Vivienda cooperativa en cesión de uso

Manual de acción para la colaboración público-cooperativa



Impulsa:

red vivienda cooperativa
SECTORIAL DE REAS RED DE REDES

reas
red de redes de economía alternativa y solidaria

Elabora:

LADINAMO

Financia:

MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Índice

Introducción **3**

01. El cooperativismo de vivienda en cesión de uso **5**

1.1. Características del modelo 6

1.2. Evolución del sector 8

Regulación jurídica del modelo a nivel estatal *12*

Declaraciones de parlamentos autonómicos *14*

1.3. El proceso de autopromoción 18

1.4. Interés público del modelo 19

02. El impulso del cooperativismo de vivienda desde la administración pública **24**

2.1. El impulso público del cooperativismo de vivienda en cesión de uso 25

Tejido social y económico articulado *26*

Marco legal *27*

Política pública *32*

2.2 La vivienda cooperativa en cesión de uso: proyectos senior 71

Proyectos Senior *71*

Otros colectivos con necesidades específicas: el caso de las personas con discapacidad *73*

Introducción



En un momento histórico en el que la vivienda se ha convertido en un desafío social y económico de primer orden, la vivienda cooperativa en cesión de uso emerge como una solución transformadora que promueve la justicia social y el derecho a la vivienda. Este manual ha sido elaborado por **La Dinamo Fundació**, pero es importante destacar que se ha realizado en colaboración con **REAS Vivienda Cooperativa**. Esto significa que ambas organizaciones han trabajado juntas para crear un recurso que combine sus conocimientos y experiencias. Tiene como propósito servir de herramienta para fortalecer la colaboración entre el sector público y el cooperativismo de vivienda en cesión de uso, fomentando un modelo que prioriza el bienestar colectivo y la transición ecosocial, donde la comunidad y las personas son el eje central de cada decisión y acción.

El documento que tenéis en vuestras manos es fruto de años de experiencia y aprendizaje colectivo en el campo de la vivienda cooperativa en cesión de uso. Se nutre del conocimiento acumulado en publicaciones anteriores de La Dinamo Fundació, especialmente los estudios "Impulso de las cooperativas de usuarias de vivienda" y "Sobre el marco legal aconsejable", desarrollados en colaboración con investigadoras

especializadas en la materia. Esta base teórica se complementa con la experiencia práctica acumulada en el acompañamiento a proyectos y en el trabajo con administraciones públicas, así como el aprendizaje generado desde el sector de la vivienda cooperativa en cesión de uso.

A lo largo de este documento, se examinarán las características esenciales del cooperativismo de vivienda en cesión de uso, su evolución en el contexto actual y el proceso de autopromoción que empodera a las comunidades para que tomen las riendas de su propio desarrollo habitacional. Asimismo, se destaca el interés público que subyace en este modelo, subrayando su capacidad para construir tejido social y económico, así como para garantizar el acceso a un hogar digno para todas las personas, sin distinción. La sinergia entre la administración pública y las cooperativas es fundamental para impulsar este modelo. En las secciones siguientes, se analizarán las políticas públicas y el marco legal que respaldan su desarrollo, así como ejemplos concretos de proyectos que abordan las necesidades de colectivos específicos, como las personas mayores.

El manual surge en un momento crucial donde la colaboración público-cooperativa se revela como una estrategia fundamental para dar respuesta al reto de la vivienda. Esta alianza entre lo público y lo comunitario permite multiplicar el impacto social de las políticas públicas de vivienda, combinando el respaldo institucional con la capacidad de autoorganización de las personas.

Confiamos en que este manual no solo sirva como un recurso informativo, sino que también inspire a más actores sociales y políticos a buscar nuevas estrategias para abordar la situación del derecho a la vivienda y avanzar hacia la transición ecosocial.



La Morada en el barrio de Roquetes, Barcelona © Milena Villalba

01.

El cooperativismo de vivienda en cesión de uso

1.1. Características del modelo

El modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso se basa en una organización sin ánimo de lucro, diseñada para ofrecer una vivienda digna a un precio asequible para las personas socias. La propiedad colectiva de las viviendas se convierte en una herramienta para crear un patrimonio compartido e indivisible, así como en un mecanismo que permite el acceso a la vivienda mediante un derecho de uso.

Se pretende impulsar un modelo que fomente el empoderamiento colectivo a través de la autogestión, promoviendo la inclusividad y estableciendo nuevas redes de solidaridad y apoyo mutuo. Además, se busca garantizar la sostenibilidad económica, ambiental y social, poniendo en el centro el bienestar de las personas.

Los principios básicos que se promueven en este modelo de vivienda cooperativa son:

La ausencia de lucro y la preservación de la propiedad colectiva	Se asegura que la propiedad sea colectiva y de duración indefinida dentro de cooperativas sin ánimo de lucro. Evitando la individualización de la propiedad o las prácticas especulativas. La financiación debe ser colectiva, limitando la cantidad de capital que se puede reembolsar en relación a la inversión total, y no se permite la recuperación de la cuota de uso. La propiedad colectiva refuerza la idea de concebir la vivienda como un bien de uso y sin ánimo de lucro.
El fomento de la autopromoción y comunidad	Se considera esencial que la gobernanza y el liderazgo de las cooperativas sea de las socias usuarias y no de gestoras externas, situando en el centro las personas y promoviendo su empoderamiento y formación. La voluntad es construir comunidad basada en la solidaridad, el apoyo mutuo, el mercado social y los cuidados. Los espacios comunitarios tendrán un protagonismo especial dentro de cada proyecto y en relación con el entorno.

La vivienda asequible e inclusiva

La cesión del uso de la vivienda se realiza a través de la cooperativa, siguiendo criterios de acceso claros y transparentes. La aportación inicial se limita para facilitar la entrada al proyecto, y es fundamental que la vivienda se mantenga asequible a lo largo del tiempo. El objetivo es que la vivienda cooperativa sea una alternativa asequible e inclusiva para el máximo de hogares, de distintos niveles de ingresos y grupos sociales y culturales.

El compromiso con el crecimiento del modelo y la intercooperación

El modelo entiende cada proyecto como un espacio de oportunidad desde donde contribuir al crecimiento del cooperativismo de vivienda, generando ahorro colectivo, ayudando al nacimiento de nuevas cooperativas, y tejiendo redes para defender los intereses comunes. Intercooperando con entidades y empresas de la economía social para fortalecer el mercado social.

La corresponsabilidad con el entorno y el derecho a la vivienda

Entendemos el modelo cooperativo como una herramienta más en la lucha compartida por el derecho a la vivienda. Asimismo, los proyectos deben estar comprometidos con el medio ambiente, diseñando proyectos ambientalmente sostenibles. Y conectados con el territorio, abiertos y vinculados con el tejido social y vecinal.



Las Carolinas en Orcasur, Madrid — Entrepatios

1.2. Evolución del sector

Datos históricos sobre cómo ha ido creciendo la vivienda cooperativa en cesión de uso a lo largo del tiempo, destacando hitos importantes o cambios significativos en la legislación.

A lo largo de los últimos 40 años, hasta el estallido de la crisis financiera de 2008, el cooperativismo de vivienda en el Estado español se había basado en el modelo de cooperativas de promoción de vivienda en propiedad. Este sistema ha aportado ofreciendo la ventaja de adquirir viviendas de propiedad privada a precio de coste. Esto ha permitido que estas viviendas se integren desde su inicio en el libre mercado, lo que resulta en la pérdida de las condiciones de asequibilidad de origen.

La crisis económica y social de 2008 supuso, como reacción, la eclosión de nuevos movimientos populares urbanos, así como la articulación y el fortalecimiento del sector cooperativo y de la Economía Social y Solidaria en distintos territorios del Estado. Desde estos espacios se apuesta por la construcción de alternativas basadas en el cuidado de las personas y del medio ambiente (ESS), y es en este contexto que se impulsa el modelo de vivienda en cesión de uso como vía cooperativa al derecho a la vivienda.

El primer proyecto en cesión de uso del Estado se creó en 2007 en Cal Cases, de ámbito rural en una masía en la provincia de Barcelona. Ha habido mucho trabajo en Catalunya desde principios de siglo para impulsar el modelo y generar un cambio cultural en la vivienda. Dichos esfuerzos han florecido y cogido impulso gracias a la incidencia política desarrollada desde el sector, consiguiendo una apuesta pública importante desde algunos ayuntamientos como el de Barcelona, que ha superado dificultades y ha acompañado la iniciativa del sector desarrollando políticas públicas referentes a nivel estatal. Ahora, en Catalunya, hay más de 1.000 viviendas en marcha, y más en desarrollo con múltiples formas de financiación ética, cooperativa, social y pública. El sector tiene importantes agentes en la Sectorial d'Habitatge de la XES, pudiendo destacar a La Dinamo Fundació, o las cooperativas Sostre Cívic o Perviure, que actualmente participan en la red estatal.



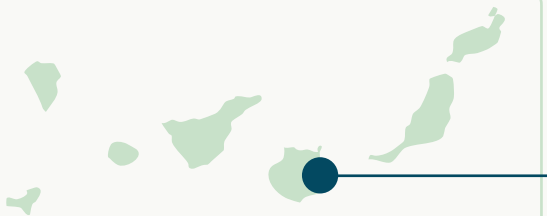
En 2013 empezó la convivencia en el proyecto Senior Trabensol, en Torremocha del Jarama, Madrid. Surge de personas veteranas de movimientos sociales y ligado a la Economía Social y Solidaria de Madrid. No ha sido la primera experiencia senior, pero sí la primera que ha escogido el modelo cooperativo en cesión de uso por sus ventajas sociales y su compromiso con la transformación social más allá del ámbito del proyecto.

En octubre de 2019 se celebró en Madrid el primer gran encuentro estatal de proyectos y personas técnicas del modelo. De allí surgió la generación de un Grupo de Trabajo de Vivienda Cooperativa en REAS Red de Redes, fijando las bases del modelo, trabajando en red y realizando aprendizaje colaborativo.

Las Carolinas en Orcasur, Madrid — Entrepatios

Desde entonces se está realizando difusión con jornadas, encuentros y foros, incidencia normativa y política, así como una labor de vertebración sectorial para generar espacios de colaboración y apoyo mutuo. Se están abordando elementos clave para desbloquear los problemas de las múltiples iniciativas en diferentes territorios del Estado, además de acompañar la creación de tejido territorial entorno al modelo.





Red Anagos
Red Canaria de Entidades de Promoción e Inserción Socio-Laboral ANAGOS

El sector a nivel estatal se articula a través de la **Red Vivienda Cooperativa↗** como sectorial en REAS Red de Redes, que se configuró a finales de 2019. Existen 4 redes territoriales de vivienda cooperativa en REAS:

- La **Sectorial de Vivienda Cooperativa en Cesión de Uso** de la **XES↗** en Catalunya.
- **Koobizitza↗** en La Rioja, Euskadi y Navarra.
- Coordinadora **Cohabitem↗** en el País Valencià.

Actualmente, encontramos proyectos de vivienda cooperativa en prácticamente todas las comunidades Autónomas: Galiza, Asturias, Euskadi, La Rioja, Navarra, Aragón, Catalunya, Illes Balears, País Valencià, Castilla y León, Madrid, Murcia, Andalucía e Islas Canarias.

Se puede consultar el mapa de vivienda cooperativa de proyectos donde se encuentran identificados los proyectos existentes en todo el territorio del Estado.

Catalunya es el territorio que muestra una mayor y rápida evolución, tomando como referencia experiencias consolidadas como las de Quebec, Dinamarca o Uruguay. Allí se sitúan más del 60% de los proyectos, con más de 50 proyectos en marcha, 16 de los cuales ya se encuentran en convivencia.

Otros territorios avanzan en diferentes claves, bien con proyectos en marcha, articulación sectorial, con desarrollo de marco legal o con ayudas públicas. En Madrid cuentan con varias promociones del emblemático Entrepatios y el impulso público de Rivas Vaciamadrid. En Euskadi se han desarrollado varios proyectos rurales, cuentan con normativa base y varias administraciones públicas que se muestran predispuestas a regular el modelo para su despliegue.

Navarra tiene varios proyectos en funcionamiento, nuevo impulso institucional en la Dirección de Vivienda y las primeras cesiones de suelos públicos en Pamplona. El País Valencià cuenta con una de las leyes más avanzadas y un importante caldo de cultivo de proyectos en diferentes fases de desarrollo. Aragón tiene un sector organizado en la Economía Solidaria y varios proyectos con suelo.

Murcia está haciendo un importante trabajo sectorial de difusión y dispone de un primer proyecto con terreno y fuertes ayudas públicas. En Canarias han desarrollado importantes apoyos económicos a los primeros proyectos. Baleares ha avanzado en normativa específica. Asturias tiene proyectos empujando con fuerza el modelo y Galicia que tiene un grupo sectorial con gran potencial de proyectos y técnicas.

Regulación jurídica del modelo a nivel estatal

A nivel de regulación jurídica del modelo, las Comunidades Autónomas que han ofrecido avances más destacados son las de Canarias, Madrid, Illes Balears y País Valencià.

La primera norma de todo el Estado en recoger el modelo fue la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (LVE) aprobada por el Parlamento Vasco. Supuso un paso importante al regular este modelo de forma detallada para su futura aplicación operativa en el **País Vasco**.

Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (LVE) de Euskadi.

Disposición adicional tercera. Promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso.

1. *Sin perjuicio de otras modalidades de autopromoción o de promoción a través de cooperativas u otras formas de asociación con la finalidad de la adjudicación de viviendas y anejos a sus partícipes, la promoción o adquisición de un conjunto de viviendas, en inmueble único, para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, en **régimen de cesión de uso**, podrá realizarse por las asociaciones privadas **sin ánimo** de lucro que se constituyan para tal finalidad.*
2. *En tal caso, el **conjunto inmobiliario será propiedad de una asociación** de las referidas, en pleno dominio u otro derecho que habilite para construir sobre él, y sus asociados, que serán personas físicas, **gozarán de un derecho de uso** sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la mencionada entidad conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna.*
3. *Para acceder como socio a la asociación, **en régimen de cesión de uso**, habrá de abonarse un importe económico que será fijado por los órganos de gobierno de aquella en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble. Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajenar su derecho de uso a otra persona física bajo la fiscalización de los órganos de gobierno de la asociación, que habrán de **garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo** en la mencionada enajenación.*
4. *El derecho de uso del que gozará cada uno de los asociados tendrá **carácter indefinido y será también transmisible «mortis causa»** en sus propios términos y contenidos, y, en contraprestación a él, **se abonará un canon o renta social** establecido por la asociación de acuerdo con los costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.*
5. *Las asociaciones en régimen de cesión de uso que se acojan a lo previsto en la presente disposición y normativa que la desarrolle podrán ser **destinatarias de las ayudas públicas que se les concedan al efecto**, y el conjunto inmobiliario propiedad de la entidad se mantendrá **permanente e indefinidamente en la titularidad de la asociación, no pudiendo tampoco transformarse en propiedad horizontal o cualesquiera otros regímenes privados de propiedad.***

En la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de **Canarias** (LSCCa), se crea la figura de la **cooperativa de vivienda colaborativa**, asociada a las **cooperativas integrales**, como forma de combinar el régimen de cesión de uso de la vivienda en el uso social y solidario de la misma, con la doble finalidad de dotar a sus miembros de una residencia estable en un entorno colectivo de relación con los demás miembros y la comunidad.

La **Generalitat Valenciana** aprobó la *Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana*↗, la **primera en regular de forma integral el modelo**. Incluye entre otras cuestiones la definición de vivienda colaborativa, medidas de fomento o acción pública, supuestos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat y regula los requisitos mínimos de calidad y diseño, así como un plan integral de medidas de fomento: régimen competencial, política de subvenciones, préstamos y avales que fomenten el desarrollo. Incorpora cuestiones referidas a la función social del modelo en las cooperativas de utilidad pública. Fue presentada en el Parlament por el Grupo Parlamentario Unides Podem el 26 de octubre de 2022. Al inicio se planteó para cooperativas de viviendas, pero posteriormente en su tramitación se abrió para todo tipo de viviendas con unas claves colaborativas.

En las **Illes Balears**, las cooperativas de vivienda están reguladas en los artículos 128 a 133 (sección 3ª del Capítulo X del Título I), regulando el objeto y finalidad, el régimen de adjudicación o cesión de uso (con regulación detallada), la construcción por fases o promociones, la auditoría de cuentas y la transmisión de derechos. Los objetivos de la Ley son fomentar la creación de cooperativas y la consolidación de las ya existentes, reforzar las vías de financiación interna, mejorar la gestión empresarial, y adecuarse a las nuevas tecnologías y simplificar las cargas; al tiempo que regular el régimen de cesión de uso.

En la **Comunidad de Madrid**, la LCCM regula, sin sección específica, las cooperativas de viviendas en los artículos 116 a 124 (Capítulo IX del Título I, sección 3ª “cooperativas de consumidores y usuarios”). Regula las empresas prestadoras de servicios de gestoría y asesoramiento, la promoción por fases, la auditoría de cuentas, las normas básicas de la promoción, las garantías informativas y de participación, y la transmisión de derechos. Incluye las cooperativas de edificios empresariales. Incorpora una mayor flexibilidad. Las cooperativas de viviendas se consideran cooperativas de consumo.

Declaraciones de parlamentos autonómicos

El 19 de mayo de 2022 el Parlamento de Catalunya acordó impulsar el cooperativismo en cesión de uso como vía para garantizar el derecho a la vivienda. La resolución aprobada incluye diferentes propuestas de colaboración pública cooperativa con medidas económicas, fiscales, de cesión de suelo y de apoyo a la co-vivienda de personas mayores, entre otras.

Resolución del Parlamento de Catalunya para el impulso del cooperativismo en cesión de uso como vía para garantizar el derecho a la vivienda↗

El 20 de octubre de 2022 el Parlamento Vasco registra una enmienda transaccional dirigida a la Mesa del Parlamento, firmada por EP-IU, EH Bildu, PSE-EE y EAJ-PNV que (Registro de entrada 5612, expediente: 12\11\02\01\00408), Relativa al impulso del modelo de cohousing o vivienda colaborativa.

Resolución del Parlamento Vasco para el impulso del cohousing o vivienda colaborativa↗

Durante la celebración del FÓRUM por la vivienda cooperativa en cesión de uso en Barcelona, el 25 de octubre de 2022, diversas Administraciones Públicas firmaron la "Declaración de Barcelona por el impulso público-comunitario de la vivienda cooperativa en cesión de uso"↗ que ha supuesto el mayor respaldo político al modelo en el Estado hasta el momento.

Normativas autonómicas que regulan las cooperativas de vivienda:

Comunidad autónoma	Leyes	Artículos
PAÍS VASCO LCE	Ley 11/2019 Ley 5/2021 Decr. 2005	117 y ss.
ANDALUCÍA LSCA (dentro de coop. consumo)	Ley 14/2011 Ley 5/2018 Decrs. 2014 y 2021	97 y 98.
CATALUNYA LCCAT	Ley 12/2015 Ley 18/2007	122 y ss.
COM. VALENCIANA LCCV	Decreto leg. 2/2015 Decreto leg. 4/2023 Ley 3/2023 Viv. Colav.	91

Comunidad autónoma	Leyes	Artículos
NAVARRA LFCN	Ley 14/2006	68
EXTREMADURA LCEX	Ley 9/2018 Ley 8/2006	158 y ss.
ARAGÓN LCAR	Decreto Leg. 2/2014 Decr. 2019	84 y 85.
GALICIA LCG	Ley 5/1998 Ley 5/2017	120 y ss.
ASTURIAS LCPA	Ley 5/1998	153 y ss.
LA RIOJA LCLR	Ley 4/2001	119 y ss.
CASTILLA LEON LCCyL	Ley 4/2002 Ley 2/2018	117 y ss.
CASTILLA LA MANCHA LCC-LM	Ley 11/2010	135 y ss.
MURCIA LSCRM	Ley 8/2006 Ley 10/2018	112 y ss.
CANTABRIA LCant	Ley 6/2013	113 y ss.
CANARIAS LSCCa	Ley 4/2022	112 y ss.
MADRID LCCM (dentro de coop. consumo)	Ley 2/2023	116 y 117
ILLES BALEARS LCIB	Ley 5/2023	128 y ss.
CEUTA/ MELILLA LC	Ley estatal LC	89 y ss

Fuente: Tesis Doctoral SANTIAGO MERINO HERNÁNDEZ↗, COOPERATIVA DE VIVIENDAS. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Otras regulaciones con incidencia sobre el modelo:

Decreto 80/2022 sobre Condiciones mínimas de habitabilidad de Euskadi

Decreto 80/2022↗, de 28 de junio, de regulación de las **condiciones mínimas de habitabilidad** y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV).

En las Disposiciones generales se indica que *"La norma establece que todas las viviendas de la Comunidad Autónoma del País Vasco –salvo las **viviendas colaborativas**–, así como las obras de rehabilitación que sobre las mismas se hagan, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anexo I del presente Decreto."*

En el artículo 5 de Obligaciones de las personas propietarias y usuarias de viviendas y alojamientos dotacionales, el apartado 6 señala que *"En el caso de que el edificio de alojamientos dotacionales o **viviendas colaborativas** disponga de servicios comunes conforme a las previsiones del apartado I-C.2.4 del Anexo I, se reducirán en 5 metros cuadrados las superficies requeridas en el apartado anterior."*

En el CAPITULO II, dedicado a las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño, en su artículo 7 sobre las Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales, se indica en el primer punto:

1. *Todas las viviendas y alojamientos dotacionales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como los edificios que las albergan, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el Anexo I del presente Decreto, **excepto en el caso de las viviendas colaborativas** que, por sus características, deberán cumplir, con independencia de su régimen de uso y propiedad, las normas establecidas en el Anexo I **relativas a los alojamientos dotacionales.***

Decreto Foral 92/2020 de Servicios Residenciales de la Comunidad Foral de Navarra

Decreto foral 92/2020↗, de 2 de diciembre, por el que se regula el funcionamiento de los servicios residenciales, de día y ambulatorios de las áreas de mayores, discapacidad, enfermedad mental e inclusión social, del

sistema de servicios sociales de la comunidad foral de navarra, y el régimen de autorizaciones, comunicaciones previas homologaciones. Publicado en el Boletín Oficial de Navarra de 17 de diciembre de 2020.

Decreto 86/2010 de Autorización y acreditación de Servicios Sociales de Illes Balears

Decreto 86/2010↗, de 25 de junio, por el que se establecen los principios generales y las directrices de coordinación para la autorización y la acreditación de los servicios sociales de atención a personas mayores y personas con discapacidades, y se regulan los requisitos de autorización y acreditación de los servicios residenciales de carácter suprainsular para estos sectores de población (Illes Balears).



La Balma en el barrio de Poblenou, Barcelona — Sostre Cívic © Milena Villalba

1.3. El proceso de autopromoción

El proceso de promoción de los proyectos de vivienda cooperativa tendrán las siguientes fases:

Aproximación — **Consolidación** — **Promoción** — **Convivencia**

Aproximación: En esta fase inicial, se busca crear un grupo de personas interesadas en formar una cooperativa de vivienda. Se realizan reuniones para compartir ideas, necesidades y expectativas. Es un momento clave para profundizar sobre el modelo, conocer otros proyectos, establecer la visión del proyecto, así como para definir el tipo de vivienda que desean. La comunicación abierta y la confianza son fundamentales aquí.

Consolidación: Una vez que el grupo ha definido su propósito, se trabaja en la formalización del proyecto. Esta fase es cuando se ha encontrado un sitio para desarrollar el proyecto y será necesario constituir la cooperativa y estudiar la viabilidad del proyecto para acceder al suelo/finca. En esta fase, se establecen las bases legales y organizativas que permitirán llevar a cabo el proyecto.

Promoción: En esta etapa, se inicia la materialización del proyecto. Será el momento más relevante en relación al apoyo de administraciones y de la búsqueda de financiación. Aquí, el grupo se enfoca en hacer realidad su sueño, asegurándose de que todos los aspectos técnicos y legales estén en orden.

Convivencia: Finalmente, una vez que se ha finalizado la promoción, llega la fase de convivencia. Aquí es donde las socias usuarias de la cooperativa comienzan a habitar el lugar y a vivir juntas. Se establecen normas de

convivencia y se fomenta la participación activa de todos en la gestión del espacio. Esta fase es fundamental para fortalecer los lazos comunitarios y asegurar que la cooperativa funcione de manera armónica y colaborativa.

Información más desarrollada en la publicación de La Dinamo Fundació: Como crear un proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso↗.

1.4. Interés público del modelo

Los últimos años, a través de la articulación de espacios compartidos entre las distintas entidades y proyectos que conforman el sector e impulsan el modelo por todo el territorio del estado, se ha ido conformando la idea compartida de lo que queremos que sea la vivienda cooperativa en cesión de uso en el estado Español. Más allá de las características principales consensuadas desde REAS Vivienda, se quiere enfatizar en los elementos que se consideran relevantes en relación al interés público del modelo.

Creemos que el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso impulsado desde REAS Vivienda tiene un elevado interés público por cuatro razones principales:

Contribuye al aumento del parque de vivienda asequible, inclusive y estable en el municipio.

Favorece el empoderamiento, la organización y la participación ciudadana en la resolución y satisfacción de las necesidades colectivas.

Promueve el fortalecimiento de las redes de solidaridad y apoyo mutuo contribuyendo a la cohesión social.

Contribuye al impulso de la economía social y solidaria en el territorio, promoviendo la creación y consolidación del mercado social.

Contribuye al aumento del parque de vivienda asequible, inclusiva y estable en el municipio.	Este modelo de vivienda permite que más personas accedan a un hogar digno y asequible. Al centrarse en la cesión de uso, se evita la especulación inmobiliaria, lo que significa que las viviendas se mantienen a precios accesibles a largo plazo. Esto es especialmente importante en municipios donde la crisis de vivienda es un problema creciente, ya que se garantiza que todos tengan la oportunidad de encontrar un lugar donde vivir de manera estable. Además, ayuda a resolver el problema de las viviendas vacías, optimizando el uso del parque inmobiliario existente. Supone, además, un instrumento con un coste reducido por parte de las administraciones públicas, tanto en fase de promoción como de gestión.
Favorece el empoderamiento, la organización y la participación ciudadana en la resolución y satisfacción de las necesidades colectivas.	La vivienda cooperativa fomenta la organización y el empoderamiento de las personas. Al ser parte de una cooperativa, las personas residentes tienen voz y voto en la toma de decisiones que afectan a su comunidad. Esto no solo les permite satisfacer sus necesidades colectivas, sino que también fortalece el sentido de pertenencia y responsabilidad compartida, creando un ambiente donde todas se sientan involucradas y valoradas.
Promueve el fortalecimiento de las redes de solidaridad y apoyo mutuo contribuyendo a la cohesión social.	Este modelo promueve la creación de lazos entre los vecinos y las vecinas, lo que contribuye a una mayor cohesión social y a la construcción de vínculos. Al vivir en un entorno cooperativo, las personas tienden a apoyarse mutuamente, compartiendo recursos y experiencias.

Esto no solo mejora la calidad de vida de las residentes, sino que también crea un sentido de comunidad que puede ser fundamental en momentos de crisis o necesidad, reduciendo el aislamiento y potenciando la autonomía de las personas.

Contribuye al impulso de la economía social y solidaria en el territorio, promoviendo la creación y consolidación del mercado social.

La vivienda cooperativa está alineada con los principios de la economía social y solidaria, que busca priorizar el bienestar de las personas sobre el lucro. Al promover la creación y consolidación de un mercado social, se generan oportunidades de empleo y desarrollo local. Esto no solo beneficia a las residentes de la cooperativa, sino que también tiene un impacto positivo en la economía del territorio, fomentando un modelo más justo y sostenible. Refuerza el protagonismo de actores sin ánimo de lucro e iniciativa social en la producción y gestión de la vivienda.

En resumen, el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso no solo aborda la necesidad de vivienda asequible, sino que también empodera a las comunidades, fortalece la solidaridad y contribuye al desarrollo económico local. Un estudio de la Agencia de Salud Pública de Barcelona[1], muestra que vivir en una cooperativa de vivienda puede llegar a mejorar la salud y el bienestar, entre otras cosas gracias a la tranquilidad, paz y disminución de la ansiedad que te puede generar vivir en una vivienda convencional. «*Para mí, la palabra más significativa es estabilidad, seguridad y acompañamiento. Es decir, te sientes segura porque no vendrá el dueño del piso y te dirá que se te ha acabado el contrato, vete.*» —*Testimonio del estudio*

Es un enfoque integral que puede transformar positivamente la vida de muchas personas.



La Raval en Manresa © Adrià Goula

[1] https://qr.me-qr.com/mobile/pdf/11522834

Por todos estos motivos, consideramos que la colaboración pública cooperativa es imprescindible para avanzar hacia un modelo de vivienda asequible e inclusivo para el conjunto de las clases populares. Dicha colaboración puede contribuir de manera muy significativa a potenciar, aún más, el interés público del modelo:

- Ofreciendo apoyo económico para mejorar las condiciones de asequibilidad
- Estableciendo condiciones que potencien el retorno social de los proyectos
- Contribuyendo a extender el modelo a diferentes sectores sociales y hacerlo más inclusivo.

En este sentido, los últimos años, cada vez son más las administraciones públicas que muestran interés al respecto, incluyendo el fomento de las cooperativas de cesión de uso en los planes locales de vivienda, realizando charlas o estudios de viabilidad sobre fincas municipales y emprendiendo procesos de movilización de suelo público.

Para contribuir a facilitar la tarea de los gobiernos locales y demás administraciones públicas, se elabora este manual con el objetivo de que sea una herramienta que ayude al impulso y la promoción de la vivienda cooperativa en cesión de uso por todo el territorio estatal. Existen algunas guías y publicaciones[2] que han servido para completar el presente manual.

La promoción de la vivienda cooperativa requiere una **aproximación integral y transversal** que trasciende los límites de las políticas tradicionales de vivienda. Se trata de un modelo de transformación social que articula **múltiples dimensiones y ámbitos de intervención**, conectando de manera sistémica diferentes esferas de actuación pública: vivienda, urbanismo, participación ciudadana, economía social, acción social, feminismos, sostenibilidad ambiental, y dinamización comunitaria.

[2] ***Ver Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge. Per una política pública cooperativa d'accés a l'habitatge a Catalunya (La Dinamo, 2019) disponible en:*** https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2020/01/LADINAMO_IMPULSCOOPERATIVES-USUARIES-HABITATGE.pdf, Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries (La Dinamo, CIDOB, 2019) disponible en https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2019/12/Documentestudis-internacionals-_La-Dinamo.pdf

Habitatge cooperatiu en cessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal (DIBA, 2021) disponible en: https://www.diba.cat/documents/479934/352502257/habitatge+cooperatiu-web.pdf, o Guia: Facilitar l'accés al sòl a cooperatives des de l'administració https://celobert.coop/projecte/facilitem-acces-al-sol/



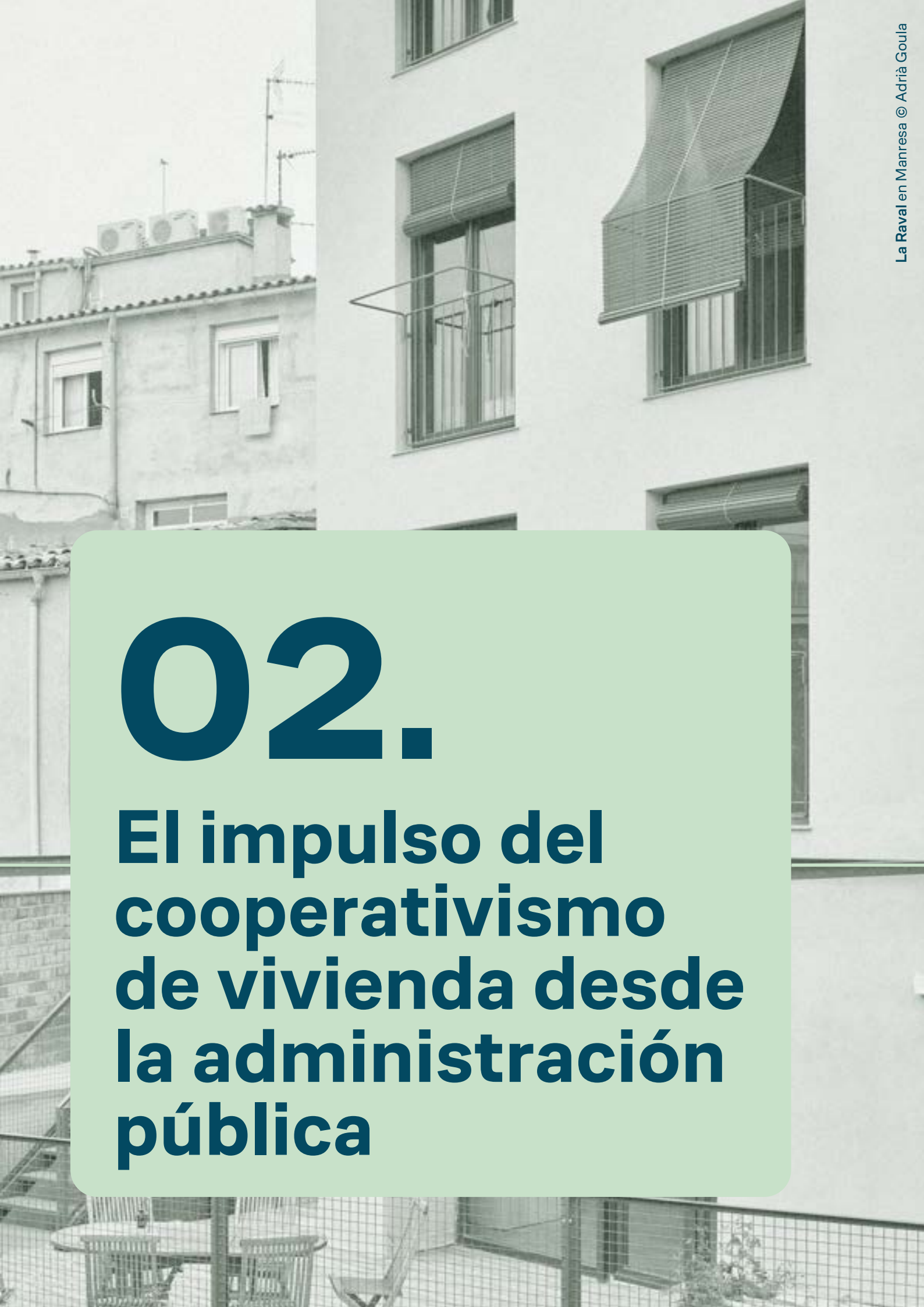


La Morada en el barrio de Roquetes, Barcelona
© Milena Villalba

Este enfoque holístico concibe la vivienda cooperativa no como un fin en sí mismo, sino como una **herramienta de cambio estructural** que permite:

- Garantizar el derecho a una vivienda digna y asequible
- Fortalecer los procesos de participación y empoderamiento ciudadano
- Promover la cohesión social y la mixtura poblacional
- Impulsar modelos económicos alternativos basados en la solidaridad
- Visibilizar y abordar desigualdades desde una perspectiva interseccional
- Generar dinámicas de corresponsabilidad y apoyo mutuo
- Repensar los modelos de convivencia y organización comunitaria

Desde esta perspectiva, la vivienda cooperativa se configura como un **instrumento de transformación urbana y social**, que integra de manera sinérgica políticas públicas, iniciativas comunitarias y procesos de innovación social.



La Raval en Manresa © Adrià Goula

02.

El impulso del cooperativismo de vivienda desde la administración pública

2.1. El impulso público del cooperativismo de vivienda en cesión de uso

El desarrollo y consolidación del modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso requiere de un ecosistema favorable que combine tres elementos fundamentales: un tejido social articulado, un marco normativo adecuado y un conjunto de políticas públicas que faciliten su implementación. La experiencia acumulada en distintos territorios demuestra que el impulso efectivo del modelo necesita de la interacción entre estos tres pilares. Por un lado, es fundamental contar con un **tejido social y económico** dinámico, con entidades y personas capacitadas para promover y gestionar proyectos cooperativos. La existencia de redes de economía social y solidaria, junto con el acompañamiento técnico especializado, resultan clave para garantizar la viabilidad y sostenibilidad de las iniciativas.

En segundo lugar, es necesario disponer de un **marco legal** que reconozca y proteja las especificidades del modelo. Este marco debe definir con claridad las características esenciales de la vivienda cooperativa en cesión de uso, estableciendo las garantías necesarias para preservar su función social y evitar su mercantilización. La regulación debe proporcionar seguridad jurídica tanto a las cooperativas como a las administraciones públicas que deseen impulsar el modelo.

Finalmente, resulta imprescindible el desarrollo de **políticas públicas** integrales que faciliten la puesta en marcha y consolidación de proyectos cooperativos. Estas políticas deben abordar aspectos clave como el acceso al suelo, la financiación, las ayudas económicas o el acompañamiento técnico, generando las condiciones necesarias para que el modelo pueda desarrollarse y escalar.

En los siguientes apartados se analizan en detalle cada uno de estos elementos, proporcionando orientaciones prácticas para que las administraciones públicas puedan diseñar e implementar estrategias efectivas de impulso de la vivienda cooperativa en cesión de uso.

Tejido social y económico articulado

El desarrollo y consolidación del modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso requiere de un tejido social y económico robusto, capaz de impulsar y sostener los proyectos a lo largo del tiempo. La experiencia demuestra que el éxito del modelo está directamente relacionado con la existencia de un ecosistema que combine diferentes actores y capacidades.

Un elemento fundamental y transversal es la necesidad de que los proyectos de vivienda cooperativa se arraiguen profundamente en los territorios, integrándose de manera orgánica en el tejido social y comunitario local. No se trata solo de construir viviendas, sino de **tejer comunidad, crear lazos de solidaridad y generar procesos de transformación social desde lo local.** Esto implica un **compromiso activo con el entorno, la apertura de los proyectos hacia el barrio, la participación en espacios comunitarios y la generación de dinámicas que beneficien y revitalicen el territorio.**



Manifestación estatal en Barcelona para impulsar más vivienda cooperativa

Este ecosistema debe contar con **entidades de apoyo y acompañamiento técnico** que asesoren en aspectos jurídicos, económicos y arquitectónicos, faciliten formación sobre el modelo cooperativo y apoyen en la búsqueda de financiación. También es fundamental la existencia de redes y federaciones que articulen el sector, generen espacios de intercambio de experiencias y faciliten la interlocución con las administraciones públicas. Los proyectos pioneros y consolidados juegan también un papel clave como referentes y mentores para nuevas iniciativas.

La presencia de un **tejido de economía social y solidaria dinámico** es otro elemento crucial. Este debe incluir cooperativas de servicios que den apoyo a los proyectos (en arquitectura, construcción, gestión...), entidades financieras éticas que faciliten el acceso a financiación, y organizaciones que fortalezcan el mercado social local.

Las administraciones públicas pueden jugar un papel fundamental en el fortalecimiento de este tejido a través de diferentes estrategias. El apoyo económico y la facilitación de recursos para entidades de acompañamiento, formación y articulación es una pieza clave. También lo es la promoción de espacios de encuentro y coordinación entre actores, así como el impulso de actividades de difusión y sensibilización que den a conocer el modelo y sus beneficios.

Para que estas acciones sean efectivas, es importante que se desarrollen desde una visión a largo plazo que supere los ciclos electorales, con un enfoque territorial que tenga en cuenta las realidades y recursos locales, y desde una lógica de participación y co-creación con el propio sector. Solo así se podrá generar un ecosistema sólido que garantice la sostenibilidad y el crecimiento del modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso.

Marco legal

Este capítulo ha sido elaborado por Cristina R. Grau López (advocada i sòcia de FGC advocats, SCCL) basado en "Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús"[3]

La existencia de un **marco legal** sólido es fundamental para describir las características del sistema y garantizar tanto su carácter social como su utilidad pública. En este sentido, cualquier legislación que pretenda impulsar este modelo cooperativo deberá incorporar, como mínimo, una regulación detallada de los aspectos esenciales que definan su funcionamiento y aseguren el cumplimiento de sus objetivos sociales.



Ametxe, Bizkaia

[3] Grau, Cristina. "Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús" (2018).

1. Una **definición del modelo** que contemple las siguientes ideas

a. Debe tratarse de cooperativas integrales de vivienda y de consumo, cooperativas de vivienda en cesión de uso de consumo.

b. Los elementos comunes, los elementos comunitarios y los elementos susceptibles de uso o aprovechamiento privativo.

c. Que la cooperativa debe ser la titular única y debe conservar dicha titularidad única sobre la totalidad de la edificación (sea como propietaria o como titular de cualquier otro derecho real limitado), atribuyendo a las personas socias exclusivamente un derecho de uso sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento privativo, así como sobre los elementos comunes y comunitarios.

d. Definir el derecho de uso de la vivienda como un derecho societario, de naturaleza personalísima y, por tanto, intransmisible, desvinculado de la condición de persona socia, constitutivo de la concreta actividad cooperativizada que la persona socia desarrolla en el seno de esta clase de cooperativas, prohibiendo que se atribuya la propiedad sobre la vivienda a las personas socias o que el derecho de uso se configure como derecho de como un derecho real limitado; a este fin debe limitarse la posibilidad de proceder a la división horizontal del edificio a situaciones excepcionales, como la preexistencia de este régimen en el edificio (sobre todo, en casos de rehabilitación o gran rehabilitación de edificios preexistentes) o cuando lo imponga alguna norma legal).

e. Perpetuidad del régimen, tanto en cuanto a la cesión de uso, con prohibición de adjudicación de las viviendas y dependencias privativas en propiedad a las personas socias, como en cuanto a lo que se refiere a espacios y servicios comunes. La transmisión de derechos de uso sobre la vivienda no puede ser independiente de la condición de persona socia, de modo que dicha transmisión supondrá la baja de la socia como tal.

f. Que la cooperativa se configure como entidad sin ánimo de lucro, de modo que los resultados económicos positivos se reinviertan en su totalidad o se destinen a los fondos cooperativos, pero no se repartan entre las personas socias; que los cargos de los órganos sociales sean gratuitos y que se cumplan, asimismo, los demás requisitos exigidos por la legislación cooperativa para que estas sociedades tengan la misma consideración que el resto de las entidades no lucrativas.

2. En cuanto a las **personas socias**

a. Prever que pueden ser colectivos generales o específicos (personas con discapacidad, personas mayores, personas en situación de vulnerabilidad o de exclusión habitacional por cualquier circunstancia, etc.) que destinen la vivienda su residencia habitual y permanente y a la de los miembros de su unidad de convivencia.

b. Dado que se propone regular la intransmisibilidad del derecho de uso, deben flexibilizar las normas cooperativas sobre transmisión de la condición de personas socias y de las aportaciones a capital social a favor de otros miembros de la unidad de convivencia que no tengan la condición de persona socia, en especial en los casos de defunción de la persona socia, de crisis familiar, etc.

c. Posibilidad de incluir en sus estatutos sociales tanto la excedencia, como la figura de la persona socia con vínculo temporal, con el fin de poder desarrollar con el fin de dar respuesta a las distintas circunstancias vitales de las personas que residen en el edificio -que pueden tener cambios temporales de residencia por motivos justificados de índole laboral, estudios, familiares, etc., que no deberían derivar en la pérdida definitiva de su condición de socia y, con ella, de la vivienda- y, a su vez, conseguir de forma continuada la plena ocupación de la vivienda

d. Que en caso de baja de las personas socias -siempre que no ocupen su lugar otros miembros de su unidad de convivencia- se ofrecerá la vivienda a las personas inscritas en la lista de expectantes o de las personas que han solicitado su admisión como socias, por el precio establecido en dicha normativa, y que sólo se les podrán exigir las mismas aportaciones efectuadas por la persona socia, actualizadas según la legislación cooperativa).

3. Deberán, asimismo, establecerse normas especiales en cuanto a su **régimen económico**

a. Limitar la aportación al capital de las personas socias con importe máximo en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble, de modo que el capital y las demás aportaciones obligatorias que, en su caso, se

exijan a las personas socias para financiar la construcción no pueden ser superiores al 30% del coste de la promoción.

b. Que a las personas socias que ingresen con posterioridad sólo pueden ser obligadas a efectuar las aportaciones previstas en el apartado anterior, actualizadas, en su caso, según el Índice General de Precios al Consumo.

c. Especificar que las personas socias de la cooperativa están obligados a efectuar las aportaciones periódicas que acuerde la asamblea general o, en su caso, la asamblea de cada proyecto, para hacer frente a los costes de la cooperativa, tanto en lo referente al sostenimiento de los elementos comunes y comunitarios, incluyendo las obras de conservación y mejora, tanto ordinarias, como extraordinarias (gran reparación o rehabilitación), como al pago de los costes de los otros bienes y servicios que les suministre la cooperativa.

d. La regulación de un fondo específico de solidaridad y/o réplica del modelo;

e. Permitir, en su caso, la pignoración de fondos irrepartibles (reserva obligatoria o reservas voluntarias) a favor de la entidad financiera que actúe como prestadora, con el fin de facilitar la obtención de medios de financiación.

4. Otras **medidas relativas a la cooperativa**

a. En caso de disolución de la entidad, el inmueble o, en su caso, el remanente, deberá destinarse a otra entidad no lucrativa con objeto social y finalidades análogas. En caso de disolución, las viviendas deben traspasarse a otra cooperativa de la misma clase, a las entidades que las agrupen o a otras entidades no lucrativas que tengan por objeto social la vivienda asequible en régimen de cesión de uso, para seguir destinándolas a residencia habitual y permanente de las personas socias y de los miembros de su unidad de convivencia, en régimen de cesión de uso.

b. Estas cooperativas no se pueden transformar en ningún otro tipo de sociedad, ni en ninguna otra clase de cooperativa. En caso de fusión o escisión, si la cooperativa resultante fuera de otra clase, las viviendas y las otras dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se tienen que traspasar a otra u otras cooperativas o a las entidades que las agrupen, según lo expuesto en el apartado anterior.

c. Las limitaciones anteriores y, en su caso, la prohibición de división horizontal, deben inscribirse en el Registro de la Propiedad.

5. Otras **medidas de apoyo**

a. El modelo de vivienda cooperativa de cesión de uso debería ser declarado **Actividad de interés económico general** por su capacidad para garantizar el derecho a una vivienda digna, asequible y estable a largo plazo. Esta declaración permitiría que las promociones de vivienda cooperativa en cesión de uso pudieran acceder a ventajas fiscales, ayudas públicas y financiación preferente, reconociendo así su función social en la provisión de un bien esencial como es la vivienda. Además, facilitaría la colaboración público-cooperativa y el desarrollo de un parque de vivienda social permanente, contribuyendo a la vez a la cohesión social y al desarrollo comunitario.

b. La **equiparación jurídica y normativa entre la cesión de uso y el alquiler** es un reconocimiento legal que surge inicialmente de la Ley 18/2007 del Derecho a la Vivienda de Catalunya, y que se ha ido extendiendo a otras normativas como el Plan Estatal de Vivienda 2022-25.

   Esta equiparación significa que las viviendas en régimen de cesión de uso cooperativo pueden acceder a las mismas protecciones, ayudas y consideraciones que las viviendas de alquiler, siempre que cumplan requisitos similares. Específicamente:

   1. Se consideran como actuaciones protegibles al mismo nivel que el alquiler.
   2. Computan para los objetivos de vivienda social.
   3. Pueden acceder a las mismas líneas de financiación y ayudas públicas.

   Esta equiparación es clave para facilitar el desarrollo del modelo cooperativo en cesión de uso como una alternativa real y viable al alquiler tradicional.

c. **Creación y reconocimiento de la figura del Promotor Social de Vivienda**, una nueva categoría que ponga en valor y reconozca específicamente a las entidades que promueven vivienda protegida o vivienda social. Esta figura debe ser establecida por las leyes de vivienda autonómicas correspondientes y en ella quedarían incluidas las cooperativas de vivienda en cesión de uso, entre otras entidades promotoras de vivienda.

Esta figura tendría varios objetivos, por un lado, **reconocer y visibilizar** el papel de las entidades que impulsan proyectos de vivienda social con un compromiso transformador, estableciendo un marco legal específico que reconozca las particularidades de estas entidades. Por otro lado, **otorgar ventajas e incentivos** para fomentar la promoción de vivienda social, como por ejemplo: prioridad en la adjudicación de suelo público, bonificaciones fiscales específicas, líneas de financiación preferentes, simplificación de trámites administrativos, apoyo técnico y formativo específico,...

Con el objetivo de garantizar la misión social de estas entidades se tendrían que identificar los mecanismos de control y evaluación de su impacto. Esta nueva figura representa un paso adelante en el reconocimiento y apoyo a las iniciativas que trabajan por garantizar el derecho a la vivienda. De hecho, Catalunya ya fue pionera en este sentido, estableciendo en la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, concretamente en su artículo 51, el marco legal para los promotores sociales de vivienda. Esta normativa ha servido de referencia y modelo para otras iniciativas posteriores, visibilizando el papel fundamental de las entidades que impulsan proyectos de vivienda social desde un enfoque innovador y comprometido.

Política pública

La implementación efectiva del modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso requiere un **compromiso decidido de las administraciones públicas** a través del diseño e impulso de políticas públicas integrales y transformadoras. Estas políticas no deben limitarse a un enfoque meramente regulatorio, sino constituirse como una herramienta estratégica para **garantizar el derecho a la vivienda**, promover la **transformación social** y generar **alternativas reales** al modelo tradicional de acceso a la vivienda. Se trata de crear un ecosistema de políticas públicas que aborden de manera sistémica y multiescalar los diferentes desafíos que presenta la promoción de la vivienda cooperativa: desde el acceso al suelo y la financiación, hasta el acompañamiento técnico, la sensibilización social y el reconocimiento de su valor como modelo de gestión urbana y habitacional capaz de generar procesos de cambio estructural en las dinámicas de producción y acceso a la vivienda, así como en los propios modelos de convivencia y las dinámicas comunitarias.

A continuación, se detallan las distintas políticas públicas a implementar, diferenciando las acciones a nivel municipal y autonómico, con el objetivo de fomentar la colaboración público-comunitaria en la construcción de comunidades más cohesionadas y resilientes.

Impulso público del cooperativismo de vivienda en cesión de uso

Marco legal

Política pública. Herramientas de apoyo

- 1. Activación de la demanda y impulso del mercado social
  - 1.1. Sensibilización del modelo
    - a. Organización de charlas divulgativas
    - b. Formaciones técnicas
  - 1.2. Promoción de la Economía Social y solidaria
  - 1.3. Generar espacios de participación
- 2. Acceder al suelo
  - 2.1. Suelo público
    - a. Reserva de suelo público
    - b. Cesión de patrimonio público
  - 2.2. Suelo privado
    - a. Adquisición de suelo privado
    - b. Derecho de tanteo y retracto
- 3. Apoyo económico
  - 3.1. Subvenciones y ayudas
    - a. Recursos econòmicos para estudios de viabilidad
    - b. Subvenciones a la promoción de VPO
    - c. Subvenciones a la reducción del capital social
    - d. Subvenciones retornables
    - e. Otras subvenciones
  - 3.2. Medidas fiscales
    - a. Bonificación IBI y ICIO
    - b. Bonificación ITP y AJD
  - 3.3. Financiación
    - a. Mejora condiciones financiación ICO
    - b. Bonificación financiación ICO
    - c. Bonificar financiación banca ètica
- 4. Otras medidas
  - 4.1. Exención normativa aparcamiento
  - 4.2. Cambios normativa técnica de edificación

a. Organización de charlas divulgativas

Objetivo	Dar a conocer el cooperativismo de vivienda en cesión de uso como una forma de aceso a la vivienda
Ámbito	Municipal o autonómico
Justificación	Que la administración pública se implique en la divulgación del modelo supone poner en valor el interés público de la vivienda cooperativa en cesión de uso como una forma de acceso a la vivienda asequible y estable.
Normativa	Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local
Descripción	Prioritariamente los gobiernos locales pueden impulsar o colaborar en la organización de sesiones divulgativas dirigidas a personas que no conocen el modelo o que han oido hablar pero aún no se han constituido en ningun grupo. En éstas sesiones se pueden explicar las características principales, las ventajas y potencialidades del modelo. Éstas sesiones también sirven como espacios de conocimiento y contacto entre personas interesadas en impulsar un proyecto en un territorio concreto. Se puede aprovechar para invitar a proyectos de otros territorios para dar a conocer como estan funcionando los proyectos que ya se encuentran en convivencia.
Experiencias	Algunos ejemplos de sesiones organizadas por la administración local. Ayuntamiento de Girona (Catalunya) ↗ Ayuntamiento de Olesa de Montserrat (Catalunya) ↗

b. Formaciones Técnicas

Objetivo	Dotar al personal técnico de la administración pública de los conocimientos necesarios para comprender, facilitar y promover el desarrollo de proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso, garantizando una implementación efectiva de las políticas públicas de apoyo al modelo.
Ámbito	Municipal o autonómico
Justificación	La vivienda cooperativa en cesión de uso es un modelo emergente que requiere conocimientos específicos por parte de la administración. Los procedimientos administrativos tradicionales no siempre se adaptan a las particularidades del modelo cooperativo. Existe una falta generalizada de conocimiento técnico sobre el modelo en la administración pública, por ese motivo la formación es clave para superar resistencias basadas en el desconocimiento. Se necesita personal capacitado para evaluar y acompañar proyectos de forma adecuada.
Normativa	No se requiere de normativa específica para desarrollar programas de formación interna. Se puede amparar en la legislación general de función pública sobre formación continua y en los planes de formación de las administraciones públicas.
Descripción	El programa de formaciones técnicas sobre vivienda cooperativa se estructura como una actuación integral que busca capacitar al personal de la administración pública en todos los aspectos relevantes del modelo. El contenido formativo abarca desde el marco conceptual de la vivienda cooperativa hasta los aspectos jurídicos y modelos de contratos, incluyendo elementos clave como la viabilidad económica, la financiación, los procedimientos administrativos específicos y los diversos instrumentos de promoción pública. Todo ello se complementa con el análisis de casos prácticos y experiencias reales que permiten una mejor comprensión de la aplicación práctica del modelo. La implementación de estas formaciones se desarrolla a través de diferentes modalidades que se pueden adaptar a las necesidades y recursos de cada administración. Los talleres prácticos y las visitas a proyectos existentes proporcionan una experiencia directa y tangible del modelo, mientras que el intercambio con otras administraciones permite compartir conocimientos y aprender de experiencias diversas.

	La coordinación entre diferentes departamentos resulta fundamental para garantizar una formación integral y coherente, y es necesario destinar un presupuesto específico para su correcta implementación. (vivienda, urbanismo, participación, promoción económica, secretaria, intervención,...)
Experiencias	Cursos↗ organizados des del COAC en Catalunya; Formaciones↗ y materiales↗ facilitados por la Diputación de Barcelona.

1.2. Promoción de la Economía Social y solidaria

Objetivo	Fomentar la economía social y solidaria como motor de desarrollo local, inclusión social y transformación económica mediante la creación, consolidación y dinamización de proyectos cooperativos y otras iniciativas de la economía social y solidaria (ESS).
Ámbito	Municipal, regional, autonómico y estatal.
Justificación	La ESS es un modelo que combina sostenibilidad económica, equidad y desarrollo social. La ESS se desarrolla construyéndose a partir de lo local y lo micro, a través de un proceso que surja desde abajo y desde dentro, hasta llegar al ámbito global y macro. Todo ello como expresión de la autogestión y la autodeterminación en el ámbito económico. Desarrollando técnicas, métodos y prácticas de gestión, además de lenguajes y formas de relación interpersonal que sean coherentes con sus objetivos. Elaborando su propia práctica y su propia definición de mercado, el mercado social, incluyendo los valores de la solidaridad, la reciprocidad y la corresponsabilidad. Alimentándose mediante procesos educativos que desarrollen en las personas implicadas y en la sociedad en general la conciencia de que son productoras y consumidoras y, además de eso, generadoras de sus propias necesidades. En Catalunya, iniciativas como los Ateneus Cooperatius y el programa Singulars han demostrado ser herramientas eficaces para fomentar la creación de cooperativas y otras empresas de la ESS, aportando soluciones innovadoras a problemas locales como el desempleo, la despoblación y la exclusión social. Estas políticas promueven un tejido económico más resiliente y solidario frente a crisis y desigualdades.
Normativa	Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social (España): Define y regula la economía social en el ámbito estatal. Cada Comunidad Autónoma, en función de las competencias que tenga delegadas deberá consultar la regulación autonómica correspondiente.
Descripción	Ateneus Cooperatius: Dispositivos territoriales para la promoción de cooperativas. Funcionan como puntos de encuentro, formación y asesoramiento técnico para proyectos cooperativos. Organizan actividades de asesoramiento, de formación, sensibilización y acompañamiento. Generan empleo de calidad y fortalecimiento del tejido social y empresarial local.

	Programa Singulars: Instrumento para impulsar proyectos innovadores y estratégicos de ESS mediante financiación y soporte técnico. El público objetivo son los proyectos colectivos que aporten valor social y económico.
Experiencias	Convocatoria de los Ateneus Cooperatius↗ en Catalunya; Convocatoria de Proyectos Singulares↗ en Catalunya; Convocatoria de los PERTE↗ a nivel estatal.



Conferencia viviendas cooperativas

1.3. Generar espacios de participación

Objetivo	Fomentar la participación activa de la ciudadanía, las organizaciones sociales y los actores económicos en los procesos de diseño, implementación y evaluación de políticas públicas relacionadas con la vivienda, en concreto la vivienda cooperativa y la economía social.
Ámbito	Municipal y autonómico.
Justificación	La creación de espacios de participación garantiza que las políticas públicas respondan a las necesidades reales de la población y promueve la corresponsabilidad en la gestión de los bienes comunes. En el ámbito de la vivienda cooperativa, estos espacios fortalecen la apropiación social de los proyectos, fomentan la innovación democrática y aseguran la inclusión de perspectivas diversas en el desarrollo de soluciones habitacionales.
Normativa	Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: Establece el derecho de la ciudadanía a participar en la elaboración de normas y políticas públicas. Cada Comunidad Autónoma, en función de las competencias que tenga delegadas deberá consultar la regulación autonómica correspondiente.
Descripción	Se pueden establecer espacios de distintas tipologias en función del contexto y de los objetivos. 1. Creación de foros, consejos o mesas de trabajo: Espacios regulares para el diálogo entre la administración, las cooperativas, los movimientos sociales y la ciudadanía en general. Con la finalidad de debatir, priorizar y co-diseñar medidas para impulsar la vivienda cooperativa. 2. Talleres participativos: Encuentros abiertos para recoger ideas, necesidades y propuestas de la comunidad respecto a modelos de vivienda colaborativa y espacios urbanos. 3. Plataformas digitales de participación: Herramientas online para facilitar la interacción y la aportación de ideas por parte de la ciudadanía.
Experiencias	Consell Habitatge Social Barcelona↗ o Taula Habitatge cooperatiu BCN↗

a. Reserva de suelo público

Objetivo	Garantizar la disponibilidad de suelo público específicamente destinado a proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso, promoviendo un modelo habitacional inclusivo, sostenible y accesible, y fortaleciendo la economía social en el ámbito de la vivienda.
Ámbito	Municipal
Justificación	El acceso al suelo es uno de los principales desafíos para el desarrollo de proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso. La calificación urbanística específica para este tipo de iniciativas permite fomentar un modelo que prioriza el interés colectivo y la estabilidad habitacional. La experiencia del Ayuntamiento de Sant Quirze del Vallès demuestra que estas medidas son viables y efectivas para promover la vivienda cooperativa como alternativa al mercado inmobiliario tradicional, al tiempo que refuerzan el derecho a la vivienda digna y sostenible. De otra forma, subsidiaria, la vivienda cooperativa en cesión de uso también tendrà cabida en el suelo calificado de VPO, es decir, introduciendo éste tipo de suelo en el planeamiento urbanistico municipal también se facilita que los proyectos de vivienda cooperativa puedan desarrollarse.
Normativa	Leyes autonómicas en matéria de vivienda y de urbanismo. Planes de ordenación urbanística municipal (POUM). Planes Locales de Viviendas.
Descripción	El municipio realiza un análisis del suelo disponible que pueda ser destinado a proyectos cooperativos. Éste análisis servirà para identificar suelo público o privado de interés público susceptible de ser calificado urbanísticamente a través de modificaciones en el POUM o de la aprovación de un nuevo POUM en el municipio. Se reserva suelo exclusivamente para vivienda cooperativa en cesión de uso o para VPO. La reserva de determinadas fincas para el modelo de cooperativismo de vivienda tambien se puede realizar en el marco de los Planes Locales de Vivienda. Estos instrumentos sirven para concretar las políticas públicas de vivienda a nivel local.
Experiencias	Pla Local Habitatge Sant Celoni (Catalunya) ↗ POUM Sant Quirze (Catalunya) ↗ Pla Local Habitatge Palafrugell (Catalunya) ↗

b. Cesión de patrimonio público

Objetivo	Disponer de suelo o patrimonio público mediante la fórmula del derecho de superficie para la construcción o rehabilitación de vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso.
Ámbito	Municipal o autonómico
Justificación	La cesión de suelo o patrimonio público permite ampliar el parque de vivienda social y asequible sin la necesidad que la adminsitración local deba destinar demasiados recursos econòmicos.
Normativa	El articulo 52.1y 53 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TR de la Ley del suelo u Rehabilitación. Normativa autonómica en matéria de Patrimonio público de suelo.
Descripción	En el marco de la gestión de sus bienes patrimoniales, los ayuntamientos pueden desarrollar políticas de movilización de suelo público que permitan la generación de nueva vivienda asequible e inclusiva en el municipio mediante la colaboración del sector cooperativo. Una apuesta que, ofrece un potencial destacable desde el punto de vista de su retorno social. El mecanismo concreto que se propone para facilitar el acceso al suelo a nuevos proyectos es la constitución de un derecho de superficie sobre la finca municipal (solar o edificio), a favor de la cooperativa, por un período de 75 años. De acuerdo con esto, el ayuntamiento mantiene la titularidad del suelo, mientras que la cooperativa es la responsable de realizar la promoción (edificación o rehabilitación) y posteriormente gestionar colectivamente las viviendas, así como las entradas y salidas de las unidades de convivencia mediante criterios públicos y transparentes. También será responsable del mantenimiento del edificio durante el tiempo que dure el derecho de superficie. Si bien, en general, la licitación de suelo a cooperativas de usuarias de vivienda debe hacerse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, en determinados supuestos también está permitida la adjudicación directa u otros mecanismos mixtos como el Convenio ESAL en Barcelona. Además, el derecho de superficie se puede constituir con carácter oneroso, pero también con carácter gratuito, tanto en suelo de régimen protegido como libre, justificadamente, sobre la base de la rentabilidad social y de la finalidad de interés público del proyecto.

	En este sentido, la movilización de suelo mediante un derecho de superficie gratuito tiene un impacto muy importante en la mejora de la asequibilidad de las aportaciones iniciales y las aportaciones mensuales que deben realizar las unidades de convivencia, con reducciones del 35% y el 30%, respectivamente. Previo a la movilización de suelo público, se considera pertinente realizar un estudio de viabilidad que permita valorar la idoneidad del suelo para desarrollar un proyecto de vivienda cooperativa, analizando el posible encaje arquitectónico y tipológico de acuerdo con las condiciones urbanísticas, así como las condiciones de asequibilidad estimativas resultantes.
Experiencias	Existen ejemplos concursos públicos en distintos municipios de Catalunya, Madrid y Navarra (Manresa, Granollers, Terrassa, Igualada, Rivas,...), adjudicación directa de suelo en Manresa (Catalunya) y Convenio ESAL↗ (Barcelona)*. En relación a las condiciones de los procedimientos de licitación podeis consultar el documento↗ elaborado por La Dinamo de evaluación de algunos de los concursos impulsados en Catalunya.



La Borda en el barrio de La Bordeta, Barcelona.

a. Adquisición de suelo privado

Objetivo	Ampliar la disponibilidad de suelo destinado a proyectos de vivienda cooperativa mediante la adquisición de terrenos privados, con el fin de impulsar alternativas habitacionales inclusivas, accesibles y sostenibles que prioricen el interés colectivo y promuevan la economía social.
Ámbito	Municipal, autonómico y estatal
Justificación	El acceso a suelo adecuado es un desafío clave para la implementación de proyectos de vivienda cooperativa. La adquisición de suelo privado por parte de la administración pública permite garantizar su destinación a proyectos de interés general, evitando la especulación inmobiliaria y fortaleciendo el derecho a la vivienda. La experiencia del Ayuntamiento de Calonge, en Cataluña, destaca como un ejemplo innovador de cómo las administraciones pueden intervenir de manera activa para fomentar la vivienda cooperativa mediante la compra de terrenos privados. Las promotoras sociales de vivienda también estan mobilizando suelo privado hacia la via cooperativa. Éste tipo de actuaciones podrian estenderse por todo el territorio si tuvieran el apoyo de la administración pública.
Normativa	Normas autonòmicas en matèria de régimen local, vivienda y urbanismo.
Descripción	La adquisición de suelo privado por parte de la administración pública constituye una herramienta clave para ampliar la disponibilidad de terrenos destinados a proyectos de vivienda cooperativa. La administración pública puede identificar parcelas privadas estratégicas basándose en criterios como su ubicación, tamaño, precio y viabilidad urbanística. Una vez localizados los terrenos adecuados, existen dos vías principales para incorporarlos al patrimonio público: la negociación directa con los propietarios, buscando un acuerdo justo para ambas partes, o, en casos de especial interés público, la expropiación bajo el marco normativo vigente. También existe la posibilidad de adquirir el suelo a través del derecho de tanteo y retracto, pero este mecanismo se explica en una ficha a parte. Una vez adquiridos, estos suelos se destinan específicamente al desarrollo de proyectos de vivienda cooperativa, ya sea mediante convocatorias públicas, concesión directa a cooperativas o a través de convenios con entidades sociales.

Paralelamente, la administración puede asumir un rol de apoyo a las promotoras sociales de vivienda para facilitar la movilización de suelo privado. Este respaldo puede incluir el asesoramiento en procesos de negociación con propietarios, la mediación para el acceso a terrenos o la concesión de ayudas económicas para la adquisición de suelo. Este enfoque colaborativo permite que las entidades sociales y cooperativas accedan a terrenos sin que sea necesaria su incorporación previa al patrimonio público, fomentando la agilidad en el desarrollo de proyectos habitacionales.

Experiencias

La experiencia del Ayuntamiento de Calonge en Cataluña es un referente en este ámbito. Mediante la adquisición de suelo privado, se ha impulsado el desarrollo de vivienda cooperativa en cesión de uso, combinando accesibilidad económica, sostenibilidad ambiental y participación comunitaria. Este modelo, junto con iniciativas similares en otras regiones, demuestra el potencial de esta actuación como instrumento clave en las políticas públicas de vivienda. También lo es el ejemplo de la Generalitat de Catalunya y Ayuntamiento de Barcelona en el caso de la cooperativa La Morada, ubicada en suelo privado. Abriendo convocatòria de ayudas públicas para la mobilización de suelo privado para construir VPO.



La Diversa en el barrio de La Bordeta, Barcelona en suelo privado

b. Derecho de tanteo y retracto

Objetivo	Favorecer la incorporación de inmuebles al modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso mediante la utilización del derecho de tanteo y retracto por parte de las administraciones públicas y las promotoras sociales de vivienda. Este mecanismo permite garantizar que viviendas y suelos estratégicos se destinen a proyectos habitacionales que prioricen el interés colectivo, la estabilidad y la accesibilidad.
Ámbito	Local, autonómico y estatal
Justificación	El derecho de tanteo y retracto ofrece una herramienta eficaz para evitar que inmuebles de interés público se destinen a usos especulativos o incompatibles con las políticas de vivienda social. Mediante su aplicación, las administraciones públicas o las promotoras sociales de vivienda pueden intervenir en el mercado inmobiliario para adquirir inmuebles en condiciones favorables y destinarlos a VPO, vivienda de emergencia o vivienda cooperativa en cesión de uso. Este modelo contribuye a fortalecer el derecho a la vivienda, fomentar la economía social y solidaria, y promover un uso sostenible y democrático del parque habitacional.
Normativa	Cada Comunidad Autónoma, en función de las competencias que tenga delegadas deberá consultar la regulación autonómica correspondiente en materia de vivienda y de urbanismo.
Descripción	El derecho de tanteo permite a la administración pública adquirir, con prioridad sobre terceros, inmuebles que vayan a ser transmitidos en venta. Por otro lado, el derecho de retracto faculta a la administración y a las promotoras socile de vivienda a adquirir esos inmuebles incluso después de que hayan sido vendidos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la normativa. Estos inmuebles, una vez adquiridos, pueden ser destinados específicamente a proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso mediante mecanismos como convocatorias públicas o convenios con cooperativas. Además, las administraciones pueden colaborar con entidades sociales y promotoras cooperativas, cediendo estos inmuebles para que se desarrollen proyectos habitacionales alineados con los principios de la economía social y solidaria. Este mecanismo también puede complementarse con programas de financiación o ayudas que faciliten la rehabilitación de inmuebles adquiridos y su transformación en vivienda cooperativa.

	La actuación no solo incrementa el parque de vivienda asequible, sino que también garantiza la sostenibilidad social y económica de los proyectos, al asegurar que el acceso a la vivienda esté desvinculado de la especulación.
Experiencias	En el caso de Catalunya está regulado en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda (Catalunya): Regula el derecho de tanteo y retracto para la administración pública en transmisiones de inmuebles. Decreto Ley 17/2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (Catalunya): Amplía las posibilidades de tanteo y retracto, incluyendo viviendas procedentes de procesos de ejecución hipotecaria o en situación de vulnerabilidad.



La Closca, Lleida. Adquisición del bloque de 24 viviendas por tanteo y retracto.



El Rusc en Manresa — Sostre Cívic. Adquisición del bloque de 12 viviendas por tanteo y retracto.

a. Recursos econòmicos para estudios de viabilidad

Objetivo	Facilitar el desarrollo de proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso mediante la provisión de recursos económicos destinados a estudios de viabilidad técnica, financiera y social, garantizando la sostenibilidad y la planificación adecuada de las iniciativas.
Ámbito	Local, regional, autonómico o estatal
Justificación	Los estudios de viabilidad son esenciales en las fases iniciales de los proyectos de vivienda cooperativa, ya que permiten evaluar la adecuación del suelo o inmueble, analizar los costos asociados y diseñar un modelo financiero sostenible. Sin estos estudios, muchas cooperativas enfrentan barreras significativas para estructurar sus proyectos, especialmente las de menor capacidad económica o técnica. Proveer recursos para estas evaluaciones iniciales fomenta un modelo más inclusivo y equitativo, al tiempo que fortalece la planificación y reduce los riesgos durante la ejecución del proyecto.
Normativa	Cada Comunidad Autónoma, en función de las competencias que tenga delegadas deberá consultar la regulación autonómica correspondiente en materia de vivienda.
Descripción	La provisión de recursos económicos para estudios de viabilidad constituye una actuación fundamental para apoyar el desarrollo de proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso. Este tipo de iniciativas, al estar basadas en modelos innovadores y colaborativos, requiere de un análisis previo detallado que garantice su sostenibilidad económica, social y ambiental. Los estudios de viabilidad permiten evaluar aspectos clave como la adecuación del suelo o inmueble, los costos de construcción o rehabilitación, el modelo financiero, la demanda potencial y el impacto social del proyecto. La administración pública puede facilitar estos estudios mediante la concesión de ayudas económicas, subvenciones o líneas de financiación específicas. Estos recursos suelen estar destinados a cubrir gastos técnicos relacionados con la contratación de profesionales en urbanismo, arquitectura, economía y jurídica, así como la elaboración de planes estratégicos y financieros que aseguren la viabilidad del proyecto. La implementación de este tipo de medidas se ha consolidado como una buena práctica en territorios como Cataluña, donde los programas de apoyo a la vivienda cooperativa incluyen.

Experiencias	Diputació de Barcelona - Programa de subvenciones para estudios de viabilidad de vivienda cooperativa: La Diputació de Barcelona ha lanzado varios programas de apoyo a los estudios de viabilidad para fomentar la promoción de la vivienda cooperativa en la provincia. Estos programas están dirigidos a Ayuntamientos que necesiten evaluar la viabilidad técnica, económica y social de patrimonio público o privado con posibilidades de ubicar proyectos de vivienda cooperativa. Los recursos proporcionados cubren los costos de estudios urbanísticos, análisis financieros y estudios sociales, asegurando que los proyectos sean sostenibles y estén alineados con las políticas públicas de vivienda. Además, la Diputació de Barcelona facilita asesoramiento técnico para los ayuntamientos que lo precisen.

b. Subvenciones a la promoción/rehabilitación de vivienda protegida o vivienda asequible incentivada

Objetivo	Facilitar la construcción, rehabilitación y mejora de la vivienda proetgida o vivienda asequible incentivada mediante la concesión de subvenciones a los promotores, entidades o cooperativas que desarrollen proyectos destinados a la creación de viviendas asequibles y socialmente integradoras, dentro del marco legal de la vivienda protegida.
Ámbito	Autonómico y estatal
Justificación	La promoción y rehabilitación de vivienda protegida es una herramienta fundamental para garantizar el derecho a la vivienda a sectores de la población con menores recursos económicos. Las subvenciones públicas son esenciales para hacer viables económicamente los proyectos de vivienda protegida, tanto en su construcción como en la rehabilitación de viviendas existentes, que a menudo requieren inversiones significativas. Además, las subvenciones pueden servir como un mecanismo para incentivar el modelo cooperativo y social, promoviendo una oferta de vivienda que no esté determinada por la especulación del mercado inmobiliario.
Normativa	Cada Comunidad Autónoma, en función de las competencias que tenga delegadas deberá consultar la regulación autonómica correspondiente en materia de vivienda.
Descripción	Las subvenciones a la promoción y rehabilitación de viviendas protegida o vivienda asequible incentivada son una herramienta clave para garantizar el acceso a la vivienda asequible. Estas ayudas económicas se dirigen principalmente a cooperativas, entidades sin ánimo de lucro, promotores públicos y privados sin ánimo de lucro, y administraciones locales que desarrollen proyectos destinados a la creación de viviendas de interés social. En cuanto a la promoción de vivienda protegida, las subvenciones suelen cubrir parte de los costes de construcción de nuevos inmuebles destinados a vivienda protegida. Pueden incluir ayudas para la adquisición de suelo, la edificación de viviendas y la infraestructura necesaria para el proyecto. Estas subvenciones permiten reducir los costos globales de las viviendas, lo que se traduce en precios más accesibles para las familias que las adquieran.

	En cuanto a la rehabilitación de vivienda protegida, las subvenciones se utilizan para la mejora de viviendas existentes que cumplen con criterios de protección oficial. Este tipo de ayudas es esencial para la renovación de edificios antiguos, a menudo con deficiencias en términos de accesibilidad, eficiencia energética o condiciones de habitabilidad. Las ayudas pueden cubrir tanto los trabajos de rehabilitación como la mejora de la calidad de vida de los inquilinos, con especial énfasis en la eficiencia energética y la sostenibilidad.
Experiencias	La Generalitat de Catalunya ha implementado varias líneas de subvenciones dentro de su Plan de Vivienda para la promoción de vivienda protegida. Estos programas han sido clave para el desarrollo de viviendas en régimen de cooperativa, fomentando el acceso a viviendas de calidad a precios asequibles, y en muchos casos, orientadas hacia la cesión de uso. También existen línias específicas dentro de Plan Estatal de Vivienda dirigidas al fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso. Será necesario que las CCAA las desarrollen.

c. Subvenciones a la reducción del capital social

Objetivo	Facilitar la accesibilidad de las personas a proyectos de vivienda cooperativa mediante subvenciones que permitan la reducción del capital social necesario para acceder a la vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso. Esta medida busca favorecer la participación de colectivos con menores recursos económicos y facilitar su acceso a modelos de vivienda cooperativa en cesión de uso.
Ámbito	Autonómico y estatal
Justificación	Uno de los principales retos para muchas personas interesadas en acceder a un proyecto de vivienda cooperativa es la cantidad de dinero que deben aportar inicialmente como capital social para formar parte de la cooperativa. Este capital suele ser una barrera para colectivos con pocos recursos, especialmente en contextos urbanos donde los precios de la vivienda son elevados. Las subvenciones a la reducción del capital social permiten que las personas con menos recursos puedan participar en estos proyectos, asegurando que el acceso a la vivienda cooperativa no dependa únicamente de la capacidad económica individual. Esto contribuye a la inclusión social, favorece la cohesión comunitaria y promueve la diversidad en los proyectos de vivienda cooperativa.
Normativa	Cada Comunidad Autónoma, en función de las competencias que tenga delegadas deberá consultar la regulación autonómica correspondiente en materia de vivienda y de cooperativas y economía social.
Descripción	Las subvenciones a la reducción del capital social son ayudas públicas que se destinan a reducir el dinero inicial que los futuros socios de una cooperativa deben aportar para formar parte de un proyecto de vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso. Este tipo de subvenciones permiten que las socias de una cooperativa, especialmente aquellos en situación de vulnerabilidad económica, puedan acceder a una vivienda cooperativa sin tener que asumir un capital social elevado. Esto es especialmente importante en proyectos de vivienda cooperativa donde los socios deben aportar un capital inicial, que posteriormente puede ser devuelto tras la finalización del proyecto, pero que, en el inicio, puede ser una barrera para muchas personas. La subvención puede cubrir una parte significativa de esa aportación inicial, facilitando el acceso de unidades de convivencia y colectivos con menos recursos a este modelo habitacional.

Experiencias	Una de las experiencias más destacadas en Catalunya es el programa de Habitat Coop↗, desarrollado des de la Dirección General de Economía Social de la Generalitat de Catalunya. Éste programa consiste en una línia de subvención destinada a al reducción del capital social de las cooperativas, con 5.000€ por unidad de convivencia con un máximo de 125.000€ por proyecto.

d. Subvenciones retornables

Objetivo	Facilitar la financiación de proyectos de vivienda cooperativa mediante la concesión de subvenciones retornables, que permiten a las cooperativas y promotoras sociales recibir un apoyo económico inicial para la promoción de vivienda cooperativa. El objetivo es ayudar a cubrir los costos iniciales del proyecto, con la obligación de devolver el monto recibido una vez finalizada la obra, y sin intereses o con un interés muy bajo.
Ámbito	Municipal, Autonómico o estatal
Justificación	Las subvenciones retornables son una herramienta financiera clave para los proyectos de vivienda cooperativa, ya que proporcionan el apoyo necesario en las etapas iniciales de la promoción. Estas subvenciones ayudan a las cooperativas a cubrir los costos asociados con la adquisición de terrenos, la construcción o la rehabilitación de viviendas, y la planificación de los proyectos, sin la necesidad de asumir elevados costos financieros o recurrir a fuentes de financiación externas con altos intereses. Este modelo de subvenciones es especialmente relevante para el impulso de la vivienda cooperativa, ya que promueve la creación de un parque de vivienda asequible y en régimen de cesión de uso, al tiempo que garantiza que los fondos públicos se reviertan en el proyecto una vez que este esté en funcionamiento, generando un círculo virtuoso de sostenibilidad.
Normativa	Cada Comunidad Autónoma, en función de las competencias que tenga delegadas deberá consultar la regulación autonómica correspondiente en materia de vivienda y de cooperativas y economía social.
Descripción	Las subvenciones retornables son una medida de financiación pública dirigida a los proyectos de vivienda cooperativa, especialmente aquellos que operan bajo el modelo de cesión de uso. A diferencia de las subvenciones tradicionales, que no requieren devolución, las subvenciones retornables se devuelven a la administración pública una vez que el proyecto está en marcha y se sostiene económicamente, generalmente con condiciones muy favorables como un tipo de interés bajo o incluso sin intereses. Las subvenciones retornables están diseñadas para ser una inversión pública en la vivienda social, ya que los fondos que se devuelven pueden ser reutilizados para financiar nuevos proyectos de vivienda cooperativa en el futuro.

Experiencias	En el caso del Ayuntamiento de Barcelona, por ejemplo, se ha implementado un modelo de subvenciones retornables en el marco del Convenio ESAL (Entidades sin ánimo de lucro), que permite a los proyectos de vivienda cooperativa recibir hasta un 7% del valor total de la promoción (15% en las promociones pequeñas o con determinadas dificultades). La ayuda se devuelve a partir del tercer año siguiente a la finalización de la amortización del prestamo hipotecario durant trenta y seis meses. Esta ayuda se otorga para cubrir una parte de los costes de la promoción de viviendas, la edificación de las viviendas y la realización de los estudios necesarios.

e. Otras subvenciones

Objetivo	Facilitar la viabilidad económica de los proyectos de vivienda cooperativa mediante la concesión de subvenciones que cubran cargas urbanísticas y otros sobrecostes inherentes a la ejecución de estos proyectos. Estas ayudas están diseñadas para aliviar los costes adicionales que puedan surgir debido a requisitos urbanísticos, ambientales, técnicos o normativos que impliquen un esfuerzo económico extra para las cooperativas.
Ámbito	Municipal o autonómico
Justificación	Los proyectos de vivienda cooperativa a menudo se enfrentan a una serie de costes adicionales derivados de las cargas urbanísticas, como la urbanización de terrenos, la infraestructura básica, la adecuación de espacios comunes o la integración de medidas ambientales y de accesibilidad. Estas cargas pueden aumentar considerablemente el coste global del proyecto y, por lo tanto, la capacidad de las cooperativas para llevar a cabo sus proyectos. Las subvenciones para cubrir estos sobrecostes permiten que las promotoras de vivienda cooperativa no solo puedan hacer frente a los gastos adicionales impuestos por las normativas urbanísticas, sino que también les ofrecen un respiro en lo que respecta a los gastos que no están directamente relacionados con la construcción de las viviendas, como las obras en la vía pública, el acondicionamiento de infraestructuras o los estudios de impacto ambiental. Estas ayudas son cruciales para garantizar que los proyectos cooperativos sigan siendo viables económicamente, evitando que las cargas adicionales puedan desproporcionadamente encarecer el coste final de las viviendas, lo que dificultaría su acceso para los futuros socios de la cooperativa.
Normativa	Cada Comunidad Autónoma, en función de las competencias que tenga delegadas deberá consultar la regulación autonómica correspondiente en materia de vivienda y de cooperativas y economía social.

Descripción	Las subvenciones para cubrir cargas urbanísticas u otros sobrecostes son un tipo de ayuda económica destinada a aliviar los gastos adicionales que los proyectos de vivienda cooperativa pueden enfrentar durante su desarrollo. Estos sobrecostes pueden derivar de varios factores, tales como la urbanización de terrenos, la ejecución de infraestructuras de saneamiento, electricidad y agua, así como la adaptación de los proyectos a normativas de sostenibilidad, accesibilidad, eficiencia energética o conservación del patrimonio. En muchos casos, los proyectos de vivienda cooperativa no solo deben cubrir los costes de construcción de las viviendas, sino también los de la urbanización del terreno, la creación de infraestructuras públicas como calles, aceras y servicios básicos, y los estudios técnicos necesarios, lo que genera un sobrecoste significativo. Las subvenciones para estos fines pueden cubrir parcial o totalmente estos gastos, lo que reduce la presión económica sobre las cooperativas y garantiza que puedan cumplir con las normativas y realizar los trabajos necesarios sin que ello implique una subida de los precios de las viviendas. Éstas ayudas pueden adjudicarse directamente a los proyectos o se pueden establecer como ayudas adjuntas a los concursos de suelo público. También pueden existir proyectos con necesidades específicas que requeriran de ayudas adecuadas a sus necesidades, como pueden ser los proyectos senior.
Experiencias	Tenemos el ejemplo del Ayuntamiento de Manresa que adjudicó una ayuda a la cooperativa de la Raval para compensar los costes de urbanización. También existen otras ayudas destinadas a proyectos senior que se han desarrollado des del ámbito de la acción social en Catalunya que podrian ser otro ejemplo de ayudas específicas.

a. Bonificaciones IBI e ICIO

Objetivo	El objetivo de la bonificación del IBI y el ICIO es incentivar la construcción, rehabilitación y ocupación de viviendas cooperativas mediante la reducción de la carga fiscal a las cooperativas de vivienda. Estas bonificaciones buscan promover la accesibilidad a la vivienda, fomentar modelos de propiedad colectiva y social, y facilitar el desarrollo de proyectos cooperativos en régimen de cesión de uso.
Ámbito	Municipal
Justificación	El coste de los impuestos como el IBI y el ICIO es una de las cargas económicas a las que se enfrentan los proyectos de vivienda cooperativa. El IBI es un tributo anual sobre la propiedad de bienes inmuebles y, en muchos casos, representa una carga significativa para las cooperativas, especialmente cuando las viviendas se encuentran en fases de desarrollo o cuando se ha hecho una rehabilitación de inmuebles. Por otro lado, el ICIO es un impuesto sobre las construcciones, instalaciones y obras que se aplica en el proceso de construcción de nuevas viviendas o en proyectos de rehabilitación. Las bonificaciones de estos impuestos, otorgadas por las administraciones locales, permiten reducir los costes fiscales para las cooperativas, lo que contribuye a la viabilidad económica de los proyectos. Esto resulta especialmente relevante para aquellos proyectos de vivienda cooperativa en los que los socios no buscan la maximización del beneficio económico, sino el derecho a una vivienda asequible y sostenible en régimen de cesión de uso. Al reducir la carga fiscal, se facilita este acceso a colectivos con menos recursos y se promueve la cooperación y la solidaridad.
Normativa	Ley Reguladora de Haciendas Locales (Ley 39/1988, de 28 de diciembre), le gislación autonómica sobte vivienda y ordenanzas fiscales municipales.
Descripción	Las bonificaciones del IBI y del ICIO son una herramienta fiscal que los municipios pueden aplicar a los proyectos de vivienda cooperativa o de VPO con el fin de reducir la carga fiscal de estos proyectos, favoreciendo su viabilidad económica y su sostenibilidad a largo plazo.

	Bonificación del IBI: Los proyectos de vivienda cooperativa pueden beneficiarse de una bonificación en el IBI, que puede ser total o parcial, dependiendo de la política fiscal del municipio. Esta bonificación se aplica a la propiedad de los inmuebles durante el periodo en que el proyecto esté en construcción o en uso, y tiene como objetivo reducir los costos anuales de la cooperativa. En algunos casos, la bonificación puede ser permanente para las viviendas destinadas a alquiler social o cesión de uso, como parte de una política de vivienda pública o de interés social. Bonificación del ICIO: El ICIO es un impuesto que grava la construcción o rehabilitación de edificios, y su bonificación permite reducir los costes iniciales de los proyectos. La bonificación puede aplicarse a una parte significativa del valor del impuesto, especialmente en proyectos de vivienda cooperativa que cumplen con los requisitos de interés social y que buscan ofrecer viviendas asequibles. Al reducir el ICIO, las cooperativas tienen más capacidad para invertir en la construcción o rehabilitación de las viviendas sin comprometer el presupuesto destinado al pago de impuestos.
Experiencias	En distintos municipios de Catalunya se han implementado estas bonficaciones. En algunas zonas del País Valencià, los municipios han comenzado a aplicar bonificaciones tanto en el IBI como en el ICIO a proyectos de vivienda cooperativa que contribuyen al desarrollo de barrios sostenibles e inclusivos.

b. Bonificación ITP y AJD

Objetivo	El objetivo de la bonificación del ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) y del AJD (Impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados) es reducir la carga fiscal que asumen las cooperativas de vivienda y las futuras socias en la adquisición de terrenos, inmuebles o en la formalización de los documentos notariales y registrales necesarios para la constitución y legalización de los proyectos cooperativos. Esta bonificación tiene como fin facilitar el acceso a la vivienda cooperativa, especialmente en los casos en que se adquieran propiedades o terrenos destinados a proyectos de interés social o a la construcción de viviendas en régimen de cesión de uso.
Ámbito	Municipal y autonómico
Justificación	Los impuestos sobre las transmisiones patrimoniales (ITP) y los actos jurídicos documentados (AJD) son una de las cargas fiscales a las que se enfrentan las cooperativas de vivienda, especialmente cuando se adquieren terrenos, inmuebles o se realizan operaciones jurídicas (como la firma de escrituras) en el marco de la promoción de vivienda cooperativa. Estos impuestos pueden representar un porcentaje significativo del coste total del proyecto. Las bonificaciones del ITP y AJD están orientadas a reducir estas cargas fiscales para facilitar el acceso a la vivienda cooperativa y fomentar la creación de proyectos de vivienda social, cooperativa y sostenible. Estas bonificaciones tienen un impacto positivo en la viabilidad económica de los proyectos, haciendo que los costes de adquisición de terrenos y la formalización de los documentos necesarios para la constitución de las cooperativas sean más asequibles. A su vez, se favorece el acceso a la vivienda a personas que no podrían asumir este tipo de gastos.
Normativa	Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales; Decreto-Legislativo 1/2009, de 21 de julio, del Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD; ordenanzas fiscales locales y legislaciones autonómicas.

Descripción	El ITP y el AJD son impuestos que afectan tanto a las compras de inmuebles como a las operaciones jurídicas relacionadas con la constitución y formalización de proyectos cooperativos. Estos impuestos se aplican en diferentes fases del proyecto, como la compra de terrenos, la escritura de los estatutos de la cooperativa, la formalización de préstamos hipotecarios, o la firma de la escritura pública de compraventa de las viviendas. ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales): Este impuesto grava la transmisión de bienes inmuebles o derechos sobre los mismos. En el contexto de la vivienda cooperativa, puede aplicarse cuando la cooperativa adquiere terrenos o propiedades para su posterior desarrollo. Las bonificaciones del ITP permiten reducir el porcentaje de este impuesto, haciendo más asequible la adquisición de terrenos para la construcción de viviendas cooperativas. AJD (Impuesto sobre los Actos Jurídicos Documentados): Este impuesto se aplica a la formalización de documentos notariales y registrales, tales como las escrituras de constitución de la cooperativa, la firma de hipotecas o la constitución de préstamos para la financiación de la vivienda. Las bonificaciones del AJD están orientadas a reducir el coste de la formalización de los actos jurídicos relacionados con la creación y gestión de los proyectos cooperativos. Las bonificaciones fiscales en estos impuestos pueden ser parciales o totales, dependiendo de la legislación autonómica y local, y suelen aplicarse bajo criterios de interés social y público. En muchas ocasiones, las bonificaciones se otorgan a proyectos de vivienda cooperativa que cumplan con criterios de sostenibilidad, accesibilidad o que estén destinados a colectivos con dificultades para acceder a la vivienda, como jóvenes, personas con bajos ingresos o colectivos vulnerables.
Experiencias	Se està trabajando a nivel de incidencia política para que se implemente en distintas CCAA.

a. Mejora condiciones ICO

Objetivo	El objetivo de esta actuación es mejorar las condiciones de los préstamos concedidos por el Instituto de Crédito Oficial (ICO) para la financiación de proyectos de vivienda cooperativa. Los ayuntamientos y las CCAA pueden interceder y negociar con el ICO para obtener condiciones más favorables, como tipos de interés más bajos, plazos de amortización más largos, o una mayor flexibilidad en los requisitos de financiación, lo cual facilita la viabilidad económica de los proyectos cooperativos.
Ámbito	Municipal, autonómico y estatal
Justificación	Los proyectos de vivienda cooperativa a menudo requieren financiación externa para cubrir los costes de adquisición de terrenos, construcción de las viviendas y otras necesidades de capital. El ICO es una entidad pública que ofrece líneas de crédito a tasas de interés competitivas, pero las condiciones estándar de los préstamos no siempre son suficientes para garantizar la viabilidad de los proyectos cooperativos, especialmente en el caso de iniciativas sociales o de interés público. Los ayuntamientos y las CCAA, como actores clave en el desarrollo urbano y la promoción de la vivienda social, pueden desempeñar un papel crucial en la mejora de las condiciones de estos préstamos. A través de la intermediación con el ICO, pueden negociar condiciones más favorables para las cooperativas de vivienda, lo que puede incluir: reducción de tipos de interés, plazos de amortización más largos, mayor flexibilidad en los requisitos de acceso a la financiación, como por ejemplo la reducción y/o eliminación de la exigencia de la dotación de cuentas de reserva como garantía para hacer frente a posibles impagos, la reducción de los ratios de cobertura del servicio de la deuda hasta unos niveles razonables que tengan en cuenta la limitada capacidad económica de los cooperativistas, la eliminación de la retención de parte de la financiación concedida hasta el final de la obra, así como evitar en cualquier caso,la petición de avales a las entidades gestoras que acompañan a las cooperativas en la promoción. Esto permite que las cooperativas tengan un acceso más fácil a los recursos necesarios para la promoción de la vivienda, lo que reduce los costes financieros y mejora la rentabilidad y la accesibilidad de los proyectos.
Normativa	Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria

Descripción	La actuación de mejora de las condiciones de los préstamos ICO para proyectos de vivienda cooperativa consiste en la intermediación por parte de los ayuntamientos y las CCAA con el ICO para obtener condiciones más favorables en los créditos destinados a la promoción de estos proyectos. Los proyectos de vivienda cooperativa suelen tener un fuerte componente social y pueden estar orientados a ofrecer vivienda asequible, sostenible y en régimen de cesión de uso, lo que puede no generar rendimientos inmediatos o suficientemente altos como para cumplir con los requisitos estándar de los préstamos del ICO. Por lo tanto, los ayuntamientos y las CCAA pueden actuar como intermediarios para garantizar que estos proyectos cuenten con condiciones de financiación que respondan a sus características específicas. Esta intervención tiene como fin hacer más accesible la financiación para los proyectos de vivienda cooperativa y contribuir al cumplimiento de los objetivos de vivienda social y sostenibilidad urbana en los municipios.
Experiencias	En Barcelona, el Ayuntamiento ha actuado como intermediario en varias ocasiones entre las cooperativas de vivienda y el ICO. A través de esta mediación, han logrado conseguir préstamos con condiciones favorables para proyectos de vivienda cooperativa.

b. Bonificación financiación ICO

Objetivo	El objetivo de esta actuación es ofrecer bonificaciones en los intereses de los préstamos financiados por el Instituto de Crédito Oficial (ICO) a proyectos de vivienda cooperativa. A través de estas bonificaciones, los ayuntamientos y CCAA pueden colaborar con el ICO para reducir el tipo de interés de los préstamos concedidos a las cooperativas de vivienda, haciendo que la financiación sea más accesible y asequible para la ejecución de proyectos de vivienda social, colaborativa y sostenible.
Ámbito	Autonómico o estatal
Justificación	Los proyectos de vivienda cooperativa suelen necesitar una financiación considerable para la compra de terrenos, construcción y gestión de los mismos. Si bien el ICO ofrece líneas de crédito a tipos de interés competitivos, las cooperativas de vivienda a menudo enfrentan dificultades para cumplir con los requisitos financieros estándar debido a la naturaleza de estos proyectos, que suelen tener fines sociales y no generan rendimientos inmediatos. Las bonificaciones en los intereses de los préstamos ICO permiten disminuir la carga financiera de las cooperativas, haciendo que la financiación sea más accesible y económica. Esta intervención facilita la viabilidad económica de los proyectos cooperativos y promueve el acceso a la vivienda de personas con recursos limitados, especialmente en proyectos destinados a colectivos vulnerables o con dificultades para acceder al mercado inmobiliario. El ejemplo de la bonificación del interés a través del ICF en Catalunya muestra cómo las administraciones públicas pueden intervenir para mejorar las condiciones de los proyectos de vivienda cooperativa, haciendo que los costes de financiación sean más reducidos y fomentando la creación de viviendas sociales y sostenibles.
Normativa	Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. Legislación autonómica que corresponda en materia pressupostaria.

Descripción	La bonificación de la financiación ICO consiste en la intervención de las administraciones públicas (como los ayuntamientos, las comunidades autónomas o las agencias públicas de vivienda) para reducir el tipo de interés aplicable a los préstamos que las cooperativas de vivienda solicitan al ICO para financiar sus proyectos. Esta bonificación se aplica sobre los intereses del préstamo y busca hacer la financiación más asequible para las cooperativas, especialmente en proyectos de interés social o destinados a colectivos con dificultades para acceder a la vivienda. En el caso de Catalunya, la Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) ofrece un programa en el que se bonifican los intereses de los préstamos ICO para cooperativas de vivienda. Esta bonificación es posible gracias a la colaboración con el Institut Català de Finances (ICF), que proporciona las condiciones más favorables de financiación. Las cooperativas que cumplen ciertos requisitos sociales y de sostenibilidad pueden acceder a este tipo de ayudas financieras, lo que reduce considerablemente los intereses del préstamo.
Experiencias	Un ejemplo de esta actuación es la bonificación del interés del ICF (Institut Català de Finances) por parte de la AHC (Agencia vivienda Catalunya) en los proyectos cooperativos en Catalunya, que permite mejorar las condiciones de los préstamos para las cooperativas que promuevan viviendas en régimen de cesión de uso o en alquiler social.

c. Bonificación financiación banca ética

Objetivo	El objetivo de esta medida es fomentar el acceso a la financiación para proyectos de vivienda cooperativa a través de la colaboración con entidades de banca ética, ofreciendo bonificaciones en los intereses de los préstamos otorgados por estas entidades. De este modo, se busca reducir el coste financiero de la financiación, promoviendo la sostenibilidad social y económica de los proyectos cooperativos. Esta actuación también tiene como fin favorecer la financiación de iniciativas que respeten principios éticos y que estén orientadas al bien común, como la creación de viviendas en régimen de cesión de uso o alquiler social.
Ámbito	Autonómico o estatal
Justificación	La banca ética se caracteriza por su compromiso con la financiación de proyectos que tengan un impacto positivo en la sociedad, el medio ambiente y la economía local. Las cooperativas de vivienda, al ser proyectos de interés social y con fines no lucrativos, suelen tener más dificultades para acceder a financiación tradicional debido a la menor rentabilidad inmediata que ofrecen en comparación con otros proyectos inmobiliarios. Al trabajar con entidades de banca ética, los proyectos cooperativos pueden obtener préstamos en condiciones más favorables, ya que estas entidades priorizan el impacto social y la sostenibilidad en lugar de la rentabilidad financiera. Sin embargo, los tipos de interés, aunque competitivos, pueden seguir siendo un obstáculo. Por ello, la bonificación de los intereses de la financiación de la banca ética facilita el acceso a recursos para las cooperativas, disminuye la carga financiera y mejora la viabilidad de los proyectos, especialmente en aquellos que buscan proporcionar vivienda asequible o sostenible a colectivos vulnerables.
Normativa	Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. Legislación autonómica que corresponda en materia pressupostaria
Descripción	La bonificación de la financiación a través de banca ética consiste en un acuerdo entre las administraciones públicas y las entidades de banca ética para reducir los tipos de interés de los préstamos otorgados a los proyectos de vivienda cooperativa.

	Estos acuerdos tienen como fin facilitar el acceso a recursos económicos a las cooperativas que desarrollan proyectos de vivienda social, colaborativa y sostenible. La intervención de las administraciones públicas en este proceso puede incluir la subvención de los intereses o la bonificación parcial de los pagos, lo que hace que los préstamos sean más asequibles. Esta medida es especialmente útil para los proyectos cooperativos que no cuentan con los recursos financieros suficientes para hacer frente a los costes de adquisición de terrenos, construcción y otros gastos asociados al desarrollo de viviendas. Esta actuación contribuye a la promoción de un modelo de vivienda cooperativa más inclusivo, accesible y alineado con los valores de la economía social y solidaria, garantizando que más personas tengan acceso a viviendas de calidad en un contexto económico desafiante.
Experiencias	Aun no existen experiencias en el Estado español

4.1. Exención normativa aparcamiento

Objetivo	El objetivo de esta actuación es permitir a las cooperativas de vivienda exonerarse total o parcialmente de la obligación de incluir plazas de aparcamiento en los proyectos de construcción de viviendas o de VPO. Esto se logra mediante la modificación o exención de normativas urbanísticas relacionadas con los aparcamientos obligatorios en las promociones inmobiliarias. Al eliminar este requisito, las cooperativas pueden reducir los costes de construcción y destinar más recursos a la creación de viviendas, favoreciendo así el desarrollo de proyectos cooperativos más asequibles y sostenibles. Esta medida fomenta la creación de viviendas colaborativas en entornos urbanos donde el aparcamiento no es tan necesario, como en áreas con buena accesibilidad al transporte público.
Ámbito	Municipal y autonómico.
Justificación	En muchos municipios, las normativas urbanísticas exigen la inclusión de un número determinado de plazas de aparcamiento en nuevas construcciones, lo cual incrementa significativamente el coste de las promociones inmobiliarias, especialmente en entornos urbanos con alta densidad de población y buenas conexiones de transporte público. Para los proyectos de vivienda cooperativa o de VPO en general, donde el objetivo es promover la accesibilidad, la sostenibilidad y la reducción de costes, esta normativa puede suponer un obstáculo. La exención de la obligación de incluir aparcamientos permite a las cooperativas destinar estos recursos a otros fines, como la creación de más viviendas o la mejora de las condiciones del entorno urbano. Además, fomenta la movilidad sostenible, incentivando el uso del transporte público, la bicicleta y otras formas de desplazamiento no motorizadas o de vehiculos compartidos.
Normativa	Normativa urbanística municipal
Descripción	La exención normativa de aparcamiento permite a las cooperativas de vivienda reducir o eliminar la obligación de construir plazas de aparcamiento dentro de sus proyectos, especialmente en áreas con acceso adecuado al transporte público o en contextos urbanos donde la necesidad de vehículos privados es menor. Esta medida se aplica a través de una modificación de las normas urbanísticas locales y puede ser temporal o permanente, dependiendo del municipio.

La medida tiene varias ventajas, tanto económicas como sociales. En primer lugar, reduce los costes de construcción al eliminar uno de los requisitos más onerosos en la construcción de viviendas. Este ahorro puede destinarse a la creación de más viviendas dentro del mismo presupuesto o a mejorar la calidad del proyecto. Además, la ausencia de aparcamientos puede fomentar el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, en línea con los objetivos de sostenibilidad y reducción de la huella de carbono en las ciudades.

Los proyectos de vivienda cooperativa que se benefician de esta exención suelen estar dirigidos a colectivos que, por su ubicación en áreas bien conectadas o por sus características, no necesitan disponer de vehículos privados, como jóvenes, personas mayores, o familias con un bajo poder adquisitivo.

Los ayuntamientos pueden aplicar esta medida a través de planes urbanísticos, concesiones de licencias o acuerdos específicos con las cooperativas, adaptando la normativa de acuerdo con las necesidades sociales y urbanísticas del municipio. Esto puede incluir, por ejemplo, modificar la normativa sobre aparcamiento para permitir la exención en proyectos de vivienda cooperativa que promuevan el uso del transporte público, la bicicleta y otros medios de transporte sostenibles.

Experiencias	Hay distintos ayuntamientos en Catalunya que han incluido estas exenciones en su ordenación municipal (Barcelona, Granollers, Terrassa...)



Parking de bicicletas de Las Carolinas en Orcasur, Madrid — Entrepatios

4.2. Cambios normativa técnica de edificación

Objetivo	El objetivo de esta actuación es adaptar y flexibilizar la normativa técnica de edificación para fomentar la creación de modelos de convivencia más inclusivos y espacios comunes dentro de los proyectos de vivienda cooperativa. Este enfoque se alinea con la voluntad de promover viviendas que favorezcan la interacción social, la solidaridad y la cooperación entre los residentes, así como una mayor sostenibilidad en el uso de los espacios urbanos. De este modo, se busca permitir diferentes tipologías de convivencia, como los cohousing o las viviendas en cesión de uso, que integren espacios compartidos y privados de manera armoniosa y flexible.
Ámbito	Autonómico.
Justificación	Los cambios en la normativa técnica de edificación responden a la necesidad de adaptarse a las nuevas formas de convivencia y las demandas de una sociedad más diversa e inclusiva, que busca alternativas a los modelos tradicionales de vivienda. En los últimos años, han emergido propuestas como las cooperativas en cesión de uso como alternativas a la propiedad privada y la especulación inmobiliaria, que buscan una convivencia más solidaria y colaborativa. Estas nuevas formas de vivir en comunidad requieren espacios comunes adecuados, como salas de usos múltiples, jardines, cocinas compartidas, o incluso talleres, que fomenten la interacción entre los vecinos y favorezcan una vida comunitaria. Sin embargo, las normativas urbanísticas y técnicas existentes no siempre facilitan la construcción de estos espacios comunes, ya que están diseñadas principalmente para modelos residenciales tradicionales con viviendas independientes y sin consideración por la comunidad. Por tanto, modificar la normativa técnica es crucial para permitir la construcción de viviendas que promuevan la vivienda inclusiva, la sostenibilidad y la economía social, apoyando la creación de espacios que favorezcan la cooperación y la integración de los distintos miembros de la comunidad.
Normativa	Codigo Tecnico de Edificación y las diversas normas autonòmicas que intervengan en la materia.

Descripción

La modificación de la normativa técnica de edificación tiene como propósito adaptar las normas de construcción y diseño de viviendas para dar cabida a modelos de convivencia más flexibles, como los proyectos de vivienda cooperativa. Estos modelos requieren de espacios compartidos (cocinas, salones, talleres, zonas de recreo) y zonas comunes amplias, además de una configuración distinta en cuanto a la distribución de los espacios, que permita la interacción social, la cooperación entre los miembros de la comunidad y la perspectiva de genero.

Los cambios normativos propuestos permiten que los proyectos de vivienda cooperativa incluyan más espacios comunes y se ajusten a modelos de convivencia que no se ajustan completamente a las normativas tradicionales de propiedad individual. Los cambios pueden implicar modificaciones en aspectos como:

- Espacios comunes complementarios: Se permiten y fomentan áreas de convivencia compartidas, que van más allá de los pasillos o las zonas comunes tradicionales de un edificio. Estas pueden incluir cocinas comunitarias, comedores, jardines, salas multiusos, huertos urbanos, etc.
- Distribución del espacio: Se flexibilizan los criterios sobre la distribución de las viviendas, permitiendo la creación de espacios más amplios y compartidos para que las personas que viven juntas puedan tener tanto privacidad como espacio para la interacción comunitaria.
- Accesibilidad y sostenibilidad: La normativa puede incorporar nuevos criterios para garantizar que los proyectos sean accesibles a todas las personas, independientemente de su edad, género o capacidad física. Asimismo, la sostenibilidad se convierte en un criterio central, promoviendo el uso de energías renovables, la eficiencia energética y la gestión responsable de los recursos.
- Uso flexible de los espacios: Se pueden incluir criterios que permitan un uso más flexible de las viviendas y los espacios comunes, facilitando la adaptación a las necesidades cambiantes de los residentes, como la posibilidad de realizar actividades productivas o comerciales dentro de la comunidad.

Estos cambios normativos, promovidos por la Generalitat de Catalunya y muchos municipios, buscan facilitar la creación de proyectos que fomenten la solidaridad, el apoyo mutuo y la participación activa de la comunidad en la construcción de su propio entorno.

Experiencias

Un ejemplo claro de este enfoque es la modificación de la Ley 50/2020, que facilita la creación de proyectos de vivienda cooperativa y cohousing, al introducir medidas para la flexibilización de las normativas urbanísticas y la mejora de la sostenibilidad y habitabilidad en estos proyectos. Esto ha permitido la creación de más de una docena de iniciativas cooperativas en la región, que han podido adaptar sus viviendas y espacios comunes a las necesidades de los residentes.

2.2 La vivienda cooperativa en cesión de uso: proyectos senior

Proyectos Senior



Walden XXI de Sostre Cívic, proyecto de vivienda cooperativa sénior en Sant Feliu de Guixols

El modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso ha demostrado una gran capacidad de adaptación para dar respuesta a las necesidades específicas de diferentes colectivos.

Los proyectos destinados a personas mayores (cooperativa senior), además de cumplir los criterios generales de las viviendas cooperativas, merecen una atención particular por su interés público y por requerir consideraciones específicas en su desarrollo.

El modelo cooperativo de vivienda en cesión de uso, de iniciativa social y sin ánimo de lucro, resulta adecuado para el **desarrollo de proyectos sociales inclusivos y participativos.** Estas iniciativas impulsan un nuevo modelo de vida y convivencia basado en la cooperación, la participación y la solidaridad, organizados para tener una vida saludable, digna, autogestionada y en comunidad, capaz de ofrecer el **acompañamiento necesario hasta el final de vida.**

Estos proyectos combinan las ventajas del modelo cooperativo (asequibilidad, estabilidad, autogestión) con la atención a necesidades específicas de cuidados y accesibilidad. En el caso de las personas mayores, ofrecen una alternativa al envejecimiento en soledad y a la institucionalización, promoviendo el envejecimiento activo en comunidad.

Este tipo de proyectos se están desarrollando con una f**uerte dimensión colaborativa y comunitaria**, que, más allà de las característica compartidas con el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso en general, contribuyen a:

- **Mejorar la salud y el bienestar de las personas** al vivir en un entorno social elegido, con propósito de vida, desde la autodeterminación, el aprendizaje y la colaboración.
- **Reducir la soledad no deseada, el aislamiento social, la vulnerabilidad, y a prevenir o retardar estados de dependencia.**
- **Facilitar la resiliencia, fortaleciendo los lazos y el sentido de comunidad**, reconociendo los cuidados mutuos como base abordar la vulnerabilidad y el aislamiento. La experiencia y el apoyo favorecen un envejecimiento consciente que ayuda a llevar una vida plena.
- **Integrar un sistema de cuidados no institucionalizados**, centrados en la persona, en su proyecto de vida y con base comunitaria. Más conectado con las necesidades reales, más cercano, y por lo tanto más eficiente.
- Transitar al final de vida con un **acompañamiento de calidad y acorde a los propios deseos y necesidades.**

Más allá de las políticas explicadas en el punto anterior, las administraciones públicas deben impulsar estos proyectos mediante medidas específicas como:

- Facilitar el acceso a suelo y patrimonio público bajo la fórmula de cesión en derecho de superficie para proyectos destinados a estos colectivos
- Adaptación de las ayudas económicas para contemplar las necesidades especiales de construcción y equipamiento
- Coordinación con los servicios sociales y sanitarios del territorio
- Apoyo en la creación de servicios compartidos y espacios de cuidados
- Incorporar el modelo como una modalidad de servicio habitacional para la promoción de la autonomía personal y de atención a la discapacidad y la dependencia, permitiendo la desinstitucionalización y el acceso a las prestaciones individuales, que podrán mutualizarse en cada proyecto si se considera necesario para su comunidad.

La promoción de estos proyectos requiere además una especial atención a la colaboración entre departamentos (vivienda, servicios sociales, salud) y al trabajo en red con entidades especializadas del tercer sector.

Otros colectivos con necesidades específicas: el caso de las personas con discapacidad



Las Carolinas en Orcasur, Madrid — Entrepatios

El modelo cooperativo en cesión de uso también representa una oportunidad para transformar el acceso a la vivienda de las personas con discapacidad, ofreciendo una alternativa real a la institucionalización y promoviendo el derecho a la vida independiente reconocido en la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Estos proyectos permiten combinar la autonomía personal con los apoyos necesarios, desde una perspectiva comunitaria y empoderadora.

La vivienda cooperativa puede dar respuesta a las necesidades específicas de este colectivo gracias a su flexibilidad y capacidad de adaptación. Los proyectos pueden incorporar tanto aspectos físicos (accesibilidad universal, diseño adaptado) como organizativos (servicios de apoyo compartidos, espacios comunes adaptados), siempre desde la participación activa de las personas usuarias en el diseño y la gestión del proyecto. La dimensión comunitaria del modelo favorece además la creación de redes de apoyo mutuo que complementan los servicios profesionales necesarios, mejorando la calidad de vida de las personas residentes y optimizando recursos.

red vivienda cooperativa
SECTORIAL DE REAS RED DE REDES

reas
red de redes de economía alternativa y solidaria

LADINAMO

MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

