

UN LLOC PER VIURE

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



GUÍA PRÁCTICA
PARA GRUPOS DE
COVIVIENDA



Guía impulsada per:



Con la colaboración de:



Redacci3n | Maria Josep L3zaro Castro i Mireia Parera Puigdom3nech | Perviure

Dise1o y maquetaci3n | J3lia Valldolitx

Traducci3n | Joan Colom3 Llucci

Fecha de publicaci3n | Marzo 2021



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

No se permite un uso comercial de la obra original ni de las posibles obras derivadas, la distribuci3n de las cuales se tiene que hacer con una licencia igual

Este material ha sido elaborado en el marco del programa aracoop. Promovido por el Departamento de Trabajo, Asuntos Sociales y Familias, y con la financiaci3n del Ministerio de Trabajo y Econom3a Social.



1	PRESENTACIÓN DE LA GUÍA	1
1.1	Para quien se ha hecho la guía — 2	
1.2	Quién y como se ha hecho la guía — 2	
2	REFLEXIONES PREVIAS	3
3	PREPÁRESE PARA EL PROCESO DE BÚSQUEDA	5
3.1	Quien sois y qué quereis — 5 Creación del grupo — 5 Visión en común — 5 Nuevas incorporaciones — 6	
3.2	Vuestros criterios de búsqueda — 7 Encaje entre las necesidades personales y del grupo — 7	
3.3	Las necesidades y capacidades para la búsqueda — 8 Quin és el temps que podeu dedicar a la cerca — 8 Quines capacitats tècniques i humanes hi ha dins el grup — 8 Quines xarxes i contactes teniu i per a què us poden ser útils — 8 Quins recursos econòmics teniu per invertir en aquesta fase — 9 Suport extern — 9	
3.4	Como organizaros para la búsqueda — 10	
3.5	Grupo de trabajo de búsqueda de sitio — 12	
4	DEFINIR LOS CRITERIOS DE BÚSQUEDA	13
	TRABAJO PRÁCTICO: para definir los criterios de búsqueda — 14	
4.1	La zona geográfica — 16	
4.2	El entorno inmediato — 17	
4.3	El tipo de edificación — 17	
4.4	El número de unidades de convivencia y el techo necesario — 19 TRABAJO PRÁCTICO — 20	
4.5	La capacidad económica — 22 TRABAJO PRÁCTICO — 25	

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

5.1 La búsqueda según el mecanismo de acceso al solar o edificio — 25

La propietat inicial del solar o edifici — 25

Els models d'accés al solar o edifici — 27

5.2 La búsqueda según la zona — 29

Municipis essencialment urbans o zones urbanes — 29

Entorn rural — 31

5.3 La búsqueda según el canal — 32

Cerca en línia — 32

Consultes directes — 34

Observar sobre el terreny — 34

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

6.1 La normativa urbanística — 36

6.2 Estudio de viabilidad económica — 37

6.3 La financiación — 37

6.4 El tipo de entidad: asociación o cooperativa — 38

6.5 Como y cuando completar el grupo — 39

7 CELEBRADLO **37**



1 PRESENTACIÓN DE LA GUÍA

Cada vez sois más los grupos de personas que se une para impulsar su proyecto de convivencia. Y uno de los principales retos que actualmente os encontráis, es poder identificar y adquirir un edificio o solar para hacer realidad vuestro sueño de vivir en comunidad.

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

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

Aquí podréis encontrar respuestas y recomendaciones para encarar la búsqueda de un lugar para vuestro proyecto de convivencia. Y os puede servir tanto en un momento previo a iniciar la búsqueda, como una vez identificados posibles solares o edificios.

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



APPel Lloc | appel-lloc.perviure.org

Una aplicación en línea para hacer simulaciones de viabilidad económica de proyectos de convivencia durante el proceso de búsqueda de lugar.



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

Una guía para administraciones para facilitar que estas apoyen en el acceso al suelo a proyectos de convivencia, ya sea a través de facilitar la adquisición de solares y edificios públicos como con otros mecanismos que faciliten el acceso.



Escola Perviure | perviure.org/escola

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

1.1 Para quien ha hecho la guía

La guía #UnLlocPerviure se dirige a grupos de covivienda que desee promover a partir de la autogestión o la cogestión.

Podéis ser tanto, grupos ya consolidados, con una visión común clara o bien estar en un estadio más temprano, siendo un grupo abierto, no estable sin una visión compartida ni consensuada. Por este motivo a lo largo de la guía podréis encontrar paralelamente cuestiones más prácticas y técnicas en el ámbito arquitectónico, legal y económico y al mismo tiempo contenidos para apoyar y poner en el centro los cuidados y las relaciones en este momento inicial (la visión común, la gobernanza, etc.).

El contenido se basa en la experiencia desarrollada principalmente en Cataluña. Aun así, la mayor parte de este contenido puede ser aplicable al resto del Estado Español y posiblemente a proyectos de covivienda de otros lugares.

Los modelos de covivienda que apoya la guía son diversos tanto con respecto a la figura legal de la entidad, elegida por el grupo, como por el mecanismo de acceso del edificio o solar. Así pues, se quiere dar respuesta a un amplio abanico de proyectos de covivienda con planteamientos muy diversos, ya sea por la organización, el régimen de tenencia, el tipo de edificio, el lugar donde se quiere vivir o el tipo grupo, entre otros:

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

Compra, granja, derecho de superficie...

Obra nueva, rehabilitación, pequeñas reformas...

Ciudad, pueblo, mundo rural...

Grupos intergeneracionales, de mayores (seniors), de vida independiente con personas con diversidad funcional...

1.2 Quién y como se ha hecho la guía

La guía ha sido diseñada y escrita por el equipo de Perviure donde participan personas de las cooperativas de Fil a l'Agulla, Celobert y Coopdemà. Se ha hecho desde los conocimientos y experiencia en el acompañamiento a grupos de covivienda desde hace más de 10 años y desde las diferentes disciplinas: La facilitación y el acompañamiento en las relaciones, la organización interna y la toma de decisiones, la gestión económica y financiera, el asesoramiento legal y urbanístico y la arquitectura y gestión de la obra.

En el proceso de creación de la guía se ha trabajado con diferentes grupos de covivienda para detectar los retos, tensiones y también recoger las experiencias y conocimiento en la práctica de estos grupos y proyectos en marcha.

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



2 REFLEXIONES PREVIAS

Buscar el lugar donde desea vivir es uno de los primeros retos que tendrá que afrontar al inicio del proyecto. Aprovechad lo para aprender y poner las bases de la cultura de vuestro grupo. Cuidad-lo y cuidaos en este momento tan motivador ya la vez con muchas incógnitas. A continuación se apuntan algunas reflexiones e informaciones del contexto alrededor de la convivencia que os pueden ayudar:





Pensad que **sois pioneros y pioneras en hacer lo que estáis haciendo**. Es decir, que sacar adelante vuestro proyecto de convivencia es también muy importante para abrir camino a otros proyectos futuros. Por tanto, no sólo estáis buscando lugar para vosotros sino que estáis allanando el camino para otros proyectos en el futuro.



Hay países como Dinamarca y Uruguay, donde las administraciones públicas ponen a disposición patrimonio para proyectos de covivienda. Desgraciadamente esto no es tanto lo que pasa aquí, aun son pocas las administraciones públicas catalanas o estatales que lo están haciendo. Así que cuando encontréis muchas trabas y dificultades, no es necesariamente porque vosotros no lo estéis haciendo bien. **Buscar un lugar a un precio justo y que responda a vuestras necesidades es ir a contracorriente** tanto en inmuebles públicos como al libre mercado.



Al inicio del proyecto, puede parecer que todo deban ser rosas, y que os debería llevar todas bien y estar todas motivadas. Pero lo cierto es que puede que esto no sea así y no pasa nada. **Es un momento bonito y a la vez difícil**, y es normal, le pasa a todos los grupos. Puede que también haya cosas difíciles a tratar y decidir y momentos de conflicto. Pensad que estáis construyendo las bases del grupo y que lo que hagáis ahora y como lo hagáis, ayudará a crear la cultura de grupo y facilitará su futuro desarrollo.



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



El proceso de búsqueda de sitio es largo, dura meses y quizás años. Por este motivo **hay que estar preparadas, porque suele ser una etapa muy larga**. Tener la expectativa de que no será así, por un lado no es realista y por otro puede crear más dificultades, porque te puedes generar falsas ilusiones. Por este motivo, lo que ayuda de entrada es prepararse para una etapa en la que iréis avanzando y haciendo camino paso a paso, lentamente.



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



La etapa de búsqueda de lugar, como otros del proyecto, es una etapa donde **no todo el mundo llegará a su fin**. El hecho de que haya gente que se vaya no tiene que ir ligado a cómo el grupo lo está haciendo. A veces las situaciones personales varían, o simplemente os dais cuenta que no es lo que buscabais, no es el momento, o no disponéis de los recursos necesarios para seguir. Intentad ser conscientes de este hecho, agradecer a las personas que se vayan y las que se queden todo lo que habéis vivido juntas, y deseáros mucha suerte en los caminos futuros.



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

3 PREPARAROS PARA EL PROCESO DE BÚSQUEDA

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

3.1 Quien sois y qué queréis



CREACIÓN DEL GRUPO

Os recomendamos **crear el grupo con un número reducido de personas**, tal vez 2 o 3 Unidades de Convivencia. Diane Leafé en su libro “Crear una vida juntos”, comenta que un factor de pervivencia de los proyectos de convivencia es iniciar el proceso de idear y visionar el proyecto con un grupo reducido de personas.

Si de entrada sois un grupo grande de personas, puede ser más difícil ponerse de acuerdo. Y puede ocurrir que, para intentar incluir la diversidad de opiniones, defináis una visión común que sea vaga y que cuando tengáis que concretar temas, os encontréis con conflictos por visiones demasiado contrapuestas.



VISIÓN EN COMÚN

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

Para que os ayude a encaminar la búsqueda de lugar y crear un grupo, necesitáis saber qué deseáis. Por este motivo es útil pensar eso desde un inicio. ¿Qué tipo de proyecto estáis soñando y deseáis hacer realidad? ¿Cuáles son los elementos básicos de este proyecto? ¿Para quién es? ¿Dónde queréis que sea? ¿Cuál queréis que sea la relación con el territorio y el objeto social del mismo?

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



NUEVAS INCORPORACIONES

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

Si el proyecto está
definido y claro

Las expectativas en
cuanto al número de
unidades de convivencia

La tipología de grupo que se quiere
ser y si se reúnen estos requisitos
con las personas que forman parte

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

Cuál es el clima
y el ambiente de trabajo

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

Cuando se trata de proyectos orientados a un grupo específico, como convivencia para personas mayores o para personas con diversidad funcional, es importante, por un lado, definir si el grupo sólo querrá incorporar personas con estas características o bien en qué proporción. Pues esto puede hacer cambiar mucho los criterios de búsqueda de suelos o edificios y el mismo proceso de incorporar a nuevas personas al grupo.

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

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

Quizás sois un grupo grande de personas que desea una convivencia en una zona determinada y no desea limitar la entrada de personas nuevas al grupo. Si es este vuestro caso, ¿se ha preguntado cómo lo hará cuando comiencen a salir sitios? Como escogeréis quien opta? ¿Como cuidaréis que las personas tengan una misma visión del proyecto?

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

3.2 Vuestros criterios de búsqueda

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

Estos criterios os ayudarán a ser más directos en la búsqueda para encontrar un lugar que os encaje. Por el contrario, si lo buscáis todo, en todas partes, la búsqueda se puede hacer mucho más larga y dedicaréis muchos esfuerzos perdidos en lugares que no encajarán con lo que deseáis.

Con el fin de ayudar a acotar y facilitar la toma de decisiones, podéis diferenciar entre aquellos criterios que representan opciones inamovibles de los que son preferencias. Y por eso hay que tener en cuenta las características del grupo, el proyecto que desea y el tipo de lugar sobre este buscador. Habéis de tener en cuenta igualmente, que hay criterios que pueden cambiar, bien porque ha cambiado la composición del grupo o bien porque las circunstancias externas han evolucionado.

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

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

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



ENCAJE ENTRE LAS NECESIDADES PERSONALES Y LAS DEL GRUPO

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

Por lo tanto hay que ser consciente, cuando elijáis algún criterio, que esto tendrá unas consecuencias en la propia búsqueda y en quien puede ser parte del grupo en este tipo de proyecto.

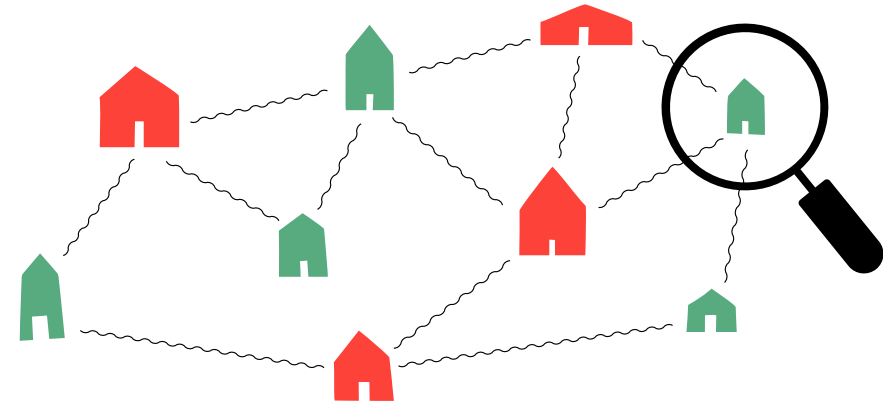
Por ejemplo, un grupo senior que quiere vivir en una ciudad y cuenta con muchas personas que tienen inmuebles en propiedad. En este caso, será difícil acceder a un suelo público con calificación de vivienda protegida. Una vía sería buscar un suelo privado, pero esto, puede encarecer el proyecto y hacer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

Otro ejemplo puede ser que en el grupo haya una persona que quiere vivir en la ciudad y otra en un entorno más rural. Estos son criterios contrapuestos de entrada, pero podría ser que si se escucha más la necesidad de cada una de ellas, se pueda encontrar un punto medio, por ejemplo una vivienda en un pueblo, bien comunicado y accesible y cerca de una ciudad. Pero si este no es el caso, habréis de preguntaros que es para vosotros más importante en este momento, el lugar donde desea vivir o vivir con aquella persona que quiere algo diferente.



3.3 Las necesidades y capacidades para la búsqueda

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



CUÁL ES EL TIEMPO QUE PUEDE DEDICAR A LA BÚSQUEDA.

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

Gestionar las expectativas de cómo conseguirá de rápido estar viviendo en un proyecto de convivencia, o cuando hay un lugar para desarrollarlo, es muy importante para ahorrarnos decepciones y malentendidos.

Compartir dentro del grupo las diferentes expectativas y necesidades que tiene cada una y preguntar las experiencias de otros grupos os puede ayudar a tomar más conciencia y quizás detectéis que si tardáis a encontrar un lugar, no es que estéis haciendo algo mal, sino que se necesita tiempo y que a menudo son por causas ajenas a vosotros.



QUÉ CAPACIDADES TÉCNICAS Y HUMANAS HAY DENTRO DEL GRUPO.

Los principales conocimientos técnicos que necesitáis en la búsqueda pueden ser en el ámbito urbanístico, arquitectónico, legal, económico, financiero y de facilitación de grupos. Pero también son muy importantes capacidades como la perseverancia, la ilusión, el rigor, la autocrítica, el apoyo emocional, etc. O bien habilidades en la búsqueda de información, en su organización y el análisis, entre otros.



QUÉ REDES Y CONTACTOS TIENE Y PARA QUÉ PUEDEN SER ÚTILES.

Hay proyectos que han salido adelante gracias a la red de relaciones y conexiones cercanas, a través de la red de las personas que forman parte del proyecto y de las entidades de las que forman parte. Estas pueden aportarnos conocimientos técnicos necesarios u otros tipos de soportes, como por ejemplo contactos para la búsqueda.



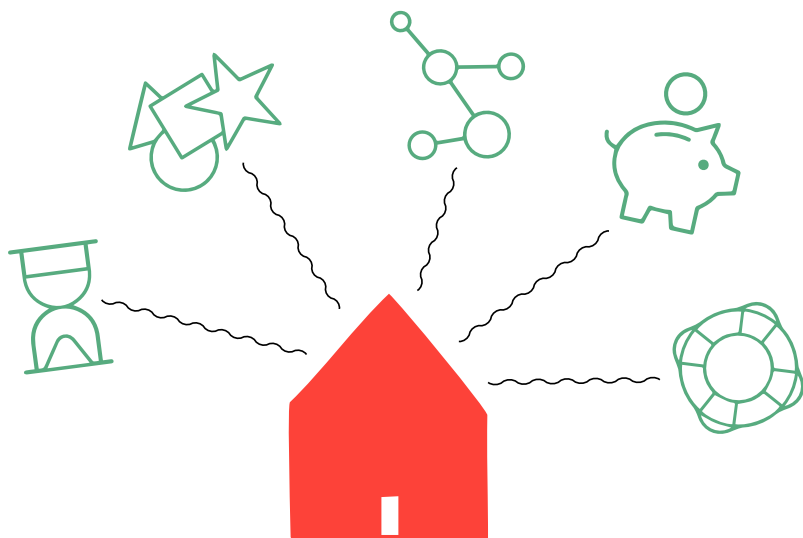
QUÉ RECURSOS ECONÓMICOS TIENE PARA INVERTIR EN ESTA FASE.

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

De todos modos, tal vez queráis que el proceso sea más rápido y decidáis también aportar dinero para facilitar la búsqueda, y pagar a una persona o entidad para que se dedique.

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

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



APOYO EXTERNO.

Una vez valorados los recursos de los que disponéis como grupo, también será más sencillo saber si necesitáis apoyo externo y de qué tipo, así como, cuáles son las redes de relaciones que ahora deseáis alimentar. Podéis pensar en:



ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

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



OTRAS COOPERATIVAS Y PROYECTOS DE VIVIENDA COLECTIVA.

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



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



REDES DE APOYO AL COVIVIENDA

La sectorial de vivienda de la XES (Red de Economía Solidaria), la Federación de Cooperativas de vivienda de Cataluña o los Ateneos Cooperativos, entre otros.

3.4 Como organizaros para la búsqueda

Para facilitar la búsqueda y sobre todo el entendimiento en el grupo, deberéis clarificar el funcionamiento interno. La organización del grupo irá cambiando según la fase del proyecto.

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

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

Es recomendable hacer evaluaciones periódicas, 1 o 2 veces al año, para revisar que todo lo que es necesario para el momento del proyecto se está abordando y si es necesario, cambiar las comisiones, quién forma parte y cuáles son sus funciones.

LA TOMA DE DECISIONES

Algunas de estas funciones necesitan a todo el grupo. Es todo el grupo el que debe decidir de entrada cuál es la visión compartida y los elementos básicos del proyecto, así como los criterios de búsqueda del sitio. Por lo tanto, aunque una comisión se encargue de eso, es todo el grupo quien debe tomar la decisión. Las decisiones más estratégicas es recomendable que las tome todo el grupo, para que se sienta parte. Ahora bien, las decisiones más operativas, sobre por ejemplo cómo funcionará cada comisión o qué tipo de actividad proponer para conocerse más entre todos, pueden ser decisiones a tomar por la propia comisión.

Vigilad pues de establecer un criterio claro y consensuado de toma de decisiones, en el que todo el mundo entiende lo mismo sobre quién toma qué decisiones y cómo.



Al inicio, algunos de los temas a abordar son:

BÚSQUEDA DEL SITIO

Es bueno tener un grupo de trabajo que se dedique exclusivamente a la búsqueda del sitio. En el siguiente punto se dan algunas recomendaciones de las características de este grupo de trabajo.

RELACIONES Y COMUNICACIÓN EXTERNA

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

CUIDADOS Y CONVIVENCIA

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

DEFINICIÓN DEL PROYECTO

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

ORGANIZACIÓN INTERNA

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

ECONOMÍA Y RECURSOS

Para llevar las finanzas y la economía del proyecto. También puede tener en cuenta la necesidad de otros tipos de recursos, por ejemplo también pueda encargarse de la búsqueda de capacidades técnicas necesarias.

ENTRADA Y SALIDA DE PERSONAS

La bienvenida a las nuevas personas, para ubicarlas y apoyarlas para que se sientan parte del proyecto y del grupo. Y también facilitar la buena salida de las personas que no quieren seguir en el proyecto o no encajan.

3.5 Grupo de trabajo de búsqueda de sitio

En el proceso de creación y funcionamiento de la comisión de búsqueda del sitio algunas cuestiones clave son:



¿Tenéis claro los criterios de partida del grupo para enfocar la búsqueda? Si no es así, este debería ser el inicio.

¿Cuántas personas deseáis estar en la comisión? ¿Cuántas se necesitan? El número dependerá de cuántas personas seáis en total en el grupo y podría oscilar entre 1 y 5. No es recomendable un mayor número para que pueda ser un grupo de trabajo operativo.

¿Qué papel quiere hacer cada una? Os queréis repartir la búsqueda según los lugares donde buscáis? ¿Qué otros criterios puede haber para repartir el trabajo? Según el tipo de comunicación y coordinación con el grupo grande, quizá también tendrá que haber alguien que represente la comisión y que haga de enlace. Esto en el caso de que tengáis reuniones de coordinación con representantes de los diferentes grupos de trabajo o comisiones, donde no todo el mundo va.

¿Qué conocimientos y capacidades necesita a la comisión? Habrá que tener en cuenta las capacidades y conocimientos necesarios de cara a elegir o recomendar a alguien para que sea parte de este grupo de trabajo. Algunas de las cualidades que quizás se necesitan o pueden ser útiles pueden ser la constancia, tener un don de gente y motivación para hacer esta tarea. Seguramente deberá estar relacionándose con mucha gente diferente, de ahí que tener motivación y capacidades relacionales, puede facilitarlos.

¿Cómo compartir la información entre las personas de dentro de la comisión y con el resto del grupo? ¿Cuándo es el momento apropiado de hacerlo? Pensar en el que se requiera por parte del grupo para ir haciendo su trabajo le puede ayudar a ver cuándo es el momento apropiado de reunirse y para qué. Es recomendable que haya suficiente comunicación, para que todo el grupo se sienta parte de lo que se está haciendo. Y también vigilar que no haya un exceso de información que pueda colapsar.

¿Qué canales de comunicación desea utilizar? Pensad también en canales de comunicación y de información: correo electrónico, presencial, un espacio virtual donde almacenar la información, grupos por teléfono... Si tiene documentos que se van actualizando, es recomendable utilizar herramientas donde puede compartir archivos e ir viendo las modificaciones. Para comunicar internamente información breve y que necesita tener al alcance con rapidez, puede crear un grupo de comunicación vía teléfono. Pero vigilad no tener debates de fondo y de contenido por este medio, ni tomar decisiones importantes. Esto último mejor hacerlo en las reuniones de trabajo, presenciales o en línea.

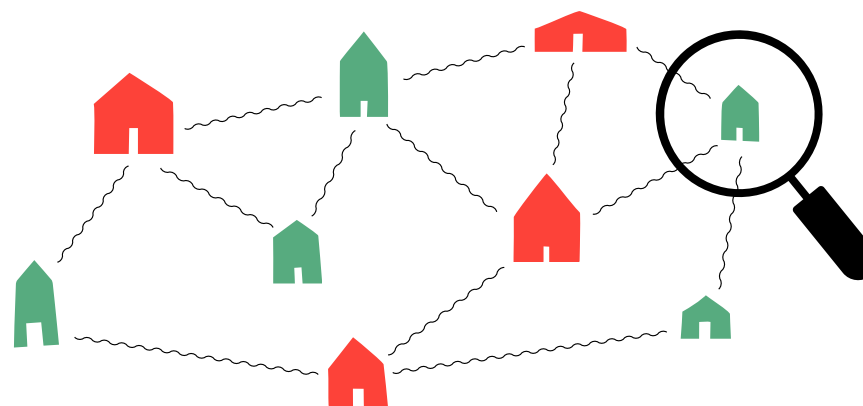
4 DEFINIRLOS CRITERIOS DE BÚSQUEDA

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

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

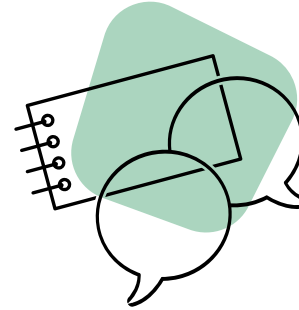
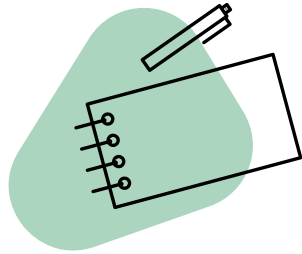
Para definir sus criterios de búsqueda, le recomendamos que tengáis en cuenta los siguientes ámbitos:

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





Una propuesta para trabajar este tema:



- 1** Un grupo de trabajo hace una propuesta de lista de criterios y de prioridades de investigación. En la primera columna se pondría el criterio básico y en la segunda se recogerían preferencias. Sin enumerarlas de más a menos preferente, porque esto lo hará el mismo grupo. En la tercera columna, podría añadir los comentarios que se consideren.
- 2** Se pasa al grupo, que añade aportaciones. Las personas deberán decir si están de acuerdo con los criterios básicos y si añadirían alguna preferencia o criterio que no se haya tenido en cuenta. En esta fase, se recogen los debates que el grupo necesita para clarificar los criterios básicos, pues todo el mundo tiene que estar de acuerdo y se priorizan las preferencias. Esto seguramente puede pasar en diversos temas como, el número de UC, los m², la capacidad económica del grupo, características del entorno inmediato, etc.
- 3** Se proponen espacios para debatir los diferentes temas que han ido saliendo o para hacer una búsqueda más a fondo, a fin de buscar un consenso en el criterio básico de cada uno de ellos. Una vez hecho esto, se define un cuadro con los criterios básicos y una lista de prioridades, sin ordenarlas.
- 4** Se elabora una encuesta donde las personas establecen para cada tema su priorización. El grupo de trabajo recoge todos los resultados y hace una lista con todos los criterios básicos y las prioridades, con su orden.

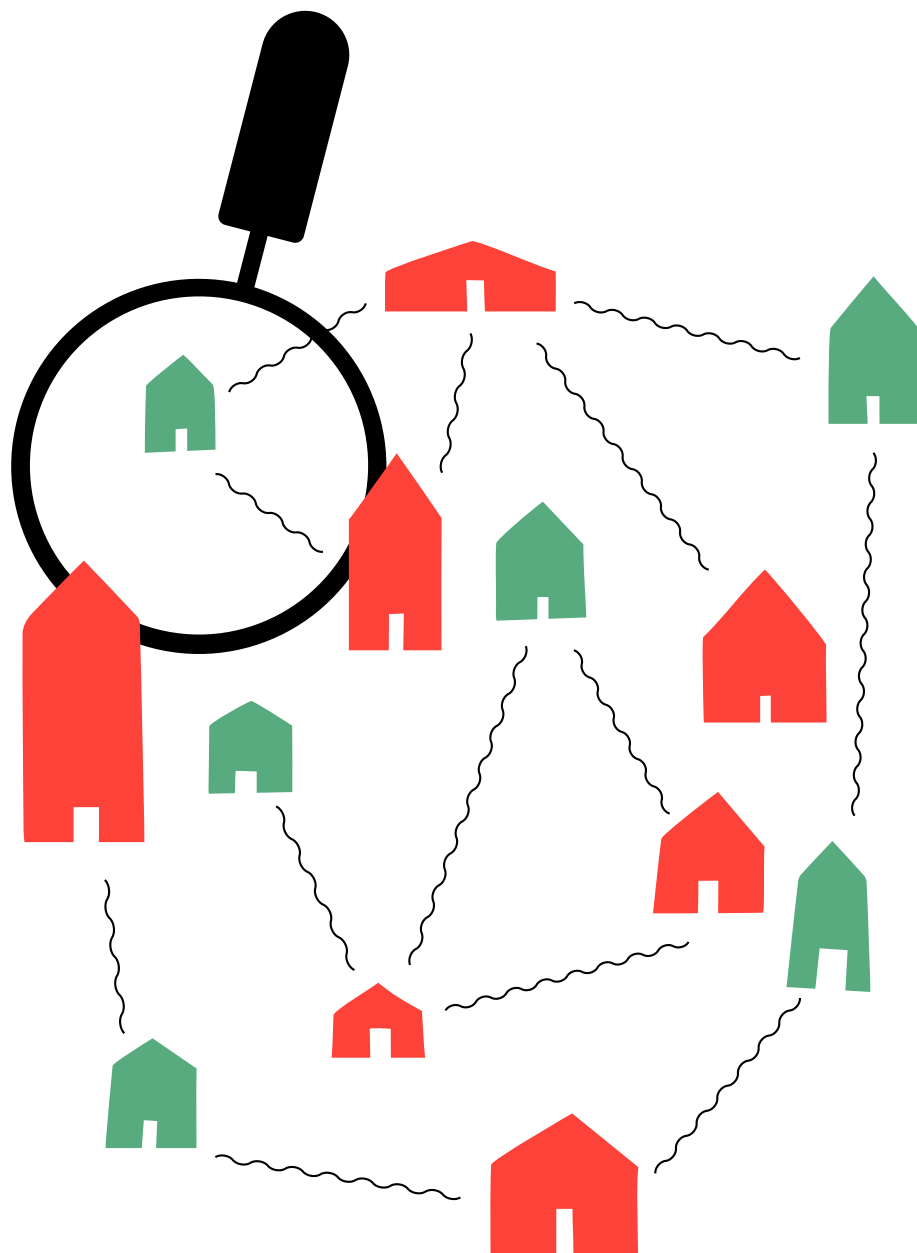


Así tendréis una buena guía para iniciar la búsqueda de suelo!



Ejemplo de lista de criterios para la búsqueda del suelo, de un grupo hipotético.

	<i>Criterio básico</i>	<i>Prioridad (orden de más a menos)</i>	<i>Observaciones</i>
Zona geográfica	Cataluña, provincia de Girona	1. Empordà 2. La Selva	
Entorno inmediato: zona rural / urbana	Zona rural	1. Fuera villa 2. Pueblo 3. Urbanitzación	En núcleos de población pequeños de menos de 10.000 habitantes. Preferible que haya un entorno natural con vegetación.
Entorno inmediato: accesibilidad	Que llegue con vehículo motorizado convencional. O sea como mínimo una pista con buen acceso.	1. Cerca de transporte público	
Entorno inmediato: servicios	Acceso a educación y otros servicios básicos en un margen de 10km alrededor.		
Número de unidades de convivencia	Entre 5 y 15	1. 10 2. 15 3. 5	
m² construidos	Espacios de uso privado entre 40 y 60 m ² útiles y espacios comunes	1. 80m ² techo/cada UC	Terminar de valorar cuando se identifique un lugar.
Tipo de edificación: un solo edificio o varios	Indiferente	1. Varios	
Tipo de edificación. Otras características		1. Preferible una sola planta y acceso a pie de calle. Y buena orientación.	Se quiere que la vivienda sea accesible para la movilidad en silla de ruedas.
Espacio exterior	Si. Una extensión mínima de 50 m ²		
Obra nueva o rehabilitación	Indiferente	1. Rehabilitación	
Capacidad económica	Alrededor de los 750.000 €	1. Preferible que no haya un requisito de VPO	Actualmente somos 10 UC y hemos estudiado la capacidad que tenemos nosotros, con una media de 75.000 € / UC Lo que pueda ser más realista según la zona y el coste. Hay alguna persona del grupo que no podría acceder a VPO.



4.1 La zona geográfica

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

Por ejemplo, tal vez su prioridad es una covivienda en Montblanc, pero puede definir como zona geográfica la Conca de Barberà, de modo que, si encontráis algo en otras poblaciones, también las tendréis en cuenta.

Esto puede facilitar saber por dónde comenzaréis a buscar, qué Ayuntamiento iréis a consultar primero, etc. Y al mismo tiempo, definir también una zona de preferencia más amplia, facilita poder tener más posibilidades de éxito, en caso de que no encontréis nada en el sitio que habéis priorizado.

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

Puede haber el caso de grupos donde lo que deseáis es ir a vivir juntas independientemente del lugar donde se ubique el proyecto. En este caso puede ser que los criterios que le hagan decidir por dónde iniciar la búsqueda tengan que ver en donde se pueden encontrar espacios más asequibles económicamente, o bien qué zonas rurales tienen más posibilidades de cultivar o tienen buen acceso a internet, entre otros. Todo dependerá del tipo de proyecto y necesidades de las personas. De todos modos, es recomendable priorizar alguna zona para comenzar la búsqueda por algún sitio.

4.2 El entorno inmediato

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

Dependiendo del tipo de proyecto y de las necesidades de las personas del grupo, este criterio tomará una importancia mayor o menor. Por lo tanto algunas cuestiones que deberá pensar son las siguientes:

Si desea ubicar una pausa en una zona rural, urbana o bien es indiferente. Si es un entorno rural, podría ser en un pueblo, en las proximidades o en un entorno más aislado.

Qué grado de accesibilidad desea en cuanto al transporte:

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

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

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

4.3 El tipo de edificación

Otra cuestión que también afecta a la búsqueda de sitio es el tipo de edificación que os gustaría. En este sentido, algunos de los temas que se habrá de plantear pueden ser:

La tipología del edificio o de los edificios

El acceso al edificio y a las viviendas y zonas comunes.

Si desea rehabilitar un edificio existente o desea hacer uno nuevo (obra nueva o rehabilitación)

Qué espacios exteriores desea

Si desea aparcamientos y si es necesario que estos sean enterrados

En función de estos criterios deberá buscar un edificio o solar que le permita desarrollar la tipología de edificio, el tipo de acceso y espacios exteriores que desea. Estos irán relacionados con las características de la parcela que busca, y en qué entornos urbanos o rurales es más probable encontrarlas.



TIPOLOGÍA DEL EDIFICIO

Existen diferentes tipologías de edificios, y éstas están determinadas en la normativa urbanística de cada parcela. A continuación podéis ver las tipologías más comunes que os podéis encontrar:

Edificio plurifamiliar aislado

Edificio plurifamiliar entre medianeras

Casa unifamiliar aislada

Masía o casa rural

Casa unifamiliar pareada o en hilera

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

TIPUS D'ACCÉS

Aquí puede decidir si deseáis que todas las viviendas privados de las unidades de convivencia tengan acceso a pie de calle y facilitar el acceso por personas que se mueven en sillas de ruedas. O que tenga varias plantas y por lo tanto si es necesario, facilitará la movilidad con ascensores, rampas, etc. A menudo estos criterios de accesibilidades vendrán determinados por la normativa urbanística del lugar, pero determinar su criterio os puede ayudar a elegir o descartar edificios e inmuebles según se adapten en los criterios que haya acordado o no.

OBRA NUEVA O REHABILITACIÓN

En un territorio muy construido y a veces infrautilizado, lo más adecuado, en términos de sostenibilidad, sería aprovechar los edificios existentes. Además, los proyectos de rehabilitación pueden ser menos costosos. Sin embargo, para proyectos de convivencia puede encontrarse con algunas limitaciones, que hacen que a menudo sea más difícil conseguir edificios, que solares para edificar:

Los inmuebles existentes tienen la dificultad que puede ser más difícil encajar los espacios que el grupo te has imaginado o necesite.

Las administraciones locales es más habitual que dispongan de suelos en propiedad (o previstos en el planeamiento urbanístico del municipio y que pasarán a ser de su propiedad) que de edificios ya construidos, que puedan ceder para el desarrollo de proyectos de convivencia.

Según el número de unidades de convivencia que constituís el grupo, puede ser difícil encontrar en el mercado edificios adecuados a los que podáis haber.

Muchas veces, a pesar de la existencia de viviendas de grandes dimensiones que permitirían ubicar el proyecto que estáis soñando, este no puede acoger el proyecto, ya que no permite que se ubiquen viviendas de pequeñas dimensiones, sino que se ha de mantener una única vivienda, como es común en las Masías o casas rurales en entornos rurales.



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

ESPACIOS EXTERIORES

Según el tipo de proyecto y por tanto las necesidades de espacio, podéis pensar en qué espacios exteriores deseáis. Una zona con jardín, con posibilidad de hacer una piscina, aparcamiento exterior, un espacio para un huerto o alguna actividad agropecuaria o de otro tipo, etc.

Asimismo este planteamiento también os orientará con relación al tipo de entorno de búsqueda, ya que en una ciudad densa según qué planteamientos de espacios exteriores que necesita, será más difícil encontrar.

APARCAMIENTOS

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

4.4 El número de unidades de convivencia y el techo necesario

Para encarar la búsqueda de sitio es muy importante saber para cuantas personas y/o unidades de convivencia debe ser este inmueble que queremos.

En este sentido, si no tenéis claro el número de unidades de convivencia que queréis ser, tal vez podáis fijar un mínimo y un máximo para poder enfocar la búsqueda o bien priorizar. Por ejemplo, puede decidir dar prioridad a espacios donde quepan 5 unidades de convivencia, pero si encontráis lugares donde quepan hasta 10, también los tendréis en cuenta, si cumplen los otros criterios.

Una vez sepáis cuántas queréis ser, ya estará en disposición de pensar las necesidades de espacio. En este sentido, tendréis que definir qué techo (metros cuadrados) necesitáis para cubrir las necesidades de espacio privado de las unidades de convivencia que deseáis ser y qué techo (metros cuadrados) para las necesidades de espacio común. Así pues, deberéis pensar en el tipo de proyecto que estáis imaginando y, por tanto, qué usos necesitáis.

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

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

En proyectos de convivencia para personas mayores y personas con diversidad funcional seguramente necesitaréis incorporar más espacios comunes para ubicar los servicios de atención a la vejez y otros. Además, puede ser necesario que los espacios de paso sean más anchos y tengan que cumplir unas características que hagan aumentar el número de metros cuadrados de espacio común. En estos proyectos seguramente tendréis un porcentaje de espacio comunitario respecto al de uso privado más elevado. Por ello, que una manera de costear este extra sea repartir este cuerpo con más unidades de convivencia, para que el coste por persona disminuya.



Listado de espacios que puede incluir el edificio

Habitación para personas invitadas

Biblioteca o sala de lectura

Gimnasio o espacio de trabajo corporal

Cocina comunitaria

Comedor o zona de bar comunitaria

Sala de estar

Sala cuidados personales, enfermería o terapia

Sala taller

Sala de juegos

Sala de informática

Oficina

Lavadero comunitario

Espacio de cotrabajo

Vestuario del personal

Baño geriátrico

Aparcamiento bicicletas, cochecitos, patinetes...

Aparcamiento de coches y otros vehículos motorizados

Almacén

Terraza

Sala de reuniones

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



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

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

Número de personas de la Unidad de convivencia (adultos y menores)

Metros cuadrados de la vivienda actual

Qué espacios deseáis compartir con más unidades de convivencia o con todo el grupo y cuáles de estos espacios no es necesario que tengáis en el espacio de uso privativo.

Qué espacio mínimo necesitáis de uso privativo la unidad de convivencia. (Aquí también se podría pedir una horquilla, de mínimo y máximo).

El objetivo es que cada unidad de convivencia reflexione sobre qué espacios quiere y puede compartir y por tanto, no tenerlos en el espacio de uso privado. Piense que cuanto menos usos necesita en este espacio, es decir, cuanto menos metros cuadrados necesita de uso privado, más espacios comunes puede compartir.

En este momento puede ayudaros si visualizáis como vuestra casa todos los espacios del edificio, tanto los de uso privado como los comunes.

2 Para empezar a trabajar las necesidades de uso comunitario:

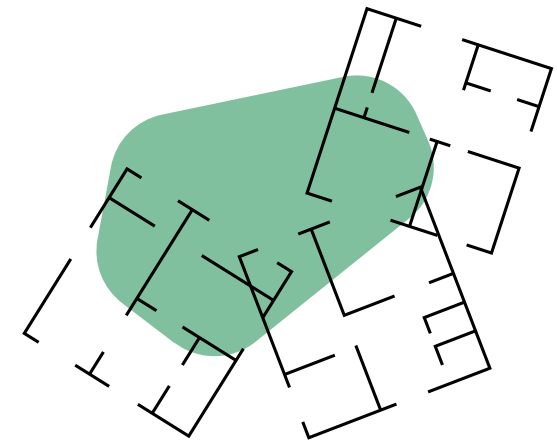
Un grupo de trabajo hace una propuesta de lista de posibles espacios comunitarios que cree que el grupo puede necesitar. En la primera columna se pondrían los usos propuestos (Espacio de juego infantil, espacio de biblioteca, lavadoras...) En una segunda columna las posibles compatibilidades con otros usos. Y en una tercera columna los metros cuadrados propuesta por aquel uso. Sin enumerarlas de más a menos preferente, ya que esto lo hará el mismo grupo.

Se pasa al grupo, que añade aportaciones. En esta fase, no hay que estar todos de acuerdo en todos los posibles usos, ahora la idea es recoger propuestas e información de todas. En esta fase se recogen los debates que el grupo necesita tener para acabar de definir y priorizar los diferentes usos y ver posibles compatibilidades de éste en un mismo espacio.

Se proponen espacios para debatir los diferentes temas que han ido saliendo o para hacer una búsqueda más a fondo, a fin de buscar un consenso en cuáles son realmente los usos comunitarios que desea tener.

3 Sumad todos los metros cuadrados de uso comunitario y todos los de uso privativo. Como referencia, si sumáis los dos números y lo dividís por el total de unidades de convivencia, tendréis el tamaño como si tuviera una vivienda tradicional, sin espacios comunes. Esta la podéis comparar con los m² que tiene actualmente.

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



Un ejemplo de cálculo de un proyecto imaginario.

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

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

Esto quiere decir, que en total hay 700 m² útiles a repartir
entre uso privado y comunitario
70 m² x 10 UC

Esto significa que se necesitan 1.050 m² de techo
700 m² útiles x 1,5

Espacios de uso comunitario:

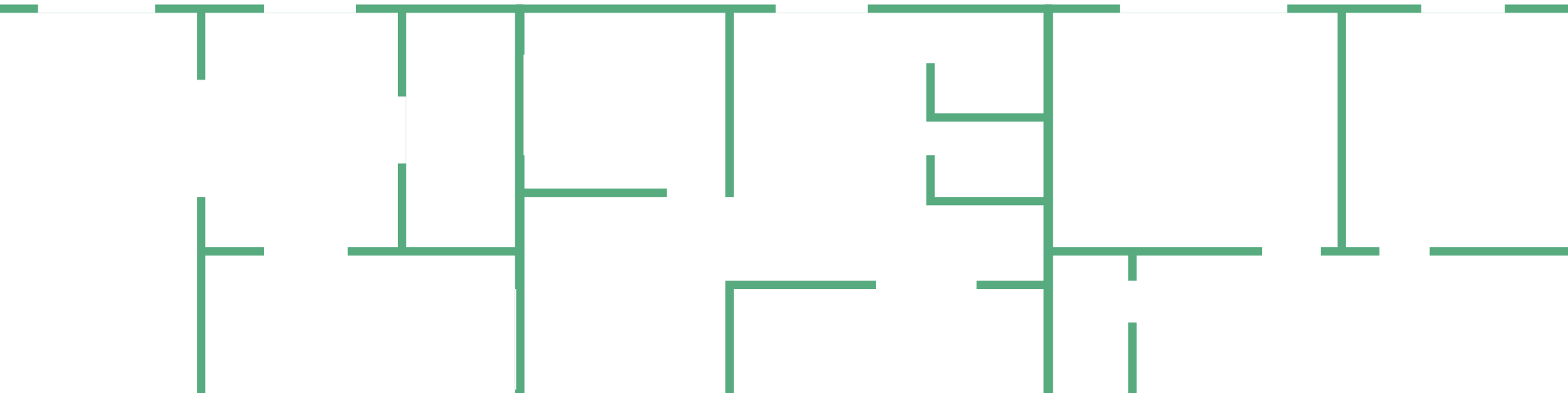
Si establece un 20% de espacios comunes (700 m² * 0,2), habría
140m² útiles para uso comunitario.

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

Espacios de uso privativo:

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

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



4.5 La capacidad económica

Sea cual sea el tipo de proyecto de convivencia que queráis impulsar, este requerirá de una inversión por parte del grupo, y seguramente habrá que pedir financiación a una entidad financiera o a terceros. En caso de solicitar un crédito, debéis ser conscientes de que las entidades financieras no financian todo el coste del proyecto y por tanto, a toda costa, deberéis hacer una aportación inicial de capital que normalmente se sitúa en un mínimo del 20% del coste total del inmueble.

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

Compartir la capacidad económica y de ahorro de las personas del grupo es un tema sensible, ya que no es fácil para todo el mundo compartir de manera pública esta información. Por ello, recomendamos, en un primer momento, el uso de herramientas que respeten el anonimato, por ejemplo con encuestas digital, donde se pueda volcar la información y así saber cuál es la capacidad económica del grupo para hacer la aportación de capital inicial y su capacidad de endeudamiento, para poder pagar las cuotas mensuales y de otras informaciones económicas y administrativas de interés para el proyecto.

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

Por otra parte, también es recomendable comenzar a tener unas primeras aproximaciones de lo que puede costar el proyecto, aunque ahora no pueda concretarse del todo. Para eso podéis hacer varias acciones:

Solicitar información a otros proyectos de convivencia existentes sobre los costes económicos, fondos de financiación, aportaciones de capital y cuotas mensuales. Mejor pedir a varios proyectos, y también ser conscientes de que tal vez las características de ese proyecto no son como los del vuestro y que esto puede hacer variar la información que os darán.

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

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

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

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



Una propuesta para trabajar este tema:

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

En la encuesta podéis hacer las siguientes preguntas:

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

Unas primeras reflexión que puede hacer en el ámbito personal, antes de rellenar la encuesta puede ser:

- ¿Qué cultura económica tengo?
- ¿Qué promedio de ahorro mensual he generado los últimos 2 años?
- ¿En qué situación económica estoy actualmente? Como me proyecto en el ámbito económico en el futuro?
- ¿Qué apoyos tengo?

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

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

Fíjese si hay mucha uniformidad en las respuestas económicas o por el contrario, hay mucha diferencia, pues os puede dar pistas de si deberéis buscar mecanismos de apoyo mutuo o bien el proyecto deberá adaptarse a las capacidades económicas más bajas o buscar otras alternativas.

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

También podéis sumar los ingresos anuales de todas las unidades de convivencia, calcular el 30% y dividirlo entre los 12 meses, así podréis saber lo que se considera óptimo como cuota mensual del grupo para acceder a una vivienda en términos de vivienda social según la ley.

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

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

5 DEFINIR LAS ESTRATEGIAS Y LOS CANALES DE BÚSQUEDA

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

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

Deberéis decidir en cada caso qué hacer, cuando os encontréis con una inadecuación urbanística, legal, física, y social, que os impida desarrollar vuestro proyecto en un lugar. Si incidiréis en que las cosas vayan cambiando y por tanto emplear tiempo y esfuerzo con el riesgo de ralentizar vuestro proyecto y que finalmente no pueda ser, pero habréis abierto camino para próximos grupos. Si cuando os encontráis con los obstáculos, intentaréis evitarlos para buscar sitios donde sí pueda encajar el proyecto. O bien intentaréis hacer un poco de cada, para contribuir a que cada vez sea más sencillo hacer proyectos de convivencia y al mismo tiempo procurar que el vuestro sea viable y real.

Dependiendo de lo que deseéis buscar y con quien tendrá que interactuar, a menudo es recomendable tener algún dossier que explique su proyecto de convivencia que sirva de presentación.

Decidid la estrategia teniendo en cuenta:

El mecanismo de acceso al solar o edificio

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

La zona en la que desea priorizar la búsqueda

Núcleo urbano, pueblos rurales, suelos urbanizables, etc.

Los principales canal que desea utilizar

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

5.1 La búsqueda según el mecanismos de acceso al solar o edificio

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

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

Qué tipo de modelo de acceso al solar o edificio desea

Compravenda, dret de superfície, masoveria, lloguer, etc.

A qué tipo de propiedad actual del solar o edificio

debe dirigirse: propiedad privada o pública.



LA PROPIEDAD INICIAL DEL SOLAR O EDIFICIO

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

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

Propiedad pública: Quiere decir que el solar o edificio actualmente es de la generalidad, de un ayuntamiento, o de una empresa pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

Estos hechos hacen que, en algunos proyectos para la tercera edad, no se cumplan los requisitos para acceder al registro de solicitantes de vivienda protegida, aunque son proyectos que tienen una función social muy importante, ya que significan una alternativa a las residencias de ancianos y en el acompañamiento a la vejez y la muerte. Los servicios públicos para personas mayores son muy necesarios, la población está envejeciendo y cada vez tienen más demanda y las administraciones públicas quieren dar les respuesta.

Aun así, la administración pública también dispone de inmuebles que no tienen la calificación de protección oficial, principalmente cualificados de viviendas libres o dotacionales. En este tipo de suelos o edificios de equipamientos o dotacionales, hay algunos pros y contras a tener en cuenta:

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

En los suelos dotacionales se puede hacer vivienda, pero sólo pueden vivir personas vulnerables, que según la ley son: jóvenes, personas mayores, personas con diversidad funcional o psíquica, familias monoparentales, etc.

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

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



Además, según el ámbito territorial que haya priorizado también os afectará el tipo de propiedad. Por ejemplo, si desea un proyecto ubicado en Barcelona, como que el coste de compra de solares o edificios en la ciudad tiene un coste muy elevado, debido a la presión del mercado, es posible que tenga que priorizar encontrar un suelo de propiedad pública.

En cambio, si lo que desea es encontrar una casa en una zona rural, a priori será difícil encontrar una de propiedad pública, por tanto, puede que haya que buscar en manos privadas y hacer una compra, una granja o un alquiler a largo plazo.

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

A través de una adjudicación directa

A través de un concurso público

Es la administración la que decide cuál de los dos formatos quiere hacer, no hay ninguna ley que obligue a una forma u otra. Si hay varios grupos que piden inmuebles en un mismo municipio o bien se intuye que puede haber más interesados, en general el método elegido es el del concurso.

Para más información puede consultar la [Guía para Administraciones](#).

Hasta ahora, para ceder inmuebles de propiedad pública a proyectos de convivencia, los ayuntamientos lo han hecho a través de adjudicaciones directas o de concursos y con el modelo de derecho de superficie a 75 años.



LOS MODELOS DE ACCESO AL SOLAR O EDIFICIO

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

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

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

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

Muchos de los proyectos de convivencia actuales en Cataluña están utilizando el modelo de cesión de uso, donde la cooperativa o entidad que encabeza el proyecto cede el uso de las viviendas a las unidades de convivencia por el mismo periodo que dispone del suelo. Aunque hay otros modelos para adjudicar las viviendas, este hecho no cambia el mecanismo de búsqueda, a menos que sea un requisito que incorpore la administración pública para acceder a un solar o edificio.

COMPRA. La compra del inmueble permite tener la propiedad por un período indefinido. Es el modelo más habitual para adquirir solares o edificios enteros hasta el día de hoy, y por lo tanto simplifica el acceso a financiación, sobre todo en la banca convencional. En cambio, es aquel que requiere una inversión más elevada al inicio del proyecto. Si quiere comprar un inmueble, seguramente deberá ser a precio de mercado libre y, en este caso el coste de la compra puede suponer un gran incremento del coste del proyecto. Por ello, antes de optar por la compra mirad bien los precios de la zona donde buscáis, y comprobad que podéis hacer este esfuerzo económico.

ALQUILER A LARGO PLAZO. El alquiler no suele dar respuesta a las necesidades de larga temporalidad que normalmente se quiere en un proyecto de convivencia. Por este motivo se debería plantear un alquiler a largo plazo, que pueda tener en cuenta la inversión inicial para remodelar el espacio o construirlo de nuevo.

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

El alquiler con derecho a compra se basa en el hecho de que el alquiler que vaya pagando cada mes, es un pago a cuenta del coste de compra del

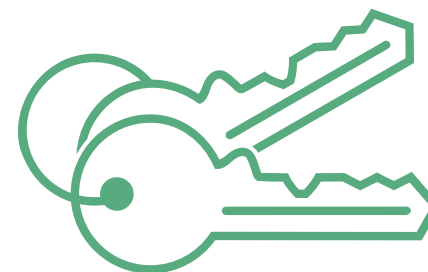
DERECHO DE SUPERFICIE. El derecho de superficie es el derecho a hacer una edificación o disfrutar de una edificación ya existente en un suelo que no es de tu propiedad, durante un tiempo establecido, que puede ser de hasta 80 o 99 años. Así pues, la entidad o personas superficiarias, pueden hacer un edificio y disfrutar durante todo el tiempo que dura el derecho de superficie y finalizado este periodo deberán devolverlo a la propiedad del suelo. Del mismo modo que la compra, es un derecho real, es decir, que el inmueble es hipotecable y se puede traspasar. El derecho de superficie es el mecanismo más utilizado para acceder a edificios o solares por parte de las administraciones públicas, sea para proyectos de convivencia u otros proyectos de vivienda. Actualmente, tanto la banca ética como la banca tradicional están financiando este modelo, aunque al ser un modelo no especulativo (ya que a medida que pasa el tiempo falta menos para que finalice el derecho de superficie) no es tan fácil acceder a la hipoteca como en el caso de la compra.

inmueble. Equivale a una compra a plazos. En el contrato se establece cuál es el plazo para hacer uso del derecho a compra, qué pagos mensuales se harán y el precio final de la adquisición, donde se le restarán los importes que se hayan pactado para los pagos mensuales de alquiler. En este contrato, son las inquilinas quienes deciden si finalmente acceden a la compra del inmueble o no, ya que el contrato no establece esta obligación.

MASOVERIA. La Masoveria, se establece a partir de un contrato en el que las personas que residirán en el inmueble se comprometen a su mejora a cambio de poder residir. Se puede prever la inclusión también de un pago monetario. El acuerdo de Masoveria puede establecerse a partir de un contrato de alquiler en el que el pago puede ser de forma íntegra o parcial en especies.

Así pues, la Masoveria se utiliza cuando hay una edificación existente, generalmente en mal estado. Su duración mínima se corresponderá con el tiempo necesario para amortizar las necesidades de rehabilitación de la finca, aunque puede ser ampliable en función del interés de las partes. En este sentido, dado que el contrato de Masoveria establece el coste de las obras a realizar y cómo se traduce en el precio del contrato, éste se puede prorrogar automáticamente por este mismo precio.

Este tipo de contratos se han dado más habitualmente en entornos rurales, en la que hay unos mayores vínculos de conocimiento entre las partes, y mayores dificultades para la mejora de las fincas por parte de la propiedad.



5.2 La búsqueda según la zona

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

En cuanto a la calificación urbanística, priorizad la calificación que más se adapte a vuestro proyecto. Es cierto que la normativa y calificaciones es posible cambiarlas, si las administraciones públicas están abiertas a hacerlo, pero ello requiere tiempo y esfuerzo, así que priorizad aquellas calificaciones que mejor se adapten, y en caso de no encontrarlas, puede estudiar otras.

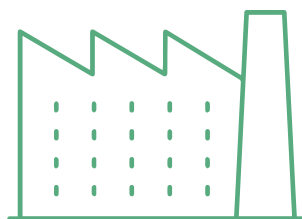


MUNICIPIOS ESENCIALMENTE URBANOS O ZONAS URBANAS

Si opta por buscar en zonas urbanas, os encontraréis diferentes tipos de entornos entre los que podemos destacar los núcleos antiguo y ensanches, antiguas fábricas, las urbanizaciones de casas unifamiliares y los nuevos crecimientos.



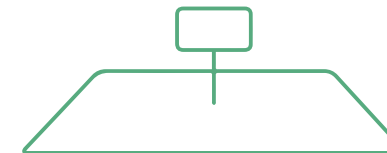
CASCO ANTIGUO
Y ENSANCHE



ANTIGUAS
FÁBRICAS



URBANIZACIONES
DE CASAS
UNIFAMILIARES



NUEVOS SUELOS
URBANIZABLES

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

ANTIGUAS FÁBRICAS. A veces encontrará algún espacio dentro de las zonas urbanas o por los perímetros urbanos, en los que aún se conservan edificios antiguos, masías o antiguas fábricas, a veces abandonadas o poco utilizadas. Estos espacios pueden permitir muchas posibilidades, y si el planeamiento urbanístico no prevé su transformación, a menudo su precio es mucho más asequible. Sin embargo, en la mayoría de casos no se pueden hacer viviendas. Por eso, cuando encontráis uno, antes de seguir imaginando el proyecto o buscando la propiedad es recomendable confirmar si la normativa urbanística permite hacer viviendas. De este modo, evitaréis poner esfuerzos en lugares los que no se pueden desarrollar proyectos de convivencia. Para ello podéis consultar con los equipos de urbanismo del municipio, al que normalmente tendrá que pedir cita para hacer la consulta. Es cierto que podría plantear el cambio de la normativa de estos espacios, pero esto requiere una voluntad política y una tramitación urbanística y legal costosa en esfuerzo y dinero y con un riesgo muy elevado de que finalmente el proyecto no se pueda hacer.

NOUS SÒLS URBANITZABLES. En las proximidades de los núcleos urbanos podéis encontrar parcelas sin construir, pero que en algunos casos ya pueden contar con las calles urbanizadas, o incluso entornos donde sabéis que tiene que crecer el núcleo urbano. Es posible que estas parcelas sean suelo urbanizable, que significa que se podrán hacer edificios en un futuro. Estos suelos urbanizables puede ser que ya estén preparados para poder construir o quizás aún están pendientes de hacer algún trámite urbanístico o que todavía se tenga que hacer la urbanización. Para asegurarnos de en qué estado se encuentran los suelos y qué se puede construir, puede dirigirse a los servicios de urbanismo municipales.

URBANIZACIONES DE CASAS UNIFAMILIARES.

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

Casas existentes suficientemente grandes que hacen pensar en la posibilidad de compartirlas, ampliarlas y rehabilitarlas para hacer posible que convivan 3 o 4 unidades de convivencia. Incluso, la posibilidad de juntar dos de estas casas para hacer una convivencia con más unidades de convivencia.

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

El problema principal de estos hallazgos radica en el hecho de que la normativa urbanística deja muy claro que son zonas y parcelas para construir casas unifamiliares, es decir, casas para una única unidad de convivencia, y que además, en muchos casos, estas casas deben estar separadas físicamente, es decir, que no pueden tener conexión entre ellas.

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

Algunos municipios han dejado unir parcelas y permitir unir físicamente las edificaciones, o permitir hacer más de una vivienda en cada parcela. Sin embargo, estas experiencias todavía son muy puntuales y es difícil que por ahora sean una opción muy viable para emplazar vuestro proyecto de convivencia, si no estáis pensando en viviendas de gran tamaño o hay posibilidades de cambiar el planeamiento.



ENTORNO RURAL

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

MASÍAS Y CASAS RURALES (CATÁLOGO DE MASÍAS)

Si estáis buscando un espacio alejado de los núcleos urbanos, rodeados de cultivos o bosques, lo primero que debéis tener en cuenta es que estos espacios suelen estar protegidos para que mantengan estas características y la normativa limita o prohíbe las nuevas construcciones y se intenta que las personas que vayan a vivir estén ligadas laboralmente al mundo rural. También debe tener en cuenta que lo que se quiere en el ámbito social es que los servicios públicos de educación, transporte, cultura, etc., estén lo más concentrados posibles para reducir la explotación de recursos y sean económicamente viables. Por ello, si vais a vivir en un ámbito rural, debéis ser conscientes de que el acceso a estos servicios será menor o estarán más lejos. Las masías y casas rurales en general están pensadas para que viva una única unidad de convivencia, es decir, que normalmente la normativa deja hacer uno o dos viviendas como máximo.

Algunos municipios han comenzado a incorporar a la normativa urbanística de las masías y casas rurales la posibilidad de poder hacer proyectos de convivencia, siempre que no se haga división horizontal del inmueble. Si la normativa no lo incorpora, algunos de los proyectos se quedan en la ilegalidad, es decir, conviven varias unidades de convivencia, proyectos pequeños de entre 3 y 6 unidades familiares y en general son proyectos donde el nivel de compartir espacios es más elevado, es decir, que hay más espacios de uso comunitario que de uso privado. Esto es debido en parte a la normativa urbanística y también en parte para la composición de los espacios existentes en la mayoría de masías y casas rurales, que hace difícil compartimentar en viviendas completas para cada unidad de convivencia.



Proyecto de rehabilitación integral Cal Gitano | Celobert cooperativa

PEQUEÑOS NÚCLEOS RURALES

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

En estos casos, una primera dificultad será averiguar la propiedad real y actualizada del inmueble. A menudo han pasado de mano en mano y no se han hecho los trámites correspondientes, o el inmueble tiene diferentes propietarias que la han heredado y a menudo cuesta de encontrarlas todas, hacerlos actualizar los documentos, que se pongan de acuerdo para vender la propiedad, etc. En cualquier caso, será útil ante todo ver si el planeamiento urbanístico permite hacer el proyecto que deseáis y, en su caso, intentar contactar con alguna parte de la propiedad y evaluar el estado de las edificaciones.

5.3 La búsqueda según el canal

Dependiendo de cuál sea la ubicación y la propiedad del inmueble que buscáis irá mejor un canal u otro para realizar la búsqueda.

A continuación se explican los diferentes canales y enlaces de interés que pueden ayudar en este proceso de búsqueda que se han estructurado en 3 bloques: búsqueda en línea, consultas directas y observar sobre el terreno.



BÚSQUEDA
EN LÍNEA



CONSULTES
DIRECTES



OBSERVAR SOBRE
EL TERRENY



BÚSQUEDA
EN LÍNEA

PORTALES INMOBILIARIOS

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

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

También se pueden usar los portales inmobiliarios para conocer los precios de la zona, lo que le permitirá acabar de decidir por la adquisición de un edificio o solar, u os dará herramientas para negociar el acceso a otros inmuebles que hayáis identificado.

WEBS DE SOLARES Y EDIFICIOS PARA LA COVIVIENDA

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

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



WEB DEL AJUNTAMIENTO

En la web de los ayuntamientos puede encontrar información de interés con respecto a la normativa urbanística, a las políticas públicas de vivienda y a los anuncios para concursos de suelo públicos.

Si el ayuntamiento tiene externalizada la gestión de la vivienda municipal a una empresa pública municipal, también pueden dirigirse a la web de esta.

Alguna información que os puede interesar:

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

Catálogo de masías y casas rurales, podrá identificar posibles masías que pueden interesaros y saber si está previsto que se puedan generar diferentes viviendas.

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

Oficina local de vivienda (OLV), puede disponer de información con relación a inmuebles disponibles y programas en curso. Habitualmente será más sencillo encontrar información sobre viviendas concretas y deberéis ir a la misma oficina.

OTRAS WEBS DE INTERÉS

En Cataluña la información urbanística, catastral y otros la pueden consultar o solicitar en línea:

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

Web del Plan general metropolitano de Barcelona (PGM), encontraréis la información de planeamiento de los 36 municipios metropolitanos.

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

Registro de la propiedad. Os permitirá saber el nombre de la propiedad de un inmueble y/o si tiene cargas de algún tipo, u otras informaciones escrituradas. Se puede pedir una nota simple que tiene un coste de unos 10 € para cada finca que se pida. La nota simple se puede pedir al mismo registro/colegio de registradores o a alguna administradora de fincas que tenga este servicio. También se puede ir a recoger presencial y el coste es algo menor. En la nota simple solo estará el nombre de la persona o entidad propietaria, pero no el contacto, es decir, ninguna información de teléfono o dirección. Para encontrar el contacto deberá hacerse a través de internet, pero no es fácil de encontrar, porque son datos personales, que pueden no estar en línea.



CONSULTAS DIRECTAS

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

AYUNTAMIENTO. Para buscar suelo de propiedad pública la mejor manera de empezar es consultar directamente al ayuntamiento. Es importante que cuando contacte con el ayuntamiento tenga claro qué proyecto quiere salir adelante, que sois, qué quiere y qué valores tiene su proyecto por el municipio. Es recomendable tener un dossier de presentación del proyecto para poder enseñar. Dependiendo del tamaño del municipio y de las dinámicas del ayuntamiento, variará la persona o entidad pública a la que es mejor dirigirnos:

Alcaldía

Concejalía de vivienda o de territorio

Dirección de la Oficina de vivienda

Equipo de urbanismo municipal

Empresa pública de vivienda municipal

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

En los municipios más pequeños puede ser más fácil contactar con los cargos políticos. De todos modos, lo que es clave es contactar con una persona que conecte con los valores del proyecto para que os ayude di-

rectamente o poniéndose en contacto con las personas clave. Si se quiere acceder a un suelo público, lo mejor es preguntar al ayuntamiento si planifica hacer un concurso o una cesión de suelo.

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

RED. En el proceso de búsqueda también puede ir bien contactar con personas que vivan en el barrio o el municipio o entidades sociales de la zona. Os pueden dar información valiosa para identificar inmuebles y personas propietarias. También es importante conocer y estar conectados con otros grupos de convivencia o entidades que trabajen para impulsar estos proyectos para compartir conocimiento y experiencias..



OBSERVAR SOBRE EL TERRENO

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

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

Conocer la zona, las personas y entidades del territorio puede ser de gran ayuda. Podéis preguntar al vecindario, en las tiendas o bares, porque os pueden dar informaciones que os ayuden en la búsqueda.

6 PREPARAROS PARA ACCEDER AL SOLAR O EDIFICIO

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

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

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

Que tendréis posibilidades de acceso a la financiación.

Que tendréis una entidad constituida.

Una de las principales preocupaciones en el momento de firmar el contrato que os dará acceso al solar o edificio, son las incertidumbres que hay en torno a diferentes temas que el grupo no puede tener todavía del todo seguras. Pero hay que ser consciente de que para promover un proyecto de vivienda y, aún más si se debe hacer una nueva construcción o rehabilitar, hay un riesgo y unas incertidumbres, que el grupo asume como promotor del proyecto, que nunca podréis terminar de controlar del todo.

Algunas de las incertidumbres pueden ser:

Que no tenéis la totalidad de personas que necesita el grupo.

Que no conocéis el coste exacto de la rehabilitación o de la obra.

Que no tenéis la financiación aprobado por la entidad bancaria.

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

En el caso de que el contrato comporte un adelanto monetario suficientemente importante, estas incertidumbres cuestan aún más de sostener. Pero debéis tener en cuenta que a menudo entre que identifiquéis el solar o edificio y firméis el contrato, en general tendrá un tiempo de margen para aclarar más algunas de estas incertidumbres y a la vez terminar de prepararos y comprobar que realmente os encaja el lugar.

6.1 La normativa urbanística

En este momento del proyecto no podréis saber exactamente todas las características del proyecto, ya que para saberlas con detalle, deberíais hacer un proyecto arquitectónico, que mayoritariamente se descarta hacerlo por sus costes económicos y de inversión que no tienen tanto sentido hacer, en este momento. Aun así, con el que habéis establecido anteriormente respecto al número de unidades de convivencia y el techo necesario, podéis hacer las comprobaciones necesarias para saber que estas encajan con la normativa.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

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

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

CLASIFICACIÓN DE LA PARCELA

Podéis encontrar diferentes clasificaciones: Urbano (consolidado), urbano no consolidado, urbanizable o no urbanizable. En el caso de un solar será especialmente importante garantizar que se puede edificar directamente, o saber qué habrá que hacer antes de edificar. En este sentido, puede que la parcela esté incluida en algún ámbito que necesite un desarrollo previo, ya sea un planeamiento, una reparcelación, la urbanización de la calle, o que haya edificaciones a derribar, por ejemplo.

Aunque siempre deberá valorar esta posibilidad, esto será especialmente importante de tener en cuenta si se encuentra una parcela que tiene un precio económico inferior a la habitual, ya que es posible que ésta sea la causa. En cualquier caso, los servicios de urbanismo municipal le pueden ayudar a entender la situación.

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

TIPO DE VIVIENDA

Básicamente encontraréis dos tipos de vivienda posibles: unifamiliar o plurifamiliar. En el caso del plurifamiliar no tendréis problemas para encajar vuestro proyecto, pero en el caso de que se prevean únicamente viviendas unifamiliares, deberéis ver si se permite agrupar parcelas para que se pueda hacer el proyecto que deseáis.

TIPO DE PROTECCIÓN DE LAS VIVIENDAS

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

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

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

Superficie de la parcela y usos admitidos en el espacio libre

Nº máximo de viviendas permitidas

Metros cuadrados de techo edificable sobre rasante y los usos permitidos

Metros cuadrados de techo edificable bajo rasante y los usos permitidos

Nº mínimo de aparcamientos obligatorios y si deben ser subterráneos o se pueden hacer en planta baja o al aire libre.

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

6.2 Estudio de viabilidad económica

Para saber la inversión inicial necesaria y los costes durante la vida del edificio con un nivel de concreción alta, por ejemplo, para solicitar la financiación, hay que hacer un estudio de viabilidad económica y tener datos bastante exactos del coste de la promoción. En este momento del proyecto seguramente no tendréis estos datos. Igualmente os recomendamos hacer un estudio previo realizado por una persona o equipo experto, porque son cálculos bastante complejos. También podéis empezar a saber más sobre la viabilidad y los costes a través de la Appel Lloc que podéis hacer de manera autónoma, aunque los resultados no serán tan detallados. En el estudio de viabilidad se deben tener en cuenta múltiples datos. En un estudio de viabilidad económica, principalmente se estudian los siguientes aspectos:

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

Fondo de financiación: Aquí se determinará cómo se financiará el proyecto: A través de las aportaciones de cada unidad de convivencia, de un préstamo bancario, de la emisión de títulos participativos, etc. Y qué costes tendrá esta financiación, intereses, tramitación, etc.

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

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

6.3 La financiación

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

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

La experiencia que hay hasta ahora con la financiación para proyectos de convivencia, permite prever algunas cuestiones que pueden ayudar:

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

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

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

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

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

6.4 El tipo de entidad: asociación o cooperativa

Cuando hayáis de firmar el contrato para acceder al solar o edificio (de compra, alquiler, derecho de superficie, etc.), lo más recomendable es ya tener constituida la entidad que firmará y que aglutina el grupo. Aunque no supone una gran inversión constituirla, las incertidumbres del proyecto hacen que a veces no lo hagáis hasta tener un solar y edificio identificado. Entonces hay relativamente poco margen y muchas prisas para constituirla.

Algunos grupos lo que han hecho es inicialmente constituirse como asociación y más adelante la han convertido en cooperativa de viviendas.

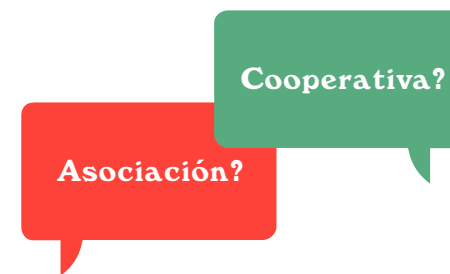
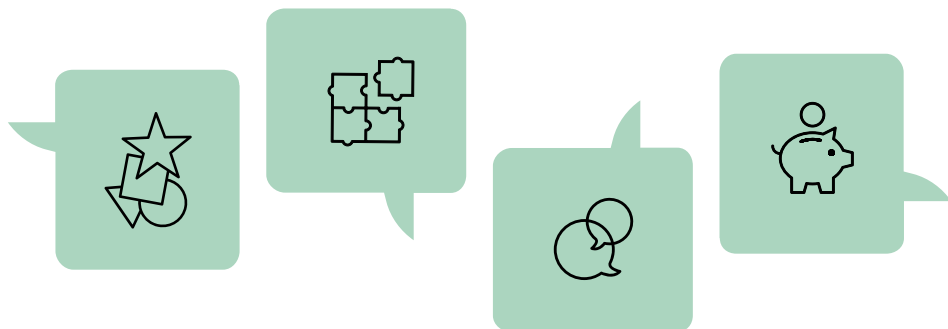
Si no desea constituir la entidad hasta tener un solar o edificio apalabrado, puede dar algunos pasos sin coste económico, que pueden ayudar después a reducir los plazos para constituirla:

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

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

Empezar a trabajar aspectos claves de los estatutos que deberéis firmar, como qué personas tendrán los cargos de la entidad.

Pedir presupuesto y decidir quién le asesorará o le hará los trámites que necesite.



La forma jurídica más utilizada en Cataluña para desarrollar la covivienda está siendo el de cooperativas de vivienda en cesión de uso o de usuarias y sin ánimo de lucro. Este hecho se debe a que la forma cooperativa facilita aspectos claves de la covivienda tal como la entendemos actualmente:

Facilita traspasar el derecho de una persona usuaria a otra

Evita la especulación

Refuerza los principios del covivienda: transparencia, libre acceso, apoyo mutuo, red....

Mantiene la propiedad colectiva a lo largo del tiempo

Sin embargo, el modelo cooperativo en cesión de uso a menudo está encontrando dificultades para acceder a financiación, ya que es un modelo poco conocido, con pocas experiencias en Cataluña. Asimismo también hay poca cultura o desconocimiento entre la población sobre el modelo y también sobre cómo tener otra relación con la propiedad, en este caso colectiva y no privada. Por eso hay grupos de covivienda que se plantean otras formas jurídicas o modelos de propiedad como a través de asociaciones, fundaciones, sociedades mercantiles o cooperativas de vivienda de propiedad. En cualquier caso, cuando se hacen cesiones de solares o edificios públicos para proyectos de covivienda, en general, se pide como requisito que la entidad sea una cooperativa de vivienda en cesión de uso sin ánimo de lucro.

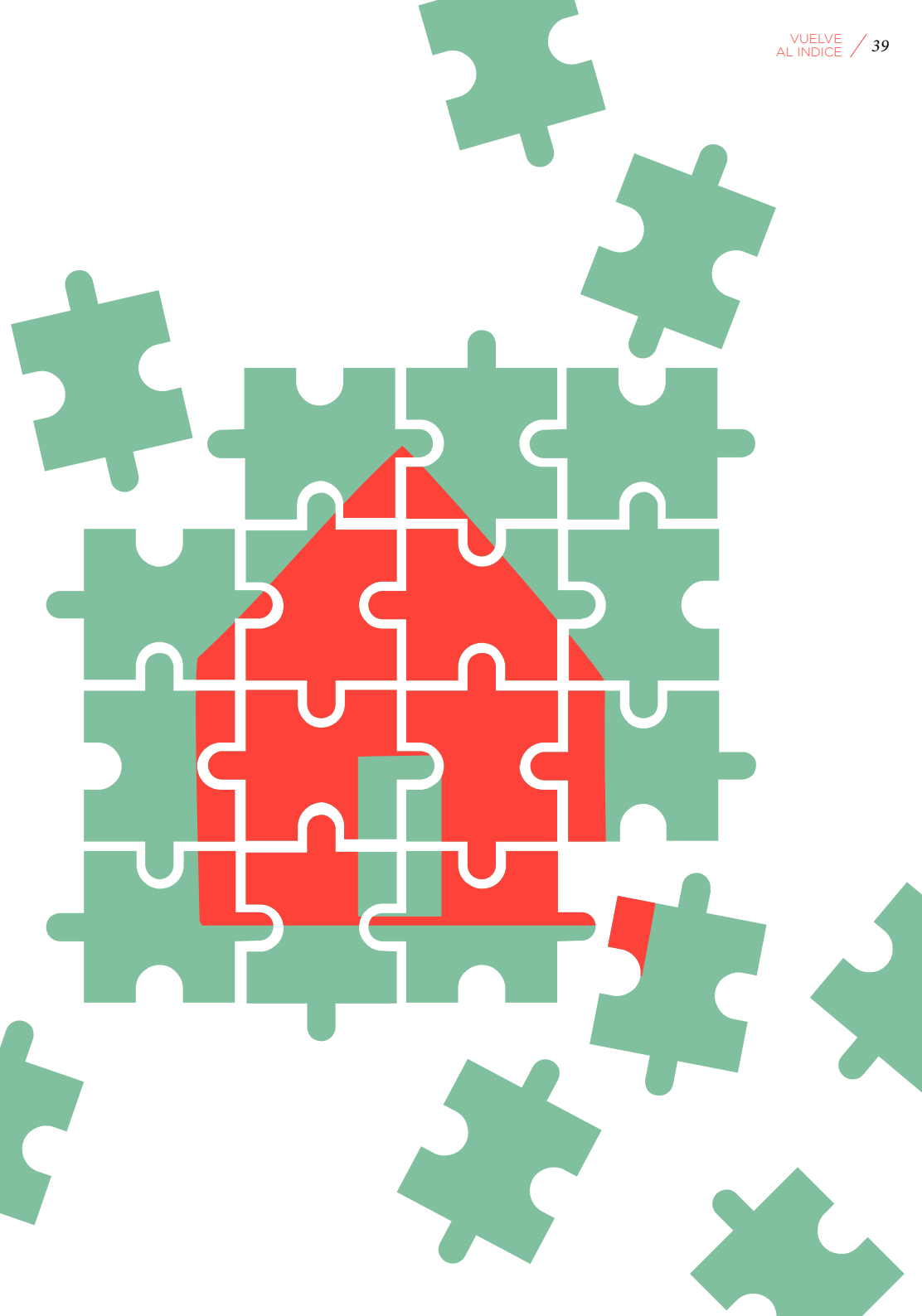
6.5 Como y cuando completar el grupo

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

Uno de los problemas de no tener todo el grupo completo puede que las unidades de convivencia que haya tengan que aportar más inversión para compensar lo que falta.

Mayoritariamente los grupos de convivencia que necesitan ampliar el grupo con más unidades de convivencia, si las características del proyecto son mínimamente y económicamente viables, no tienen problemas para encontrar personas interesadas, pues es un modelo que cada vez tiene más interés.

Por lo tanto si no hay una necesidad económica, es más recomendable abrir a nuevas incorporaciones una vez se haya adquirido el inmueble y no a toda prisa.



7 CELEBRAD-LO

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

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



Guía impulsada por:



www.perviure.org
info@perviure.org

Con la colaboración de:



Promueve:



Con la financiación de:

