RecoBA

Cooperativas vecinales. Modelo de gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas

RecoBA es un proyecto I+D+i financiado por el programa FEDER de la Unión Europea en el marco de la Convocatoria de Proyectos de I+D+i relativos a las materias de Movilidad, Infraestructuras, Vivienda, Ciudad y otras, dentro del ámbito competencial de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía para los años 2014 y 2015 (nº de expediente G-GI3003/IDIk)

Universidad de Málaga
Carlos J. Rosa Jiménez (IP)
Alberto E. García Moreno
Daniel Navas Carrillo
Jaime Guijarro Oria
José Antonio Paredes Hortelano,
Germán Ortega Palomo
José Joya Roldán

Arquitectos proyecto RecoBA
María José Márquez Ballesteros
Manuel R. García López

Consultor externo aspectos legales
José María Núñez Ballesteros

Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

FEDER
Fondo Europeo de Desarrollo Regional
UNIÓN EUROPEA
"Una manera de hacer Europa"

Justificación de la investigación

Coste **renovación en Andalucía del parque residencial 1950-1980: 20.000 millones de euros** ~2 % del PIB de España en 2014.
Estimando que la media estática de ayudas se mantuviese en 36M €/año, **necesitaríamos más de 150 años para rehabilitar las viviendas entre 1950 y 1980 en Andalucía.**

SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LAS BARRIADAS

- Reducción de la renta familiar: 2,3% respecto a 2012
- 22,2% población española en riesgo de pobreza
- 16,1% de los hogares españoles llegan a fin de mes con mucha dificultad
- 42,4% de los hogares afirmaba no tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos
- 10,2% de los hogares ha tenido retrasos en pagos relacionados con la vivienda

Las Barriadas De La Carretera De Cádiz De Málaga: Hacia Un Modelo Sostenible de Rehabilitación Integral Urbana y Arquitectónica (2008-10) Proyecto I+D+i Subvencionado por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía

¿Cómo gestionar este proceso de rehabilitación integral de barrios?

O1: Analizar y profundizar el **modelo asociativo de cooperativa** aplicado a la rehabilitación y el mantenimiento del parque de viviendas existentes

O2: Definir el **concepto de cooperativa vecinal** analizando los beneficios de su implantación para la **obtención de servicios para la vida en común**

O3: Analizar la **viabilidad económica** de la cooperativa vecinal como **modelo de autofinanciación de la rehabilitación**

RecoBA

Bases para un nuevo modelo

ECONOMÍA de ESCALA, ECONOMÍA COLABORATIVA y COOPERATIVISMO

repetición de soluciones | tipológicas, formales, constructivas → **ECONOMÍA de ESCALA**

operación grandes sumas de capital, retorno de flujos económicos → **ECONOMÍA COLABORATIVA y COOPERATIVISMO**

Del MODELO de COMPRAVENTA de BIENES al de PRESTACIÓN de SERVICIOS

ACCIÓN de HABITAR frente a OBJETO-VIVIENDA

↓

DERECHO de HABITAR frente a DERECHO a la VIVIENDA

↓

MODELO de PRESTACIÓN de *SERVICIOS de HABITAR* frente a COMPRAVENTA de BIENES

vínculo comprador-vendedor estable y duradero

Ciclos	Una edificación construida con un mantenimiento preventivo programado de manera correcta supone una durabilidad casi indefinida: necesidad de establecer unos ciclos de mantenimiento (período de tiempo ~ amortizar la inversión) = tramo de 20 años

Profesionalización del mantenimiento

Mantenimiento integral
Beneficios:

- Único interlocutor para todas las gestiones de mantenimiento
- Gestión directa de los problemas no planificados.
- Reducción del gasto de mantenimiento
- Reducción de consumos de energía y mayor rendimiento de los equipos
- Minimización de emisiones

RecoBA

Modelo de gestión

Administración autonómica

- Marco normativo propicio para implantación y creación de cooperativas vecinales
- Regular relación entre los agentes
- Asesoramiento técnico y de gestión para la implantación del modelo
- Seguimiento y control de las cooperativas vecinales
- Promover la implicación de las empresas Ayuda financiera
- Difusión y formación

Sociedad

- Creación de cooperativas de trabajo asociado de interés social para atender a colectivos específicos, mayores, personas con diversidad funcional, en riesgo de exclusión, ...
- Crear una plataforma para potenciar la economía colaborativa y la ayuda mutua
- Ser una plataforma de impulso de la formación y del empleo de calidad

COOPERATIVA VECINAL

Cooperativa de **consumo** (edificación, consumos y mantenimiento) 1

Cooperativa de **consumo** X

Cooperativa de **trabajo asociado** de **INTERES SOCIAL** X

RR.HH. implantación:
Gerencia
Área Técnica
Dinamización social

Administración local

- Elaborar estrategias municipales que favorezcan la creación de cooperativas vecinales para la transformación de las barriadas y la movilidad sostenible
- Colaboración con las cooperativas para la transformación del espacio público., incluyendo la cesión de espacios
- Exención de tasas y medidas fiscales incentivadoras
- Promoción y difusión del modelo

Asociación de comerciantes del barrio

- Crear una relación de consumo en la que se potencie la economía del barrio y el comercio de cercanía
- Promocionar la diversidad de servicios en el barrio

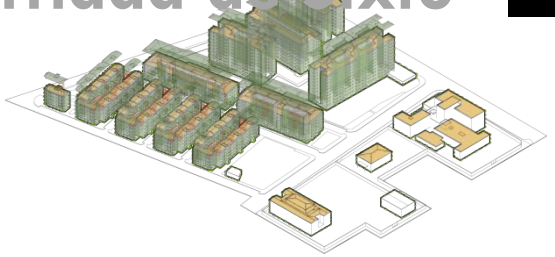
Empresas REMUS

- Adaptación de modelos de negocio tradicionales a modelos afines al sistema prestacional de la cooperativa vecinal
- Compromiso con el empleo de calidad y la RSE, así como con la comunidad y la barriada
- Crear lazos y relaciones estables, sostenibles y viables con las cooperativas vecinales.
- Dar servicio y proveer bienes a las cooperativas durante periodos de tiempo garantizados

RecoBA

Caso de estudio: Barriada de Sixto

Población (2014):	1987
Superficie (m2):	67.180
Nº viviendas:	914
Ocupadas	788 (86%)
Vacías	126 (14%)
Edificabilidad	
Residencial	76.240 m2c
Comercial	7.706 m2c
Social	8.101 m2c
Educativo	7.744 m2c
Aparcamientos	632



Máxima prioridad

Mantenimiento y conservación → Accesibilidad y adaptabilidad → Energía y metabolismo urbano → Actividad económica y complejidad urbana → Movilidad sostenible → Entorno urbano → Dotaciones y equipamientos

Menor prioridad

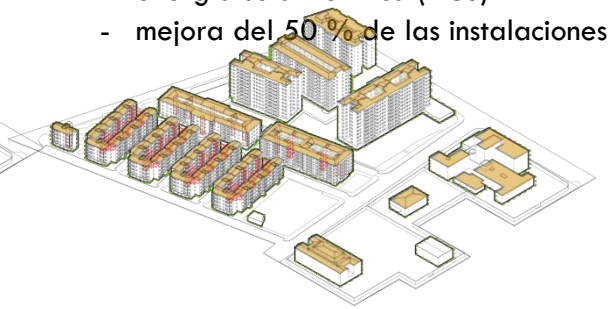
1. administración y gestión
- administración de fincas
- servicio de limpieza
- gestión del mantenimiento

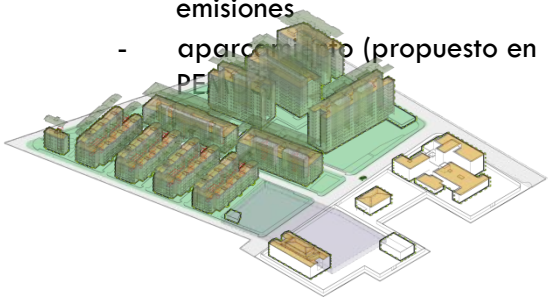
2. accesibilidad
- dotación de ascensores
- mantenimiento de ascensores
- eliminación de barreras

3. mejora energética e instalaciones
- energía solar fotovoltaica
- energía solar térmica (ACS)
- mejora del 50 % de las instalaciones

4. mejoras en envolventes
- eficiencia energética
- mejoras frente a humedad y ruido

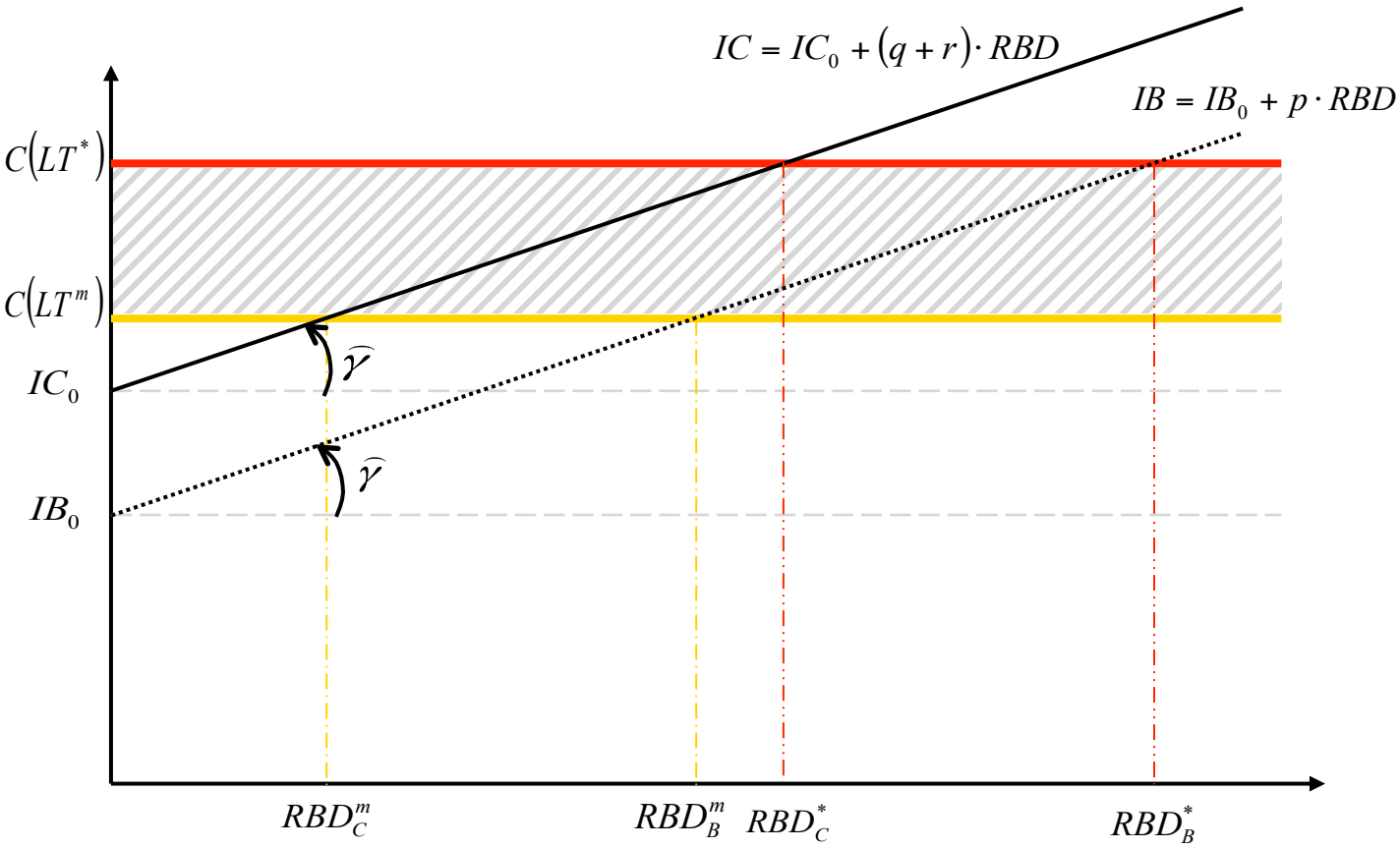
5. movilidad sostenible
- gestión de sistema de vehículo compartido
- implantación de vehículos sin emisiones
- aparcamiento (propuesto en PE





RecoBA

Comparativa económica



MODELO CON COOPERATIVA

MODELO SIN COOPERATIVA

RecoBA

Beneficios de la Cooperativa Vecinal

Cooperativa vecinal

REDUCCIÓN DE LOS GASTOS DE REHABILITACIÓN Y DE HABITABILIDAD

- Reducción por economía de escala
- Reducción por prestación propia
- Reducción por diseño optimo

OBTENER INGRESOS PARA LA REHABILITACIÓN: CREACIÓN DE UN "FONDO DE REHABILITACIÓN DE BARRIADA"

- Optimización de los gastos de las comunidades
- Retornos por consumo interno
- Prestaciones de la comunidad

RecoBA

Reducción de gastos en rehabilitación

Prestación servicios de habitabilidad (PS_HA)

Prestación de servicios de accesibilidad (AC)	Prestación de servicios para la actualización de infraestructuras comunes (IC)	Prestación de servicios para la mejora de la envolvente (ME)	Prestación de servicios de energía solar térmica (ST)
48,80%	28,90%	29,28%	36,87%

Sin cooperativa: 25.054.593 €

Con cooperativa: 16.134.117 €

Ahorro: 8.920.476 € (35,60%)

RecoBA

Obtención de ingresos

1. OPTIMIZAR LOS GASTOS ACTUALES

Comunidades de vecinos (PSCV)

Administración de comunidades (CV_1)	Gestión del Mantenimiento (CV_2)	Limpieza de zonas comunes (CV_3)	Protección contra incendios (CV_4)	Suministro eléctrico de zonas comunes (CV_5)
36,55%	51,10%	10,00%	10,00%	10,00%

Costes de la Prestación SIN Coop (Comunidades): 338.622 €

Coste CON Cooperativa: 229.617 €

Ingreso: 109.005 € (32,19%)

Obtención de ingresos

2. OBTENER RECURSOS DEL Consumo de las familias (PSCO)

Retornos del Comercio interno dentro de la barriada (CO_1)

Potenciación del consumo interno a través de Tarjeta de Cooperativista

1. Fidelización
2. Financiación a través de retornos del 3%
3. Disminución de desplazamientos
4. Creación de puestos de trabajo
5. Aumento de la actividad comercial

Ingreso: 88.780 €

Retornos del Comercio externo con Empresas Socialmente Responsables (CO_2)

Servicios no disponibles en la Barriada

Suministro energético	Telecomunicaciones	Seguros
882.924,00 €	307.286,80 €	340.647,58 €

Coste sin Cooperativa: 1.546.029,79 €

Coste con Cooperativa: 1.391.426,81 €

Ingreso: 154.602,98 €

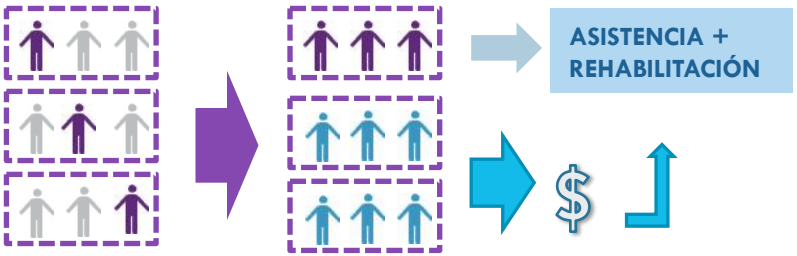
RecoBA

Obtención de ingresos

3. OBTENER RECURSOS POR Prestación servicios complementarios (PSCM)

Asistencia para mayores (AM)

EXISTEN 102 PERSONAS MAYORES QUE VIVEN SOLAS EN LA BARRIADA



Ingreso: 54.314 €

Movilidad Sostenible (MO)

SUSTITUIR EL VEHÍCULO PARTICULAR (1.110 vehículos) POR UNA PRESTACIÓN DE SERVICIO DE CAR-SHARING

FLOTA 306: 20 bicicletas, 40 e-bicicletas, 63 e-ciclomotores 73 solares, 94 eléctricos, 16 híbridos

Coste anual sin Cooperativa: 1.593 €

Coste anual cooperativista: 1.116 €

Ingreso: 59.903 €

Obtención de ingresos

4. OBTENER RECURSOS POR:

Acciones que buscan retorno con la inversión (PSRI)

Gestión de espacios de la barriada (ES)	Aumento de la edificabilidad (AE)	Compensación de emisiones (CE)
Alquiler de viviendas: 56.400 €	No es posible en el caso de estudio por agotar la edificabilidad existente	**Venta de derechos de emisiones: 55.902 €**
Producción fotovoltaica: 46.911 €		
Publicidad en fachadas: 42.471 €		

Ingresos: 201.684 €

RecoBA

Resumen de viabilidad económica

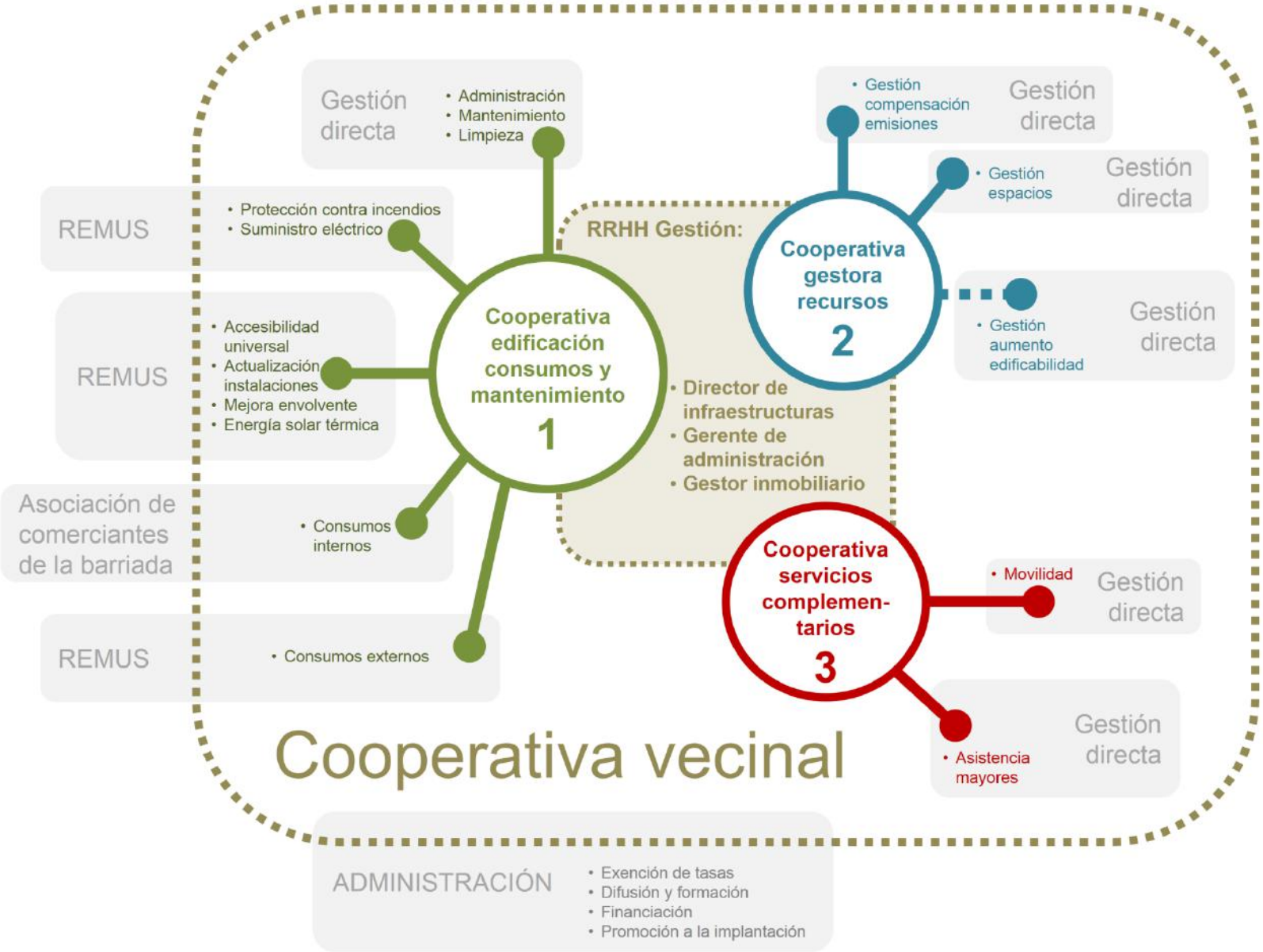
Tipo	Prestación de Servicio	Ingresos Anuales Generados
PSCV	Gestión servicios existentes: Comunidades de vecinos.	109.005,48 €
PSCO	Gestión servicios existentes: Consumo de las familias.	243.383,40 €
PSCM	Gestión de servicios complementarios.	114.218,42 €
PSRI	Acciones que buscan retorno con la inversión.	201.684,60 €
	TOTAL DE INGRESOS ANUALES COOPERATIVA	**668.291,90 €**

Coste de la rehabilitación	16.134.117,39 €
Cuota anual préstamo a 20 años	- 939.743,54

Ingreso anual generado por la cooperativa	668.291,90 €
Viabilidad del proyecto cooperativo (diferencia entre ingresos y gastos)	-271.451,64 €

Cuota anual por vivienda (914 viviendas)	-296,99 €
Cuota mensual por vivienda (pagar/devolver)	-24,75 €

RecoBA Modelo de gestión para caso de estudio



Conclusiones

1. La cooperativa vecinal reduce el costes de rehabilitación en un 36 % y los ingresos generados podrían llegar a suponer las tres cuartas partes de dicho coste

2. La cooperativa vecinal como agente dinamizador de la economía del barrio

3. La cooperativa vecinal como generadora de empleo (directo, indirecto e inducido)

4. Impulso a las “REMUS” (Empresas con Responsabilidad Social)

5. El papel de la administración en el proyecto: impulsor, avalista y dinamizador

6. Se produce un incremento de valor en la barriada

7. Ahorro en el gasto familiar = incremento en la renta familiar disponible