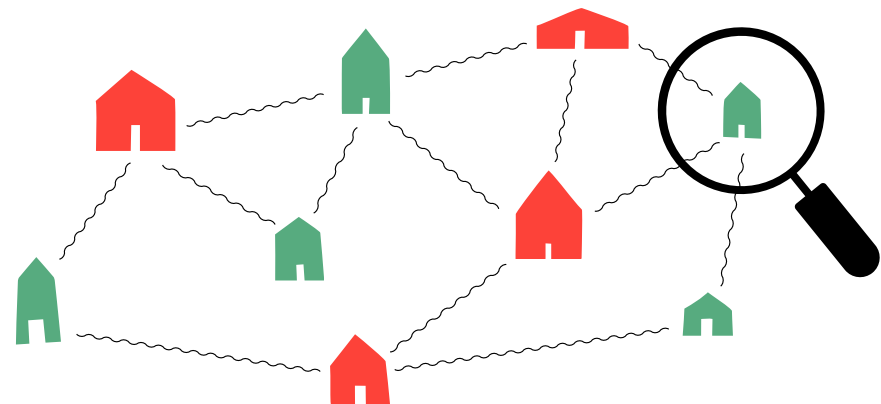
4 DEFINID LOS CRITERIOS DE BÚSQUEDA

Una vez habéis definido la visión en común y sabéis quiénes sois, podéis empezar a definir los criterios que os ayudarán a limitar y encaminar la búsqueda del lugar.

Estos criterios os ayudarán a ser más directos a la hora de encontrar un lugar que os encaje. Por el contrario, si buscáis de todo, por todas partes, la búsqueda puede eternizarse y dedicaréis muchos esfuerzos perdidos en lugares que no encajarán con lo que queréis.

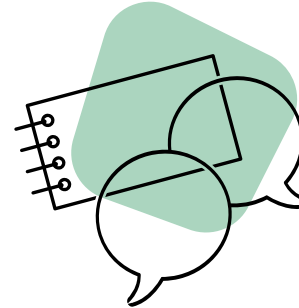
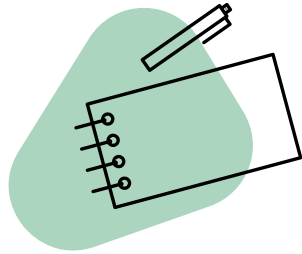
Para definir vuestros criterios de búsqueda, os recomendamos que tengáis en cuenta los ámbitos siguientes:

4.1	<small>TRABAJO PRÁCTICO</small> La zona geográfica
4.2	El entorno inmediato
4.3	El tipo de edificación
4.4	El número de unidades de convivencia y el límite necesario <small>TRABAJO PRÁCTICO</small>
4.5	La capacidad económica <small>TRABAJO PRÁCTICO</small>





Propuesta para trabajar este tema:



- 1** Un grupo de trabajo hace una propuesta de lista de criterios y de prioridades de búsqueda. En la primera columna se pondría el criterio básico y en la segunda se recogerían las preferencias. Sin nombrarlas de más a menos preferente, porque de esto se encargará el grupo. En la tercera columna se podrían añadir los comentarios que se consideren.
- 2** Se pasa al grupo, que añade aportaciones. Las personas deberán decir si están de acuerdo con los criterios básicos y si añadirían alguna preferencia o criterio que no se haya tenido en cuenta. En esta fase se recogen todos los debates que el grupo necesita para definir los criterios básicos, en los que hay que estar de acuerdo, y se priorizan las preferencias. Esto seguramente puede ocurrir con varios temas como, por ejemplo, el número de UCs, los metros cuadrados, la capacidad económica del grupo, características del entorno inmediato, etc.
- 3** Se proponen espacios para debatir los diferentes temas que han ido surgiendo o para investigarlos más a fondo, para poder llegar a un consenso en el criterio básico de cada uno. Una vez hecho esto, se define un cuadro con los criterios básicos y una lista de prioridades, sin ordenarlas.
- 4** Se elabora una encuesta en la que cada persona establece una priorización de los temas. El grupo de trabajo recoge todos los resultados y hace una lista con todos los criterios básicos y las prioridades, con su debido orden.

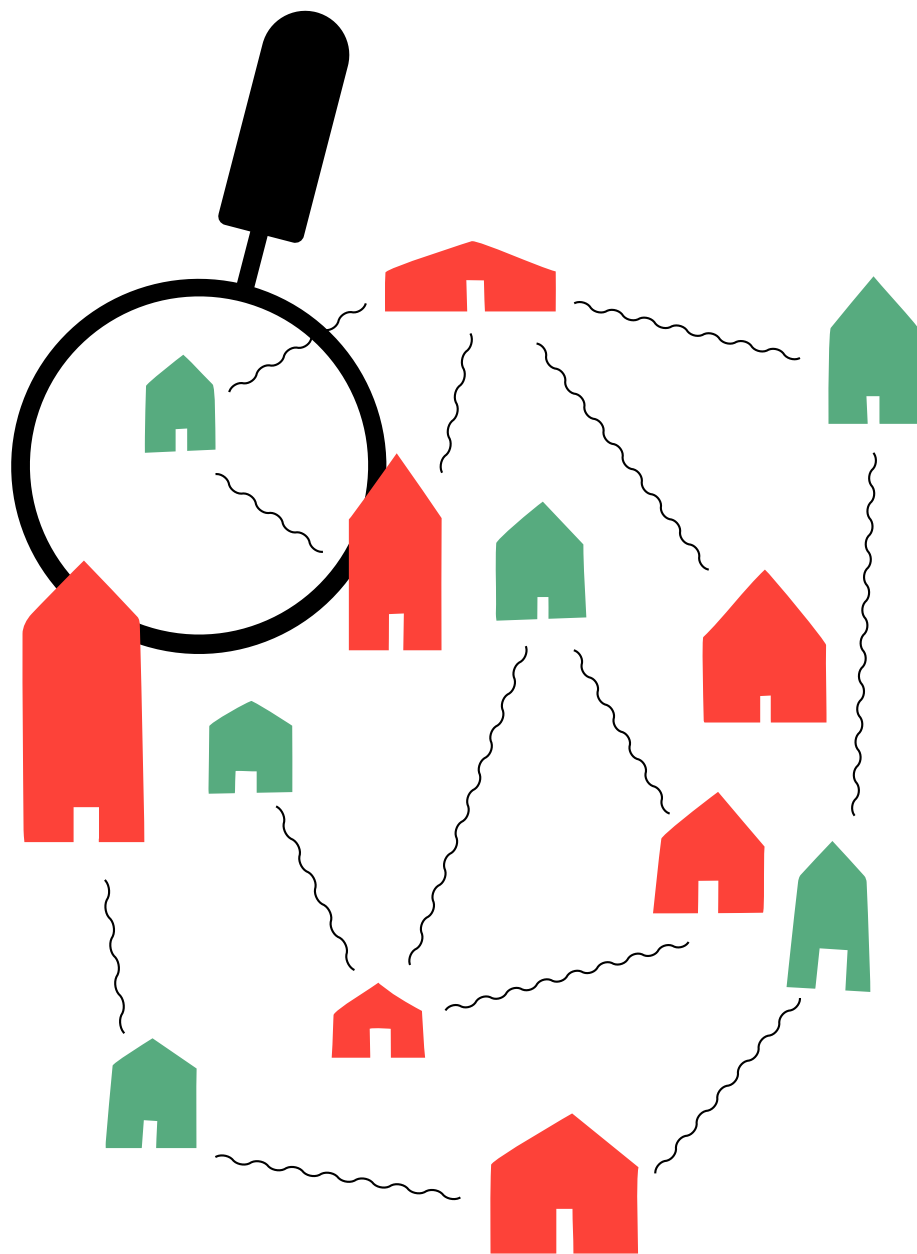


¡Así tendréis una buena guía para iniciar la búsqueda de suelo!



Ejemplo de lista de criterios para la búsqueda de suelo de un grupo hipotético:

	<i>Criterio básico</i>	<i>Prioridad (orden de más a menos)</i>	<i>Observaciones</i>
Zona geográfica	Cataluña, provincia de Gerona	<ol style="list-style-type: none"> 1. Empordà 2. La Selva 	
Entorno inmediato: zona rural/urbana	Zona rural	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entorno no urbanizado 2. Pueblo 3. Urbanización 	En núcleos de población pequeños de menos de 10.000 habitantes. Preferible que haya un entorno natural con vegetación.
Entorno inmediato: accesibilidad	Que se llegue con vehículo motorizado convencional. O sea como mínimo una pista con buen acceso.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cerca del transporte público 	
Entorno inmediato: servicios	Acceso a educación y otros servicios básicos en un margen de 10 km a la redonda.		
Número de unidades de convivencia	Entre 5 y 15	<ol style="list-style-type: none"> 1. 10 2. 15 3. 5 	
m2 construidos	Espacios de uso privado de entre 40 y 60 m2 útiles y espacios comunes	<ol style="list-style-type: none"> 1. 80m² techo/cada UC 	Acabar de valorar cuando se identifique un lugar.
Tipo de edificación: un edificio o varios	Indiferente	<ol style="list-style-type: none"> 1. Varios 	
Tipo de edificación: otras características		<ol style="list-style-type: none"> 1. Preferible una sola planta y acceso a pie de calle. Y buena orientación. 	Se quiere que la vivienda sea accesible para la movilidad en silla de ruedas.
Espacio exterior	Sí. Una extensión mínima de 50 m ²		
Obra nueva o rehabilitación	Indiferente	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rehabilitación 	
Capacidad económica	Alrededor de 750.000 euros	<ol style="list-style-type: none"> 1. Preferible que no haya requisitos de VPO 	Actualmente somos 10 UCs y hemos estudiado la capacidad que tenemos, con un promedio de 75.000€/UC. Lo que pueda ser más realista según la zona y el coste. Hay alguna persona del grupo que no podría acceder a VPO.



4.1 La zona geográfica

Para poder ser más efectivas y focalizar mejor la búsqueda es recomendable definir una comarca, un municipio o una zona geográfica de preferencia. Podéis definir el alcance de la zona estableciendo distintas priorizaciones.

Por ejemplo, a lo mejor vuestra prioridad es una covivienda en Montblanc, pero podéis definir como zona geográfica la Conca de Barberá, de manera que si encontráis algún sitio en otras poblaciones, también las podáis tener en cuenta.

Esto os puede facilitar saber por dónde empezaréis a buscar, qué ayuntamiento iréis a consultar primero, etc. Al mismo tiempo, definir una zona de preferencia más amplia permite más posibilidades de éxito, en caso de que no encontréis nada en el lugar que habéis priorizado.

Se pueden dar casos en los que el proyecto y la razón de ser del mismo tengan que ver con una zona concreta, una ciudad, un pueblo, un barrio o incluso un edificio. En estos casos, hay que ser conscientes de que esto puede afectar a la duración del desarrollo del proyecto y al éxito del mismo. En estos casos el proceso de reivindicar un espacio concreto o un modelo de covivienda en una zona tiene mucha relevancia, independientemente del resultado final.

Se puede dar el caso de grupos que quieren vivir en comunidad sin importarles el lugar donde se ubique el proyecto. En este caso puede ser que los criterios que os hagan decidir por dónde iniciar la búsqueda tengan que ver con que sean espacios más asequibles económicamente, o bien que en el caso de las zonas rurales tengan más posibilidades de cultivar o cuentan con un buen acceso a internet, entre otros motivos. Todo dependerá del tipo de proyecto y de las necesidades de las integrantes del grupo. De todas formas, es recomendable priorizar alguna zona para empezar la búsqueda en algún sitio concreto.

4.2 El entorno inmediato

Una covivienda puede estar ubicada en una ciudad, un pueblo, a pocos kilómetros de una zona urbanizada o bien en un entorno totalmente rural. La accesibilidad cambiará según la ubicación, así como la proximidad a servicios básicos, al transporte público, etc.

En función del tipo de proyecto y de las necesidades de las personas del grupo, este criterio cobrará una mayor o menor importancia, y en consecuencia algunas cuestiones que tendréis que pensar son las siguientes:

Si queréis ubicaros en una zona rural, urbana o bien os resulta indiferente. Si es un entorno rural, podría ser en un pueblo, en las proximidades o en un entorno más aislado.

Qué grado de accesibilidad queréis por lo que respecta al transporte:

- Que se llegue en tren o en otro transporte público
- Que se llegue a pie (se puede señalar la distancia máxima desde que dejas el vehículo hasta la casa) o con vehículo privado
- Que se llegue por pista, calle o camino asfaltado, o no importa

Qué servicios básicos o sociales queréis tener cerca: salud, escuelas, cultura, compras, etc.

A menudo en proyectos para gente mayor y para personas con diversidad funcional estos criterios adquieren mayor relevancia, ya que sois personas que necesitaréis un acceso fácil a los diferentes servicios y al transporte público. A su vez, también hay proyectos que, por el contrario, prefieren entornos con mayor contacto con la naturaleza y quizás sin necesidad de tanta movilidad en el día a día.

4.3 El tipo de edificación

Otra cuestión que también afecta a la búsqueda de lugar es el tipo de edificación que preferiríais. En este sentido, algunos de los temas a plantearse podrían ser:

La tipología del edificio o de los edificios

El acceso al edificio y a las viviendas y zonas comunes

Si queréis rehabilitar un edificio existente o queréis construirlo de nuevo (obra nueva o rehabilitación)

Qué espacios exteriores queréis

Si queréis aparcamientos y si serán subterráneos

En función de estos criterios tendréis que buscar un edificio o solar que os permita desarrollar la tipología de edificio, el tipo de acceso y los espacios exteriores que queréis. Estos irán relacionados con las características de la parcela que buscáis, y con el tipo de entornos urbanos o rurales donde es más probable encontrarlas.



TIPOLOGÍA DEL EDIFICIO

Hay distintas tipologías de edificios, y estas vienen determinadas en la normativa urbanística de cada parcela. A continuación podéis ver las tipologías más comunes que podéis encontrar:

Edificio plurifamiliar aislado

Edificio plurifamiliar entre paredes medianeras

Casa unifamiliar aislada

Masía o casa rural

Casa unifamiliar pareada o en hilera

Para proyectos de convivencia que quieren la división de viviendas con una parte de espacios de uso privativo que incluya cocina y baño propios, la normativa que más encaja es la de edificio plurifamiliar. En los demás casos, deberán estudiarse uno por uno para ver los detalles de la normativa urbanística y/o la voluntad de la administración competente de hacer cambios para promocionar este tipo de proyectos.

TIPOS DE ACCESO

Aquí podéis decidir si queréis que todas las viviendas privadas de las unidades de convivencia tengan acceso a pie de calle y facilitar el acceso para personas que se mueven en silla de ruedas. O que tenga varias plantas con la posibilidad de facilitar la movilidad mediante ascensores, rampas, etc. A menudo estos criterios de accesibilidad vendrán determinados por la normativa urbanística del lugar, pero determinar vuestro criterio os puede ayudar a elegir o descartar edificios e inmuebles según se adapten a los criterios que hayáis acordado o no.

OBRA NUEVA O REHABILITACIÓN

En un territorio muy construido y a veces infrautilizado, lo más conveniente en términos de sostenibilidad sería aprovechar los edificios ya existentes. Además, los proyectos de rehabilitación pueden ser menos costosos. Aun así, para proyectos de convivencia os podéis encontrar con algunas limitaciones, que hacen que con frecuencia sea más difícil conseguir un edificio que un solar para edificar:

En los inmuebles existentes puede ser más difícil encajar los espacios que os habéis imaginado o que necesitáis.

Las administraciones locales suelen disponer de más suelo de propiedad (o previsto por el planeamiento urbanístico del municipio y que pasará a ser de su propiedad) que de edificios ya construidos que puedan ser cedidos para el desarrollo de proyectos de convivencia.

Según el número de unidades de convivencia que constituís el grupo, puede ser difícil encontrar en el mercado edificios adecuados donde haya suficiente espacio para todo el grupo.

Muchas veces, a pesar de la existencia de viviendas de grandes dimensiones que permitirían ubicar el proyecto que estáis soñando, esta no puede acoger el proyecto, ya que no permite que se ubiquen viviendas de pequeñas dimensiones, sino que hay que mantener una única vivienda, como suele ocurrir en las masías o casas rurales en entornos rurales.



Sobre este criterio, es recomendable no cerrarse en ninguna opción. Podéis establecer una opción preferente, pero estar abiertos a que pueda ser la otra, si encaja con otros condicionantes del grupo.

ESPACIOS EXTERIORES

Según el tipo de proyecto y por tanto las necesidades de espacio, podéis pensar en qué espacios exteriores queréis. Una zona con jardín, con la posibilidad de hacer una piscina, aparcamiento exterior, un espacio para un huerto o alguna actividad agropecuaria o de otro tipo, etc. Al mismo tiempo, este planteamiento también os orientará en relación al tipo de entorno de búsqueda, porque por ejemplo en una ciudad densificada será más difícil encontrar ciertas opciones de espacios exteriores.

APARCAMIENTOS

Por lo que respecta a los aparcamientos, tened en cuenta que el coste de hacer un aparcamiento subterráneo aumenta significativamente el coste total de la construcción, con lo cual es recomendable pensar otras opciones como aparcamiento en el exterior del edificio, si dispone de terreno, o disminuir el parque de vehículos y utilizar el transporte público u otros medios. Por otro lado, hay que tener en cuenta que si el edificio está en una ciudad o en el núcleo antiguo, puede ser que la normativa urbanística obligue a la construcción de aparcamientos.

4.4 El número de unidades de convivencia y el techo necesario

Para encarar la búsqueda de un lugar es muy importante saber para cuántas personas y/o unidades de convivencia tiene que ser este inmueble que queremos.

En este sentido, si no tenéis claro el número de unidades de convivencia que queréis ser, quizás podéis fijar un mínimo y un máximo para poder enfocar la búsqueda o bien priorizar. Por ejemplo, podéis decidir dar prioridad a espacios donde quepan cinco unidades de convivencia, pero si encontráis lugares donde quepan hasta diez, también los tendréis en cuenta, si cumplen otros criterios.

Una vez sepáis cuántas unidades queréis ser, ya estaréis en disposición de pensar las necesidades de espacio. En este sentido, tendréis que definir qué límite de metros cuadrados necesitáis para cubrir las necesidades de espacio privado de las unidades de convivencia que queréis ser y qué límite de metros cuadrados queréis poner para las necesidades de espacio común. Así pues, tendréis que pensar en el tipo de proyecto que estáis imaginando y, en consecuencia, qué usos necesitáis.

Aquí tenéis un listado de referencia de los usos que pueden requerir un espacio construido. Esta lista la podéis cambiar y ampliar según el tipo de proyecto. En esta solo se han listado los espacios interiores.

Listado de espacios que puede incluir el edificio

Habitación para personas invitadas

Biblioteca o sala de lectura

Gimnasio o espacio de trabajo corporal

Cocina comunitaria

Comedor o zona de bar comunitaria

Sala de estar

Sala de cuidados personales, enfermería o terapia

Sala taller

Sala de juegos

Sala de informática

Oficina

Lavadero comunitario

Espacio de cotrabajo

Vestuario del personal

Baño geriátrico

Aparcamiento de bicicletas, cochecitos, patinetes...

Aparcamiento de coches y otros vehículos motorizados

Almacén

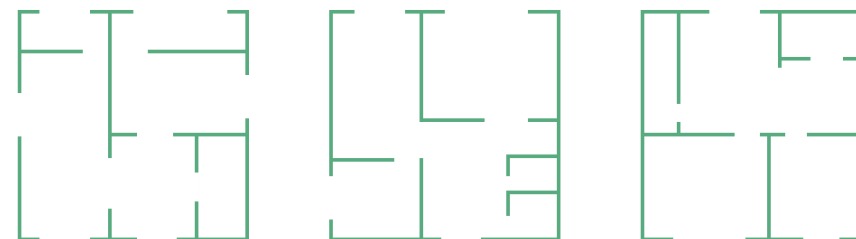
Terraza

Sala de reuniones

Espacio de relación con el barrio: sala de exposiciones, espacio polivalente para hacer actividades...

Tened en cuenta que el número total de espacios comunes que elijáis, así como el límite de espacio privativo, afectará al recuento final de la superficie total y por lo tanto al coste total del proyecto.

En proyectos de convivencia para gente mayor y personas con diversidad funcional seguramente necesitaréis incorporar más espacios comunes para ubicar los servicios de atención a la vejez, entre otros. Además, puede ser necesario que los espacios de paso sean más anchos y tengan que cumplir unas características que hagan aumentar el número de metros cuadrados de espacio común. En estos proyectos, seguramente tendréis un porcentaje de espacio comunitario más elevado respecto al espacio privativo. Una opción para costear este extra podría ser repartir el coste entre más unidades de convivencia, para que el coste por persona disminuya.





La siguiente propuesta metodológica puede facilitar que obtengáis una primera idea del límite necesario (superficies totales) y poderlo contrastar con la normativa urbanística de los solares o edificios que tengáis identificados:

1 Para empezar a trabajar sobre las necesidades de espacios de uso privativo, podéis elaborar una encuesta, que deberá responder cada unidad de convivencia, donde se pueden hacer las siguientes preguntas:

Número de personas de la unidad de convivencia (adultas y menores)

Metros cuadrados de la vivienda actual

Qué espacios queréis compartir con más unidades de convivencia o con todo el grupo y cuáles de ellos no es necesario tener en el espacio de uso privativo.

Qué espacio mínimo necesitáis de uso privativo en la unidad de convivencia. (Aquí también se podría pedir unos mínimos y máximos).

El objetivo es que cada unidad de convivencia reflexione sobre qué espacios quiere y puede compartir y, por tanto, no tenerlos en el espacio de uso privativo. Pensad que cuantos menos usos necesitéis en este espacio, es decir, cuantos menos metros cuadrados necesitéis de uso privativo, más espacios comunes podréis compartir.

En este momento os puede ser de ayuda visualizar vuestra casa como todos los espacios del edificio, tanto los de uso privativo como los comunes.

2 Para empezar a trabajar las necesidades de uso comunitario:

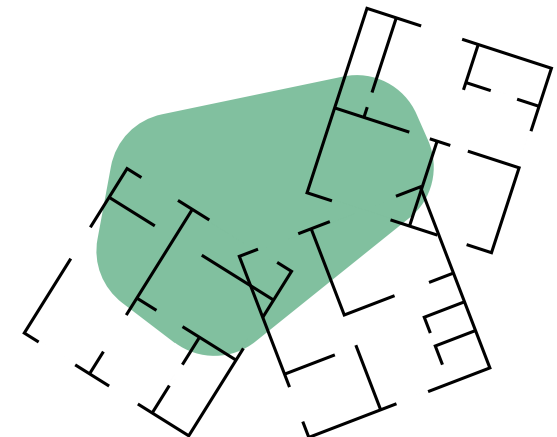
Un grupo de trabajo propone una lista de posibles espacios comunitarios que cree que el grupo puede necesitar. En la primera columna se pondrían los usos propuestos (espacio de juego infantil, espacio de biblioteca, lavadoras...), y en una segunda columna, las posibles compatibilidades con otros usos. En una tercera columna se indicarían los metros cuadrados propuestos para dicho uso. Sin enumerarlas de más a menos preferente, ya que de esto se encargará el grupo directamente.

A continuación se pasa al grupo, que añade aportaciones. En esta fase no hace falta que todo el grupo esté de acuerdo en los posibles usos. Ahora la idea es recoger propuestas e información de todas. En esta fase se recogen los debates que el grupo necesita tener para acabar de definir y priorizar los diferentes usos y ver posibles compatibilidades de estos en un mismo espacio.

Se proponen espacios para debatir los diferentes temas que han ido surgiendo o para profundizar en la búsqueda, para así poder llegar a un consenso sobre cuáles son realmente los usos comunitarios que queréis tener.

3 Sumad todos los metros cuadrados de uso comunitario y todos los metros de uso privativo. Como referencia, si sumáis los dos números y dividís por el total de unidades de convivencia, tendréis la medida como si de una vivienda tradicional se tratase, sin espacios comunes. Esta la podéis comparar con los metros cuadrados que tengáis actualmente.

4 Para saber el límite que necesitáis, podéis multiplicar el número de metros cuadrados totales útiles del punto anterior por 1,5, y así obtendréis una primera aproximación del límite (metros cuadrados construidos) que necesitáis.



Un ejemplo de cálculo de un proyecto imaginario.

Número total de unidades de convivencia (UC)/viviendas:
10 viviendas

Media del total de m² útiles (uso privativo + uso comunitario)
de 70 m² útiles/unidades de convivencia

Esto significa que en total hay 700 m² útiles a repartir entre
uso privativo y comunitario
(70m² x10 UC)

Esto implicará que se necesitan 1.050 m² de límite
(700m² útiles x 1,5)

Espacios de uso comunitario:

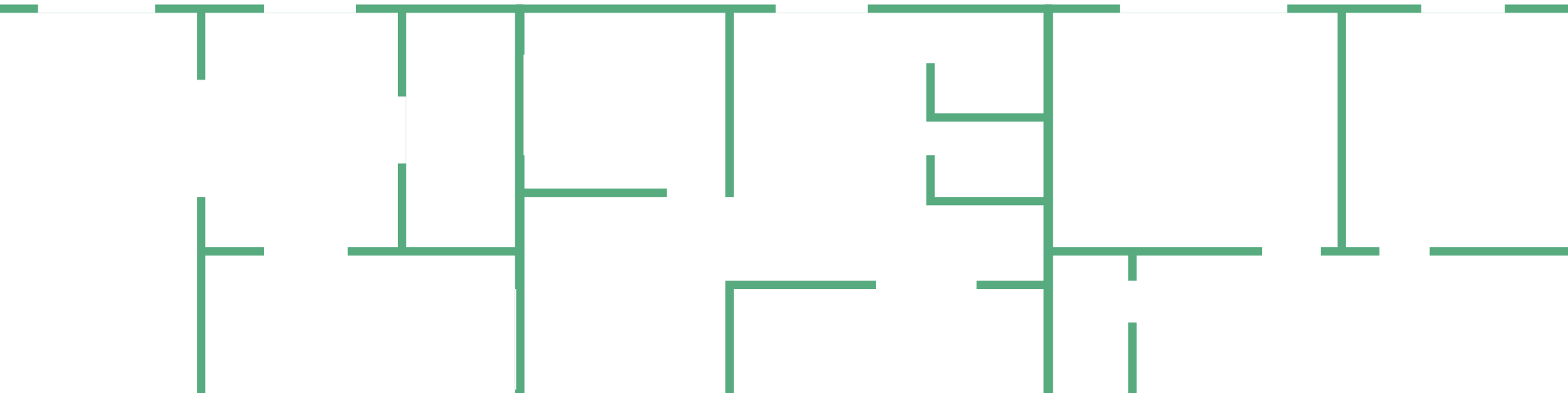
Si establecéis un 20% de espacios comunes (700m²*0,2), habría 140 m² útiles para uso comunitario.

Se podría hacer, por ejemplo: una habitación de invitados de 20 m², una biblioteca y una zona de juegos de 50 m², un lavadero para 4 lavadoras de 10 m² y una sala polivalente con cocina industrial de 60 m².

Espacios de uso privativo:

Nos queda un 80% de espacios de uso privativo, es decir, 560 m² útiles a repartir entre 10 UC (700m²*0,8)

Esto significa que hay una media de 56 m² útiles de espacio privativo para cada UC, se podrían hacer todos los espacios iguales o bien se podrían hacer: 3 lofts, 3 de 1 habitación, 2 de 2 habitaciones y 2 de 3 habitaciones.



4.5 La capacidad económica

Sea cual sea el tipo de proyecto de convivencia que queréis impulsar, este requerirá de una inversión por parte del grupo y seguramente habrá que pedir financiación a una entidad financiera o a terceros. En caso de pedir un crédito, debéis ser conscientes de que las entidades financieras no cubren todo el coste del proyecto, con lo cual tendréis que hacer sí o sí una aportación de capital inicial, que suele situarse en un mínimo del 20% del coste total del inmueble.

Anticipar el coste final exacto en este momento inicial es imposible, ya que el coste del proyecto depende de múltiples factores que ahora no podéis saber ni concretar y por eso no podréis saber con precisión lo que deberíais invertir ni el coste mensual que deberíais aportar. En consecuencia, de cara a focalizar la búsqueda, lo que sí podéis saber y es muy recomendable conocer, es la capacidad económica y de inversión que tiene cada unidad de convivencia del grupo, para poder clarificar las limitaciones económicas de las diferentes alternativas.

Compartir la capacidad económica y de ahorro de las personas del grupo es un tema sensible, ya que hay gente a quien no les resulta fácil compartir dicha información en público. Por eso recomendamos, en un primer momento, el uso de herramientas que respeten el anonimato, por ejemplo con encuestas digitales, donde se pueda guardar la información y así saber cuál es la capacidad económica del grupo para hacer la aportación de capital inicial y su capacidad de endeudamiento, para poder pagar las cuotas mensuales y de otras informaciones económicas y administrativas de interés por el proyecto.

Hay que tener en cuenta que el coste mensual de la vivienda es un porcentaje bastante elevado en la economía de las unidades de convivencia y requiere una previsión y compromiso importante para que el proyecto sea sostenible y estable a largo plazo y podáis garantizar el retorno de los préstamos. Por este motivo tener esta información desde el inicio es sumamente útil.

Por otro lado, también es recomendable empezar a tener unas primeras aproximaciones de lo que puede llegar a costar el proyecto, aunque ahora no podáis concretarlo del todo. Podéis realizar varias acciones:

Pedir información a otros proyectos de convivencia existentes sobre los costes económicos, fondos de financiación, aportaciones de capital y cuotas mensuales. Es mejor preguntar a varios proyectos y también ser conscientes de que quizás las características de otro proyecto no son como las del vuestro y que esto puede hacer variar la información que os darán.

Participar en charlas y formaciones sobre temas económicos y de financiación para proyectos de convivencia, donde podáis empezar a familiarizaros con los distintos elementos en este ámbito y hacer las preguntas que necesitáis.

Contratar un estudio previo económico y financiero, teniendo en cuenta que no podrá ser un estudio exhaustivo ni definitivo y que si no tenéis muy definido todo el proyecto será muy difícil que os pueda dar unos datos lo bastante aproximados.

Utilizar la APPel Lloc, una aplicación en línea para que podáis hacer simulaciones económicas de vuestro proyecto de manera autónoma.

Contar con una primera aproximación en relación a lo que podría costar el proyecto que estáis soñando os puede ser de gran ayuda, ya que las decisiones que queráis tomar en este momento de búsqueda pueden repercutir en el coste o en la inversión necesaria del proyecto. Es recomendable definir un plan de viabilidad lo más exhaustivo posible para poder empezar a intuir lo que representan las diferentes alternativas respecto de vuestra capacidad económico-financiera.



Una propuesta para trabajar este tema:

A menudo este es un tema sensible de mostrar, y por eso lo que os proponemos es hacer una encuesta anónima a todas las unidades de convivencia, para saber más sobre la capacidad económica del grupo.

En la encuesta podéis hacer las preguntas siguientes:

- Nombre de personas adultas por unidad de convivencia
- Número de menores
- Coste mensual actual de la vivienda donde se vive (alquiler, hipoteca...)
- Coste o franja óptima mensual de la nueva vivienda para la unidad de convivencia
- Coste o franja máxima que la unidad de convivencia puede pagar
- Aportación inicial que la unidad de convivencia podría aportar
- La unidad de convivencia cumple con los criterios de vivienda protegida?
- Ingresos anuales de la unidad de convivencia del año anterior

Unas primeras reflexiones que podéis hacer en el ámbito personal, antes de rellenar la encuesta, podrían ser:

- ¿Qué cultura económica tengo?
- Qué promedio de ahorro mensual he generado los últimos dos años?
- ¿En qué situación económica estoy actualmente? ¿Cómo me proyecto en el ámbito económico en el futuro?
- ¿Qué apoyos tengo?

Con estos datos podréis tener una primera idea de la capacidad económica del grupo.

Algunas recomendaciones para leer y trabajar con los datos de la encuesta:

Fijaros si hay bastante uniformidad en las respuestas económicas o si por el contrario hay mucha diferencia, porque os puede dar pistas de si deberíais buscar mecanismos de apoyo mutuo o bien sería preciso adaptar el proyecto a las capacidades económicas más bajas o buscar alternativas.

Haced la mediana de coste óptimo mensual de las unidades de convivencia, para saber una cuota aproximada que el grupo podría asumir. Comparar este dato con lo que estáis pagando actualmente las unidades de convivencia por la vivienda donde residís actualmente también os puede dar información sobre vuestras expectativas económicas.

También podéis sumar los ingresos anuales de todas las unidades de convivencia, calcular el 30% y dividirlo entre los doce meses, así podréis saber lo que se considera óptimo como cuota mensual del grupo para acceder a una vivienda en términos de vivienda social según la ley.

También podéis cruzar este dato con la información del espacio que estáis buscando, expectativas sobre el techo construido, ubicación, etc. Podéis utilizar la APPELloc para tener un primer estudio económico y valorar cómo encajan los ingresos y posibilidades del grupo con los deseos sobre el espacio, ubicación, tipo de tenencia, etc.

Sumad todas las posibles aportaciones iniciales y así sabréis la capacidad de inversión que tiene el grupo.

5 DEFINID LAS ESTRATEGIAS Y LOS CANALES DE BÚSQUEDA

Una vez sepáis qué queréis encontrar, es hora de buscarlo. Según los criterios que hayáis establecido, las estrategias y canales más adecuados serán diferentes.

La normativa urbanística y sobre todo los edificios existentes no están pensados para los proyectos de convivencia, que es un nuevo modelo que necesita espacios con características diferentes y todavía no hay una normativa actualizada en este sentido. Aunque cada vez hay más voluntad política para facilitar que haya proyectos de convivencia, es fácil que os encontréis con esta dificultad.

Tendréis que decidir en cada caso qué queréis hacer, cuando os encontréis con una inadecuación urbanística, legal, física y social, que os impida desarrollar vuestro proyecto en un sitio: si querréis incidir para que las cosas vayan cambiando y en consecuencia dedicaréis tiempo y esfuerzos bajo el riesgo de que vuestro proyecto se retrase y que finalmente no pueda realizarse, però habréis abierto camino para futuros grupos, o bien si cuando os encontréis con obstáculos intentaréis evitarlos para buscar lugares donde sí pueda encajar vuestro proyecto, o bien intentaréis hacer un poco de cada cosa, para contribuir a que cada vez sea más fácil llevar a cabo proyectos de convivencia y al mismo tiempo procurar que el vuestro sea viable y real.

Dependiendo de lo que queréis buscar y de con quién deberéis interactuar, a menudo es recomendable tener algún dossier que explique vuestro proyecto de convivencia para que sirva de presentación.

Decidid la estrategia a seguir, teniendo en cuenta:

El mecanismo de acceso al solar o edificio

Compra, derecho de superficie, actualmente en manos de propiedad privada o pública, vivienda de protección oficial, etc.

La zona en la que queréis priorizar la búsqueda

Núcleo urbano, pueblos rurales, suelos urbanizables, etc.

Los principales canales que queréis utilizar

En línea, consultas directas, trabajo de campo, etc.

5.1 La búsqueda según los mecanismos de acceso al solar y al edificio

La mejor estrategia para acceder al solar o edificio será diferente dependiendo de los criterios que hayáis establecido. Por ejemplo, si la capacidad económica del grupo es muy baja, seguramente será mejor buscar un solar o edificio propiedad de un ayuntamiento para conseguir reducir costes. Por el contrario, si el grupo ha priorizado un entorno rural y la capacidad económica del grupo es alta, quizás la mejor estrategia será buscar un terreno con una masía y comprarla, seguramente a una persona o empresa privada, siempre y cuando la calificación de la parcela permita ubicar un proyecto de estas características.

Principalmente la estrategia a definir sobre el acceso al solar o edificio se basará en las siguientes decisiones:

Qué tipo de modelo de acceso al solar o edificio queréis: compraventa, derecho de superficie, aparcería, alquiler, etc.

A qué tipo de propiedad actual del solar o edificio os tenéis que dirigir: propiedad privada o pública.



LA PROPIEDAD INICIAL DEL SOLAR O EDIFICIO

La propiedad del solar o edificio que busquéis principalmente puede ser de dos tipos de propiedad:

Propiedad privada: quiere decir que el solar o edificio actualmente es propiedad de una persona particular o de una empresa privada.

Propiedad pública: quiere decir que el solar o edificio actualmente es de un ayuntamiento o de una institución o empresa pública.

Muchos de los proyectos de convivencia buscáis solares o edificios de propiedad pública por varios motivos:

Reducir el coste de la adquisición, porque normalmente no se hace una compraventa, sino que se hacen modelos con un coste más bajo y se buscan maneras para hacer un pago prorrogado a lo largo del tiempo.

Proteger el modelo, ya que si el solar o parcela es de propiedad pública y continua siéndolo, entonces las viviendas nunca podrán estar en el mercado libre.

Dada la situación de presión inmobiliaria, hay pocos espacios (edificios o solares) disponibles en el mercado privado y a un precio muy elevado, respecto al resto de territorios. Este es el ejemplo de la ciudad de Barcelona, o de otros del entorno metropolitano.

Si el solar o edificio que buscáis queréis que sea de propiedad pública, casi siempre será de protección oficial (VPO), o si no lo es, el ayuntamiento probablemente querrá aplicar los mismos criterios o similares a los de la vivienda protegida. Así, en este caso, comprobad que las personas que forman el grupo cumplen los criterios para acceder a una vivienda protegida.

Los proyectos para gente mayor a menudo se encuentran con dos dificultades importantes a la hora de acceder a suelos de protección oficial:

Por un lado, es posible que en el grupo haya bastantes personas que tienen como mínimo una vivienda en propiedad, normalmente la vivienda donde se reside actualmente y por lo tanto ya no cumplen el criterio de VPO.

Y por otro lado, son proyectos que por el hecho de incorporar servicios a las personas, la cuota y el coste del proyecto son más elevados y o bien deben ser personas con una capacidad adquisitiva que supera los baremos de ingresos establecidos en los requisitos de protección oficial o bien necesitan ayudas económicas públicas para poder asumirlas.

Estas circunstancias hacen que, en algunos proyectos para gente mayor, no se cumplan los requisitos para acceder al registro de solicitantes de vivienda protegida, aunque son proyectos que tienen una función social muy importante, ya que significan una alternativa a las residencias de ancianos y al acompañamiento a la vejez y a la muerte. Los servicios públicos para la gente mayor son muy necesarios, la población está envejeciendo y cada vez tiene más demanda y las administraciones públicas quieren darle respuesta.

A pesar de todo, la administración pública también dispone de inmuebles que no tienen la cualificación de protección oficial, principalmente cualificados de viviendas libres o bien dotacionales. En este tipo de terrenos o edificios de equipamientos o dotacionales, hay algunos pros y contras a tener en cuenta:

En los suelos de equipamientos no se pueden construir viviendas, pero es posible, en algunos casos, hacer una modificación urbanística que tramita el ayuntamiento con la Generalitat, para convertirlos en dotacionales, siempre que no sobrepasen el 5% del suelo de equipamientos de ese municipio.

En los suelos dotacionales se pueden construir viviendas, pero solo pueden habitarlas personas vulnerables, que según la ley son: personas jóvenes, mayores, con diversidad funcional o psíquica, familias monoparentales, etc.

Los suelos dotacionales están pensados para hacer vivienda temporal, aunque la ley no pone un límite de años. En cualquier caso, no puede ser nunca vivienda de propiedad privada.

Estas incompatibilidades provocan que algunos proyectos opten por la compra de inmuebles del mercado libre, lo cual encarece el proyecto. Otros tratan de interpelar a las administraciones públicas para buscar una fórmula nueva para poder acceder a inmuebles y ayudas públicas.



Además, según el ámbito territorial que hayáis priorizado también os afectará el tipo de propiedad. Por ejemplo, si queréis un proyecto ubicado en Barcelona, teniendo en cuenta que el coste de compra de solares o edificios en la ciudad suele ser muy elevado a causa de la presión del mercado, es posible que debáis priorizar el hecho de buscar un suelo de propiedad pública.

Por el contrario, si lo que queréis es encontrar una masía en una zona rural, a priori será difícil encontrar una de propiedad pública, por lo tanto, seguramente tendréis que buscar en manos privadas y realizar una compra, una arrendación o un alquiler a largo plazo.

Si estáis buscando un solar o un edificio en un municipio concreto y queréis que el solar sea público, antes de decidir este criterio aseguraos que existen y que el ayuntamiento tiene intención de ponerlos a disposición de proyectos de convivencia. En estos casos, principalmente hay dos mecanismos para hacerlo:

A través de una adjudicación directa

A través de un concurso público

Es la administración quien decide cuál de los dos formatos quiere utilizar, no hay ninguna ley que obligue a una forma u otra. Si hay varios grupos que piden inmuebles en un mismo municipio o bien se intuye que podrían haber más interesados, en general el método elegido es el del concurso. Para más información podéis consultar la Guía para Administraciones. Hasta la fecha, para ceder inmuebles de propiedad pública a proyectos de convivencia, los ayuntamientos lo han hecho a través de adjudicaciones directas o bien de concursos y con el modelo de derecho de superficie de 75 años.



LOS MODELOS DE ACCESO AL SOLAR O EDIFICIO

Existen distintos mecanismos para acceder a un suelo o a un edificio, como por ejemplo la compra, el derecho de superficie o diferentes modalidades de alquiler. Para decidir qué modelo de adquisición puede ser el más adecuado, es importante conocer las diferentes posibilidades y averiguar sus pros y contras, ya que esta elección es clave para estudiar la viabilidad económica del proyecto.

Todos los modelos diferentes a la compra, en general, se aplican más fácilmente si el solar o el edificio es de propiedad pública. Si, por el contrario, es privado, en general será más difícil que quieran hacer una cesión, un derecho de superficie o un alquiler a largo plazo.

A continuación se describen diferentes fórmulas para que vuestra entidad pueda acceder a un edificio o solar.

Otra cosa serán los mecanismos en que esta entidad adjudicará después cada vivienda o espacio residencial a las diferentes unidades de convivencia, como pueden ser la cesión de uso, el alquiler u otros.

Muchos proyectos de convivencia que existen hoy día en Cataluña están utilizando el modelo de cesión de uso, en el cual la cooperativa o entidad que encabeza el proyecto cede el uso de las viviendas a las unidades de convivencia por el mismo período de que dispone del suelo. Aunque hay otros modelos para adjudicar viviendas, esto no hace variar el mecanismo de búsqueda, a no ser que sea un requisito exigido por la administración pública para acceder a un solar o edificio.

COMPRA. La compra del inmueble permite tener la propiedad por un período indefinido. Hasta la fecha, es el modelo más habitual para adquirir solares o edificios enteros, y por lo tanto simplifica el acceso a la financiación, sobre todo a la banca convencional. Por contra, es el que requiere de una inversión más elevada al inicio del proyecto. Si queréis comprar un inmueble, seguramente tendrá que ser a un precio de mercado libre, y en este caso el coste de la compra puede suponer un gran incremento del coste del proyecto. Por este motivo, antes de optar por la compra mirad bien los precios de la zona donde estáis buscando y comprobad que podéis hacer este esfuerzo económico.

ALQUILER A LARGO PLAZO. El alquiler no suele dar respuesta a las necesidades de larga temporalidad a que aspira un proyecto de convivencia. Por eso sería conveniente plantear un alquiler a largo plazo, que pueda tener en cuenta la inversión inicial para remodelar el espacio o volver a construirlo.

ALQUILER CON DERECHO A COMPRA. Esta es una fórmula interesante, que aunque no suele ser habitual, puede ser más fácil de encajar que el derecho de superficie de suelos de propiedad privada. Asimismo, puede tener impactos similares económicamente hablando.

Con el alquiler con derecho a compra, el alquiler que pagáis cada mes se convierte en un pago a cuenta del coste de compra del inmueble. Equi-

DERECHO DE SUPERFICIE. El derecho de superficie es el derecho a hacer una edificación o a disfrutar de una edificación ya existente en un suelo que no es de tu propiedad, durante un tiempo establecido, que puede ser de hasta 80 o 99 años. Así pues, la entidad o personas superficiarias pueden hacer un edificio y disfrutarlo durante todo el tiempo que dura el derecho de superficie y, una vez finalizado este período, deberán retornarlo a la propiedad del terreno. Al igual que la compra, es un derecho real, es decir, que el inmueble es hipotecable y se puede traspasar. El derecho de superficie es el mecanismo más utilizado para acceder a edificios o solares por parte de las administraciones públicas, sea para proyectos de convivencia u otros proyectos habitacionales.

Actualmente, tanto la banca ética como la banca tradicional están financiando este modelo, aunque al ser un modelo no especulativo (ya que a medida que pasa el tiempo falta menos para que finalice el derecho de superficie) no es tan fácil acceder a la hipoteca como en el caso de la compra.

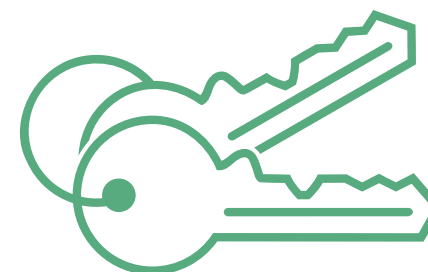
vale a una compra a plazos. En el contrato se establece el plazo para usar el derecho a compra, qué pagos mensuales se harán y el precio final de la adquisición, al cual se le restarán los importes que se hayan pactado para las cuotas mensuales de alquiler.

En este contrato son las personas inquilinas quienes deciden si finalmente acceden a la compra del inmueble o no, ya que el contrato no establece dicha obligación.

APARCERÍA. La aparcería se establece a partir de un contrato en el cual las personas que residirán en el inmueble se comprometen a mejorarlo a cambio de poder habitarlo. Se puede prever también la inclusión de un pago monetario. El acuerdo de la aparcería puede establecerse a través de un contrato de alquiler en el cual el pago puede ser de manera íntegra o parcial en especies.

En consecuencia, la aparcería se utiliza cuando ya existe una edificación y generalmente se encuentra en mal estado. Su duración mínima se corresponderá con el tiempo necesario para amortizar las necesidades de rehabilitación de la finca, aunque se puede ampliar en función de los intereses de ambas partes. En este sentido, dado que el contrato de aparcería establece el coste de las obras a realizar y cómo se traduce en el precio del contrato, este puede prorrogarse automáticamente sin variar el precio.

Este tipo de contratos se da más habitualmente en entornos rurales, en los que suele haber unos vínculos mayores entre las partes y más dificultades por parte del propietario por lo que respecta a mejorar el estado de la finca.



5.2 La búsqueda según la zona

Según los criterios y las características de vuestro proyecto, os convendrá buscar en una zona u otra, sea rural o urbana. Cada zona tiene su calificación urbanística y sus características en cuanto a tipo de edificación y entorno.

Por lo que respecta a la calificación urbanística, priorizad la que más se adapte a vuestro proyecto. Es cierto cabe la posibilidad de cambiar la normativa y calificaciones, si las administraciones públicas están abiertas a hacerlo, pero conseguirlo conlleva tiempo y esfuerzo, así que debéis priorizar las calificaciones que mejor se adapten a vosotras y, en caso de no encontrarlas, podéis estudiar otras.



MUNICIPIOS ESENCIALMENTE URBANOS O ZONAS URBANAS

Si optáis por buscar en zonas urbanas, encontraréis diferentes tipos de entornos entre los cuales podemos destacar los cascos antiguos y ensanches, antiguas fábricas, urbanizaciones de casas unifamiliares y los nuevos crecimientos.



CASCO ANTIGUO
Y ENSANCHE



ANTIGUAS
FÁBRICAS



URBANIZACIONES
DE CASAS
FAMILIARES



NUEVOS SUELOS
URBANIZABLES

CASCO ANTIGUO Y ENSANCHE. En los cascos antiguos y los ensanches tradicionales a menudo es complicado encontrar edificios enteros para adquirir, pero no es imposible. En general encontraréis edificios relativamente pequeños, adecuados para proyectos de entre 3 y 5 unidades de convivencia. Edificios entre medianeras, con poco espacio exterior en la parcela, de planta baja y 3 o 4 plantas. Y en general encontraréis más edificios para rehabilitar que solares para edificar. En el caso de querer un proyecto de pequeñas dimensiones puede ser una buena opción y será fácil tener acceso a los servicios, al comercio y seguramente también al transporte público.

ANTIGUAS FÁBRICAS. A veces encontraréis algún espacio dentro de las zonas urbanas o por los perímetros urbanos, donde todavía se conservan edificios antiguos, masías o antiguas fábricas, a veces abandonadas o poco utilizadas. Estos espacios pueden permitir muchas posibilidades, y si el planeamiento urbanístico no prevé su transformación, a menudo su precio es mucho más asequible. No obstante, en la mayoría de estos sitios no se pueden construir viviendas. Por eso, cuando encontréis uno, antes de seguir imaginando el proyecto o buscando la propiedad es recomendable confirmar si la normativa urbanística permite la construcción de viviendas. De este modo, evitaréis invertir esfuerzos en lugares en los que finalmente no se puedan llevar a cabo proyectos de convivencia. A este fin podéis consultar con los equipos de urbanismo del municipio, normalmente mediante una cita previa. Es cierto que podríais plantear un cambio de la normativa de estos espacios, pero eso requiere de una voluntad política y una tramitación urbanística y legal que conlleven mucho esfuerzo y dinero, y el riesgo de que el proyecto no se pueda llegar a realizar es bastante elevado.

NUEVOS SUELOS URBANIZABLES. En los alrededores de los núcleos urbanos podéis encontrar parcelas sin construir, pero que en ciertos casos ya pueden contar con calles urbanizadas o incluso entornos en los que sabéis que el núcleo urbano crecerá. Es posible que estas parcelas sean suelo urbanizable, lo cual significa que en un futuro podrán construirse edificios allí. Estos suelos urbanizables puede que ya estén preparados para ser construidos o a lo mejor están pendientes de algún trámite urbanístico o que todavía tengan que urbanizarse. Para asegurarnos del estado de estos suelos y de qué es lo que se puede construir en ellos, podéis dirigirlos a los servicios de urbanismo municipales.

URBANIZACIONES DE CASAS UNIFAMILIARES.

Si estáis buscando en urbanizaciones, es decir, en zonas donde todo son casas unifamiliares, ya sean aisladas o pareadas y donde cada casa tiene su parcela, a menudo os encontraréis las siguientes situaciones:

Casas ya existentes lo suficientemente grandes que den pie a plantearse la posibilidad de compartirlas, ampliarlas y rehabilitarlas para hacer posible la convivencia de tres o cuatro unidades de convivencia; incluso la posibilidad de juntar dos o más casas de este tipo para hacer una convivencia con más unidades de convivencia.

Espacios sin edificar, parcelas vacías suficientemente grandes donde parece que pueda caber un edificio para hacer una convivencia.

El problema principal en estos casos es que la normativa urbanística deja muy claro que son zonas y parcelas para construir casas unifamiliares, es decir, casas para una única unidad de convivencia y que, además, en muchos casos, estas casas tienen que estar separadas físicamente, con lo cual no pueden tener conexión entre sí.

Es cierto que este modelo de vivienda unifamiliar aislado físicamente cada vez está más obsoleto, ya sea por el modelo social y cultural que genera, por la poca eficiencia energética derivada de tener tantas fachadas y cubiertas al descubierto, o por el hecho de que a menudo son casas con bastante superficie útil para cada unidad de convivencia y, por tanto, es un modelo poco asequible económicamente. De cara al municipio, este modelo genera problemas de mantenimiento de las calles y espacios públicos de las urbanizaciones. Todo ello hace pensar que el modelo de normativa urbanística en estas zonas está obsoleto y que deberían estudiarse posibles mejoras o modificaciones.

Algunos municipios han dejado unir parcelas y permitido unir físicamente las edificaciones, o han permitido hacer más de una vivienda en cada parcela. Sin embargo, estas experiencias todavía son muy escasas y es difícil que por ahora sean una opción viable para desarrollar vuestro proyecto de convivencia, a menos que estéis pensando en viviendas de grandes dimensiones o que haya posibilidades de cambiar el planteamiento.



ENTORNO RURAL

Si estáis buscando un proyecto en el mundo rural, es decir, con una relación más directa con la naturaleza o bien que incorpore un ámbito más productivo de cultivo o de permacultura, debéis tener en cuenta que a menudo son lugares con un acceso más difícil y con menos servicios públicos y comercio. Esta realidad también hace que el coste de los inmuebles sea menor. En estos entornos podréis encontrar tanto casas en pequeños núcleos urbanos, como masías y casas rurales en el entorno rústico.

MASÍAS Y CASAS RURALES (CATÁLOGO DE MASÍAS)

Si estáis buscando un espacio alejado de los núcleos urbanos, rodeados de campos o bosques, lo primero que debéis tener en cuenta es que estos espacios acostumbran a estar protegidos para que puedan mantener dichas características y la normativa limita o prohíbe las nuevas construcciones y se intenta que las personas que vayan a vivir ahí estén vinculadas laboralmente al mundo rural.

También debéis tener en cuenta que lo que se quiere en el ámbito social es que los servicios públicos de educación, transporte, cultura, etc., estén lo más concentrados posible para reducir la explotación de recursos y sean económicamente viables. Por eso, si vais a vivir en un ámbito rural, deberíais ser conscientes de que el acceso a estos servicios será menor o estarán más lejos. Las masías y casas rurales en general están pensadas para alojar a una sola unidad de convivencia, es decir, que en general la normativa permite construir una o dos viviendas como máximo en cada una.

Algunos municipios han empezado a incorporar en la normativa urbanística de las masías y las casas rurales la posibilidad de desarrollar proyectos de convivencia, siempre que no se haga división horizontal del inmueble. Si la normativa no lo incorpora, algunos de los proyectos se quedan en la ilegalidad, es decir, constan de grupos de diversas unidades de convivencia, proyectos pequeños de entre 3 y 6 unidades familiares y en general son proyectos donde el nivel de compartir espacios es más elevado, lo cual significa que hay más espacios de uso comunitario que de uso privativo. Esto se debe en parte a la normativa urbanística y también en parte a la composición de los espacios existentes en la mayoría de masías y casas rurales, que dificulta el hecho de compartimentar en viviendas completas para cada unidad de convivencia.



Proyecto de rehabilitación integral Cal Gitano / Celobert Cooperativa

PEQUEÑOS NÚCLEOS RURALES

En municipios rurales, sobre todo de alta montaña o en zonas que han sufrido un despoblamiento, a menudo se pueden encontrar edificios, casas y a veces incluso pueblos enteros abandonados.

En estos casos, una primera dificultad será averiguar la propiedad real y actualizada del inmueble. A menudo han ido pasando de mano en mano y no se han realizado los trámites correspondientes, o el inmueble tiene diferentes propietarios que lo han heredado y a menudo cuesta localizarlos a todos, conseguir que actualicen los documentos, que se pongan de acuerdo para vender la propiedad, etc. En cualquier caso, será útil antes que nada ver si el planeamiento urbanístico permite hacer el proyecto que queréis y, si es el caso, intentar contactar con alguna parte de la propiedad y evaluar el estado de las edificaciones.

5.3 La búsqueda según el canal

En función de cuál sea la ubicación y la propiedad del inmueble que busquéis os irá mejor un canal u otro para realizar la búsqueda.

A continuación se explican los diferentes canales y enlaces de interés que pueden ayudar en este proceso de búsqueda, estructurados en tres bloques:



BÚSQUEDA
EN LÍNEA



CONSULTAS
DIRECTAS



OBSERVAR SOBRE
EL TERRENO



BÚSQUEDA
EN LÍNEA

PORTALES INMOBILIARIOS

Los portales inmobiliarios pueden servir para buscar principalmente inmuebles de propiedad privada de pequeña propiedad o relativamente pequeña, porque los solares o edificios más grandes en general no suelen gestionarse a través de inmobiliarias locales y, si se hace, no suelen publicarse en la web.

En el caso de masías o casas rurales, sí que se pueden encontrar en los portales inmobiliarios, pero en general son esas masías o casas rurales que están en más buen estado y que por lo tanto tienen unos costes iniciales más elevados y en general son para vender.

También se pueden utilizar los portales inmobiliarios para conocer los precios de la zona, lo cual os va a permitir acabar de decidir os para adquirir un edificio o solar, u os dará herramientas para negociar el acceso a otros inmuebles que hayáis identificado.

WEB DE SOLARES Y EDIFICIOS PARA LA COVIVIENDA

Ha habido varias iniciativas que han desarrollado webs o aplicaciones para poder facilitar la búsqueda de inmuebles para proyectos de convivencia, mediante la posibilidad de compartir informaciones entre los grupos que están buscando, o poniendo en contacto propiedad y grupos. Aun así, no han funcionado del todo bien, ya que tener la información actualizada es muy difícil y todavía no hay suficientes personas ni empresas propietarias que vean en la convivencia una oportunidad para vender sus inmuebles.

Sí que existen, sin embargo, algunas iniciativas que lo que quieren es poner en relación grupos diferentes de convivencia y compartir informaciones, como [Másqueunacasa](#), [Masies x Viure](#), [Cohousing Spain](#), entre otros.



WEB DEL AYUNTAMIENTO

En las webs de los ayuntamientos podéis encontrar información de interés sobre la normativa urbanística, sobre políticas públicas de vivienda y los anuncios para concursos de suelo público.

Si el ayuntamiento tiene externalizada la gestión de la vivienda municipal a una empresa pública municipal, también os podéis dirigir a la web de dicha empresa.

Alguna información que os puede interesar:

Plan local de vivienda del municipio (PLV), para saber si tienen interés en promover la convivencia y a través de qué mecanismos.

Catálogo de viviendas y casas rurales, para identificar posibles masías, casonas, caseríos, cortijos... que pueden interesaros y saber si está previsto que en ellas puedan construirse varias viviendas.

Plan de ordenación urbanística municipal (POUM), para identificar entornos en transformación y desarrollo que puedan ser interesantes, así como consultar temas más técnicos si contáis con gente en el grupo con capacidad para interpretarlos.

Oficina local de vivienda (OLV), para disponer de información en relación a inmuebles disponibles y programas en curso. En general será más sencillo encontrar información sobre viviendas concretas y tendréis que ir a la misma oficina.

OTRAS WEBS DE INTERÉS

En Cataluña la información urbanística y catastral, entre otras, pueden consultarse o solicitar en línea:

Mapa urbanístico de Cataluña y Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña, donde se puede consultar el planeamiento de todos los municipios catalanes. | ptop.gencat.cat/muc-visor | dtes.gencat.cat/rpuportal

Web del Plan General Metropolitano de Barcelona (PGM), donde encontraréis la información sobre el planeamiento de los 36 municipios metropolitanos.

Catastro: en la web del catastro podréis consultar, a través de la dirección del inmueble, la ubicación en el mapa interactivo o con la referencia catastral. La información que os puede proporcionar la ficha catastral del inmueble es: metros cuadrados construidos, usos actuales del inmueble, perímetro y superficie de la parcela, etc. | sedecatastro.gob.es

Registro de la propiedad, os permitirá saber el nombre de la propiedad de un inmueble y/o si tiene cargas de algún tipo, u otras informaciones escrituradas. Se puede pedir una nota simple que tiene un coste de unos 10 euros para cada finca que se solicite. La nota simple se puede pedir en el mismo registro/colegio de registradores o en alguna administradora de fincas que tenga este servicio. También se puede ir a recoger presencialmente y el coste en este caso es inferior. En la nota simple solo constará el nombre de la persona o entidad propietaria, pero no el contrato, es decir, ninguna información relativa al teléfono o dirección. Para conseguir el contacto se deberá hacer a través de internet, pero no es fácil de encontrar, porque son datos personales y puede que no estén en línea.



CONSULTAS DIRECTAS

OFICINAS INMOBILIARIAS LOCALES. Es recomendable ir a hablar con las inmobiliarias que tienen oficina en el mismo municipio, ya que son agentes que conocen el mercado inmobiliario así como las propiedades y la historia de los edificios y solares. Hay que tener en cuenta que las inmobiliarias son empresas que velan principalmente por los intereses de las personas y entidades propietarias, pero también están interesadas en hacer transacciones inmobiliarias exitosas, así que si ven una oportunidad, pueden que os den información interesante y teneros como aliadas para avisaros si sale alguna oportunidad en el municipio.

AYUNTAMIENTO. Para buscar suelo de propiedad pública, la mejor manera de empezar es consultar directamente al ayuntamiento. Es importante que cuando contactéis con el ayuntamiento tengáis claro qué proyecto queréis llevar a cabo, quiénes sois, qué queréis y qué valores aportaríais vuestro proyecto al municipio. Es recomendable tener un dossier de presentación del proyecto para poderlo enseñar. Según el tamaño del municipio y las dinámicas del ayuntamiento, variará la persona o entidad pública a la cual es mejor dirigirnos:

Alcaldía

Regiduría de vivienda o de territorio

Dirección de la oficina de vivienda

Equipo de urbanismo municipal

Empresa pública de vivienda municipal

Si lo que necesitáis es información técnica, para resolver dudas urbanísticas, la referencia más adecuada será el equipo de urbanismo municipal. Pero si queréis hacer incidencia política para que se potencie o facilite el acceso a inmuebles a proyectos de convivencia, mejor contactar con el ámbito político.

En los municipios más pequeños puede ser más fácil contactar con los cargos políticos. De todas formas, lo que es clave es contactar con una persona que conecte con los valores del proyecto para que os ayude directamente o poniéndoos en contacto con las personas clave.

Si lo que queréis es acceder a un suelo público, lo mejor es preguntar al ayuntamiento si planea hacer un concurso o una cesión de suelo.

OTROS ENTES PÚBLICOS CON PATRIMONIO. Algunas administraciones tienen una empresa municipal de vivienda. En el caso de Barcelona, el Instituto Municipal de Vivienda cumple esta función. También la Generalitat tiene inmuebles y a través de INCASOL, que es la empresa pública de la Generalitat en materia de vivienda, es la que gestiona y promueve estos inmuebles. Pero normalmente estos inmuebles los promueve el mismo INCASOL o bien lo cede a ayuntamientos y por lo tanto es difícil acceder directamente a ellos.

RED. En el proceso de búsqueda también puede ser útil contactar con personas que vivan en el barrio o en el municipio o entidades sociales de la zona. Os pueden dar información valiosa para identificar inmuebles y personas propietarias.

También es importante conocer y estar conectados con otros grupos de convivencia o entidades que trabajen para impulsar estos proyectos, para así compartir conocimiento y experiencias.



OBSERVAR SOBRE EL TERRENO

También podéis hacer una búsqueda de edificios en desuso o de solares haciendo trabajo de campo, es decir, recorriendo las calles de las ciudades y pueblos para detectar posibles oportunidades.

Observar sobre el territorio concreto también puede ser una buena práctica para ver qué entorno encaja más con el proyecto y verificar inmuebles que os han indicado o que habéis encontrado en la web, entre otros.

Conocer la zona, las personas y entidades del territorio puede ser de gran ayuda. Podéis preguntar en el vecindario, en las tiendas o en los bares, ya que os pueden dar informaciones muy útiles para vuestra búsqueda.

6 PREPARAROS PARA ACCEDER AL SOLAR O AL EDIFICIO

Antes de firmar el contrato para acceder al solar o edificio, sea cual sea (compra, alquiler, derecho de superficie...), es muy importante que os aseguréis que este se adapta a vuestras necesidades:

Que la normativa urbanística se adapta a los usos y espacios que necesitáis.

Que podéis asumir los costes de inversión y los gastos mensuales previstos.

Que tendréis posibilidades de acceso a la financiación.

Que tendréis una entidad construida.

Una de las principales preocupaciones en el momento de firmar el contrato que os dará acceso al solar o edificio, es la incertidumbre que hay en torno a diferentes temas que puede que el grupo todavía no tenga seguros. Pero hay que ser consciente de que para promover un proyecto de vivienda, y aún más si hay que construir desde cero o rehabilitar, hay un riesgo y una incertidumbre que el grupo asume como promotor del proyecto, y que nunca podréis acabar de controlar totalmente.

Algunas de estas incertidumbres pueden ser:

Que no tenéis la totalidad de personas que necesitáis en el grupo

Que no sabéis el coste exacto de la rehabilitación de la obra

Que no tenéis la financiación aprobada por la entidad bancaria

Que no sabéis exactamente qué metros cuadrados útiles tendrá cada espacio de uso privativo

En el caso de que el contrato comporte un avance monetario bastante considerable, estas incertidumbres pueden ser aún más difíciles de sostener. Pero debéis tener en cuenta que, a menudo, entre que identificáis el solar o edificio y firmáis el contrato, en general tendréis un tiempo de margen para poder aclarar algunas de estas incertidumbres y al mismo tiempo acabar de prepararos y comprobar que realmente os encaja el sitio.

6.1 La normativa urbanística

En este momento del proyecto no podréis saber exactamente todas las características del proyecto, ya que para conocerlas en detalle deberíais hacer un proyecto arquitectónico, pero esto mayoritariamente se descarta porque supone un elevado coste económico e inversión que no tiene sentido hacer en este momento. Aun así, con lo que habéis definido anteriormente respecto al número de unidades de convivencia y el techo necesario, podréis hacer las comprobaciones necesarias para saber si encajan en la normativa.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Podréis encontrar distintas calificaciones: Vivienda (y todas aquellas calificaciones que incluyan el uso de vivienda, como núcleo antiguo, ensanche, suburbanas o unifamiliares, entre otras), vivienda dotacional, equipamiento, residencial colectivo, mixta o en transformación o actividad económica.

Será necesario comprobar que se permite el uso de vivienda, alojamiento o algún tipo de equipamiento que permita la residencia. En el caso de que no se permita el uso de vivienda directamente será importante consultar con el equipo de urbanismo municipal para valorar las posibilidades de encaje del proyecto.

CLASIFICACIÓN DE LA PARCELA

Podréis encontrar diferentes clasificaciones: Urbano (consolidado), urbano no consolidado, urbanizable o no urbanizable. En el caso de un solar, será especialmente importante asegurarse de que podéis edificar directamente, o saber qué será necesario hacer antes de edificar. En este sentido, puede ser que la parcela esté incluida en algún ámbito que necesite un desarrollo previo, ya sea un planeamiento, una reparcelación, la urbanización de la calle, o que haya edificaciones que hay que derrumbar, por ejemplo. Aunque siempre deberéis valorar esta posibilidad, será especialmente importante tenerlo en cuenta si os encontráis una parcela que tiene un precio económico inferior al habitual, ya que es posible que esta sea la causa. En cualquier caso, los servicios de urbanismo municipal os pueden ayudar a entender la situación.

En consecuencia, antes de acceder al lugar, aseguraros de que lo que permite la normativa encaja con las necesidades de vuestro proyecto. Si tenéis cualquier duda o no sabéis interpretar la normativa, cosa que suele ocurrir dada la complejidad de los textos legales, podéis consultar al equipo de urbanismo municipal o bien a una persona arquitecta o abogada especializada en urbanismo. Las principales características que ahora debéis comprobar son las siguientes:

TIPO DE VIVIENDA

Básicamente encontraréis dos tipos de vivienda posibles: unifamiliar o plurifamiliar. En el caso del plurifamiliar no tendréis problemas para hacer encajar vuestro proyecto, pero en el caso de que se prevean únicamente viviendas unifamiliares tendréis que averiguar si se permite agrupar parcelas para que podáis llevar a cabo el proyecto que queréis.

TIPOS DE PROTECCIÓN DE LAS VIVIENDAS

Aquí encontraréis dos tipos: Vivienda libre o vivienda de protección oficial. Si se trata de un suelo destinado a viviendas de protección oficial, todas las unidades de convivencia deberéis cumplir los requisitos que este régimen impone por lo que respecta sobre todo a los ingresos y a no tener otras viviendas en propiedad.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Estas son algunas de las principales características que fijará el planeamiento y que deberíais evaluar si vuestro proyecto cumple o puede cumplir:

Superficie de la parcela y usos admitidos en el espacio libre

Número máximo de viviendas permitidas

Metros cuadrados de techo edificable sobre rasante y los usos permitidos

Número mínimo de aparcamientos obligatorios y si tienen que ser subterráneos o se pueden hacer en planta baja o al aire libre

En el caso de un edificio existente, si se pueden ampliar los metros cuadrados construidos existentes

6.2 El estudio de viabilidad económica

Para poder saber la inversión inicial necesaria y los costes durante la vida del edificio con un nivel alto de concreción, por ejemplo para pedir la financiación, es necesario hacer un estudio de viabilidad económica y tener datos bastante exactos del coste de la promoción. En esta fase del proyecto seguramente no dispondréis de estos datos. Asimismo os recomendamos hacer un estudio previo por parte de una persona o un equipo experto, porque son cálculos bastante complejos. También podéis recabar más información sobre la viabilidad y los costes a través de APPel LLoc de manera autónoma, aunque los resultados no serán tan precisos.

En el estudio de viabilidad deben tenerse en cuenta múltiples datos. En un estudio de viabilidad económica, principalmente se estudian los siguientes aspectos:

Coste total de la promoción: este coste incorpora, entre otros, el coste del inmueble o de la parcela, el precio de la ejecución material y de la construcción (PEM y PEC), los honorarios de arquitectura y de la entidad gestora, las licencias, los seguros y comisiones de financiación, etc.

Fuentes de financiación: aquí hay que determinar cómo se va a financiar el proyecto: a través de las aportaciones de cada unidad de convivencia, de un préstamo bancario, de la emisión de títulos participativos, etc. Y qué costes tendrá esta financiación, intereses, tramitación, etc.

Costes corrientes del proyecto: también se deberán prever los costes que tendrá el proyecto durante la vida de este, como el mantenimiento ordinario del edificio, seguros, gestión y administración de la entidad y del edificio, gastos bancarios, imprevistos, etc.

Con estas previsiones, hay que hacer los cálculos para, entre otras cosas: asegurar los plazos de amortización de la promoción, la devolución de los préstamos, el pago de impuestos, asumir los pagos previstos a lo largo de todo el proyecto, etc. A partir de estos datos y cálculos, se determina el capital inicial y los costes a los que cada unidad de convivencia deberá hacer frente al inicio y a lo largo de la vida del proyecto.

6.3 La financiación

Una de las principales incógnitas e incertidumbres a la hora de adquirir un inmueble es saber si podréis tener suficiente financiación, es decir, si alguna entidad de crédito o bancaria aceptará vuestra petición de financiación.

El principal problema para resolver esta incertidumbre es que ninguna entidad de crédito o bancaria acepta peticiones de financiación hasta como mínimo haber adquirido el inmueble y haber presentado un estudio de viabilidad sobre un anteproyecto arquitectónico real.

La experiencia que existe hasta la fecha con la financiación para proyectos de convivencia permite prever algunas cuestiones que os pueden ayudar:

Los proyectos de convivencia están siendo financiados principalmente por entidades cooperativas o de banca ética (Coop57, Fiare y Triodos), con diferentes características de crédito cada una.

Las entidades financieras piden que el grupo financie al menos un 20% del total de inversión de la promoción.

Según la entidad financiera, el método para avalar la operación puede variar considerablemente, desde pedir avales personales hasta avales comunitarios.

Hasta el momento, los proyectos viables económicamente están pudiendo acceder a financiación por parte de una u otra de las entidades financieras. Así pues, para conseguir financiación lo que necesitáis es asegurar que el proyecto sea viable y sólido.

En cualquier caso, el número creciente de proyectos de convivencia en curso hace que la situación cambie muy deprisa, con lo cual los agentes dispuestos a financiar estos proyectos y los criterios para obtener financiación pueden variar rápidamente. En este sentido, os recomendamos pedir asesoramiento a entidades que trabajan en el día a día en este sector, o bien preguntar a otros grupos de convivencia de constitución reciente sobre su experiencia.

6.4 El tipo de entidad: asociación o cooperativa

Cuando llegue el momento de firmar el contrato para acceder al solar o edificio (de compra, alquiler, derecho de superficie, etc.), lo más recomendable es ya tener constituida la entidad que firmará y que aglutina el grupo. Aunque no supone una gran inversión constituirla, las incertidumbres del proyecto hacen que en ocasiones se demore esta gestión hasta el momento de conseguir un solar y un edificio identificados. Entonces hay relativamente poco margen y muchas prisas para constituirla.

Lo que han hecho algunos grupos es constituirse como asociación y más adelante la han convertido en cooperativa de viviendas.

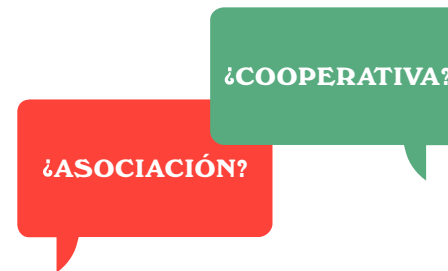
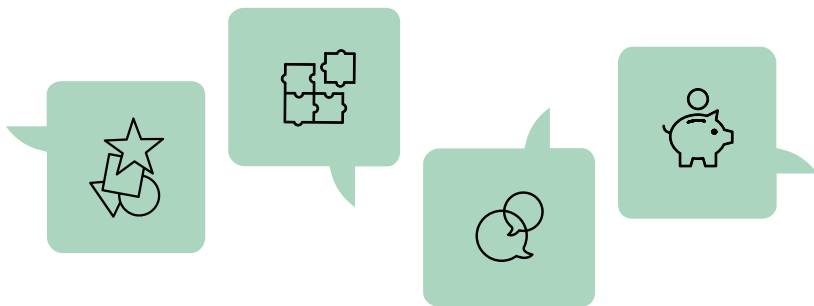
Si no queréis constituir la entidad hasta tener un solar o edificio apalabrado, podéis dar algunos pasos sin coste económico que pueden ayudar posteriormente a reducir los plazos para constituirla:

Decidir y asesoraros sobre qué modelo o tipo de entidad váis a querer construir: cooperativa de viviendas en cesión de uso, asociación, fundación, sociedad patrimonial...

Pedir la denominación en el registro correspondiente o decidir ya el nombre que le pondréis.

Empezar a trabajar aspectos clave de los estatutos que tendréis que firmar, así como las personas que tendrán los cargos de la entidad..

Pedir presupuesto y decidir quién os asesorará o realizará los trámites que necesitáis.



La forma jurídica más utilizada en Cataluña para desarrollar la covivienda actualmente es la de cooperativa de vivienda en cesión de uso o de personas usuarias y sin ánimo de lucro. Esta circunstancia se debe a que la forma cooperativa facilita aspectos clave de la covivienda tal como la entendemos actualmente:

Facilita traspasar el derecho de una persona usuaria a otra

Evita la especulación

Refuerza los principios de la covivienda: transparencia, libre acceso, soporte mutuo, conexiones...

Mantiene la propiedad colectiva a lo largo del tiempo

No obstante, el modelo cooperativo en cesión de uso a menudo se encuentra con dificultades para acceder a financiación, ya que es un modelo poco conocido, con pocas experiencias en Cataluña. Al mismo tiempo también hay poca cultura o desconocimiento entre la población sobre el modelo y también sobre cómo tener otra relación con la propiedad, en este caso colectiva y no privada. Por eso hay grupos de covivienda que se plantean otras formas jurídicas o modelos de propiedad, como por ejemplo asociaciones, fundaciones, sociedades mercantiles o cooperativas de vivienda de propiedad.

En cualquier caso, cuando se hacen cesiones de solares o edificios públicos para proyectos de covivienda, en general, se pide como requisito que la entidad sea una cooperativa de vivienda en cesión de uso sin ánimo de lucro.

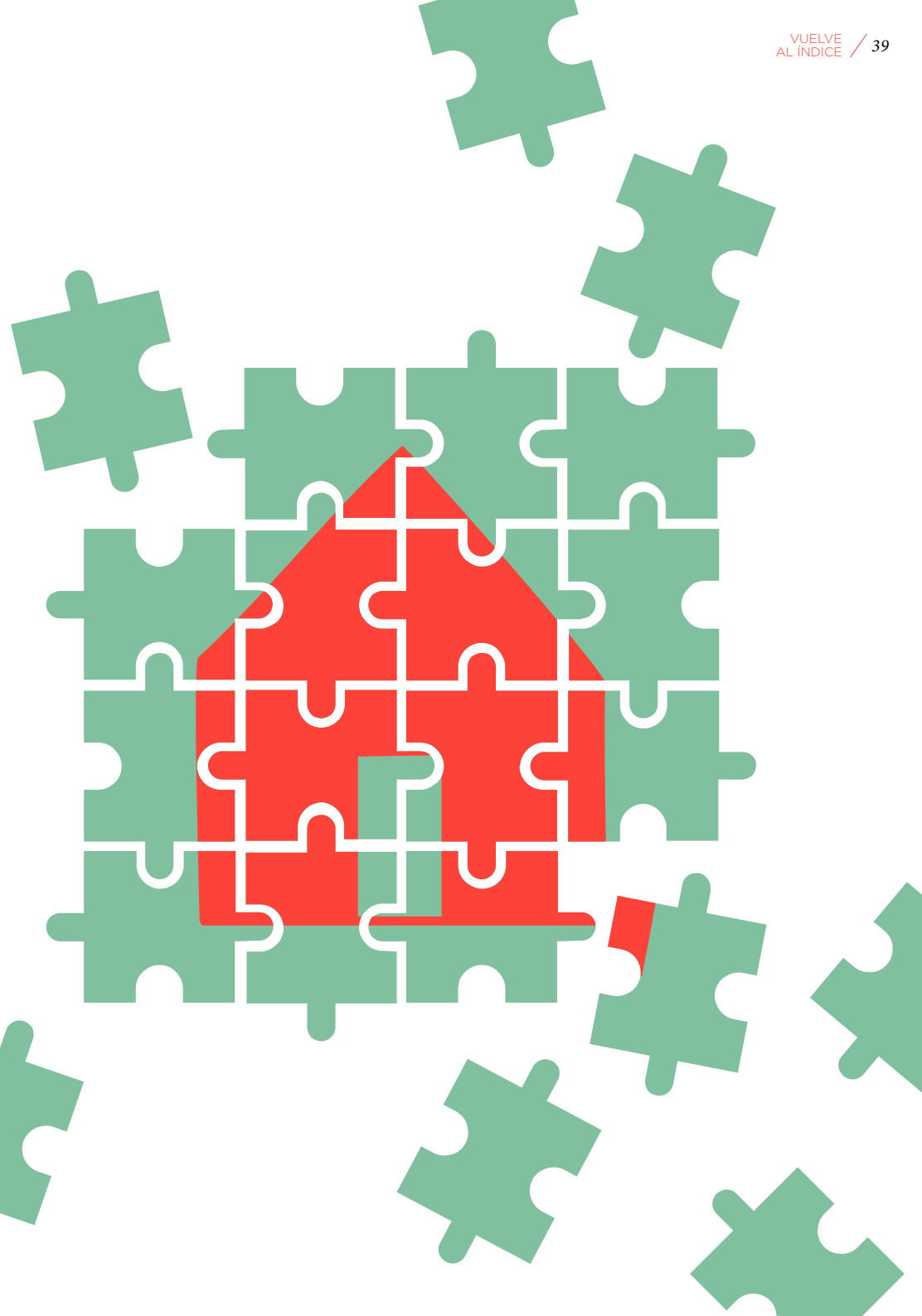
6.5 Cómo y cuándo completar el grupo

A menudo puede ocurrir que a la hora de adquirir el inmueble todavía no tengáis en el grupo a todas las unidades de convivencia que prevé o que finalmente necesita el proyecto. Este hecho también puede generar incertidumbre y plantearos si antes de adquirirlo deberíais tener el grupo completo.

Uno de los problemas de no tener el grupo completo puede ser que las unidades de convivencia que ya están dentro deban aportar más inversión para compensar lo que falta.

En su mayor parte, los grupos de convivencia que necesitan ampliar el grupo con más unidades de convivencia, si las características del proyecto son mínima y económicamente viables, no tienen problemas para encontrar a personas interesadas, ya que es un modelo que cada vez tiene más interés.

Así, si no hay una necesidad económica, es más recomendable abrir el grupo a nuevas incorporaciones una vez adquirido el inmueble, sin prisas.



7 CELEBRADLO

¡Celebrad el momento! Y prepararos para la siguiente fase.

A lo largo del proyecto es importante pararse a veces y celebrar que el grupo ha conseguido un hito importante, porque es un proceso largo y complejo, y a menudo se visualizan más las dificultades que los éxitos. Así que es importante celebrar el gran hito de adquirir un lugar para vivir y donde podréis desarrollar el sueño por el que tanto habéis trabajado.



Guía impulsada por:



www.perviure.org
info@perviure.org

Con la colaboración de:



Promueve:



Con la financiación de:

