

**INFORME DE
GESTIÓ DEL
CONSELL RECTOR
EXERCICI 2018**



Introducció

- L'any 2018 ha estat marcat per el lliurament de 139 habitatges a Barcelona, promoció de Gardunya (39 habitatges), i Turo (100 habitatges).

També s'ha avançat en l'obra de 40 habitatges de Forum Litoral, a lliurar durant l'any 2019.

- Volem destacar el fet de que hem estat la primera Entitat no municipal, a poder lliurar una promoció d'habitatges protegits en Dret de Superfície.

- Els Ajuntaments volen centrar, amb més o menys èxit, la seva política social a l'habitatge de lloguer, i l'Ajuntament de Barcelona a banda, vol implementar un nou sistema d'habitatge Cooperatiu (Co-Habitatge), deixant en segon terme el nostre model.

Per tant els nostres esforços, han hagut de destinar-se, fora de Barcelona. Així han sorgit el solar de Tiana per desenvolupar 80 habitatges, i dos solars a l'Hospitalet de Llobregat, per a un total 32 habitatges.

D'altra banda s'ha guanyat un concurs de sòl per desenvolupar 51 habitatges protegits a Santa Perpetua de Moguda.

- La Cooperativa, sense renunciar al seu esperit inicial de lluitar per un habitatge a preu de cost, també està buscant altres fórmules d'accés a l'habitatge a Barcelona en diferents models, un dels quals és el dret de superfície. Malgrat els convenis que signava l'Ajuntament de Barcelona amb la FAVB i la nostra cooperativa han desaparegut, estem a l'espera de que surti alguna licitació per part de l'Ajuntament en aquest sentit.

- Aquestes noves propostes d'Habitatge en Dret de superfície, permeten un accés a l'habitatge a llarg termini (75 anys), fet que dona una seguretat i estabilitat. Tot hi haver de fer front a un desembors inicial (entrada), aquest és sensiblement inferior a la compra, i les quotes hipotecaries són molt més assequibles i inferiors al lloguer protegit, i per suposat al lloguer lliure.
- El nostre model busca en primer lloc l'accés a l'habitatge per a persones amb ingressos entre 2 i 3,5 vegades l'IPREM, és a dir a persones que no tenen accés a l'habitatge públic (destinat a persones d'emergència social, principalment), i que tampoc poden accedir al mercat lliure.
Al no ser un model de lloguer, implica tenir una certa capacitat d'estalvi per fer front al pagament del 20% del preu de l'habitatge més el 10% de l'Iva. A canvi a llarg termini és més beneficiós, al nostre entendre.
- L'altre vessant de la Cooperativa, es pensar en l'habitatge com a be d'ús no be d'inversió. Per això proposem que els Ajuntaments que facilitin sòl assequible, gaudeixin d'un dret de templeig perpetu a preu protegit. És evident que si faciliten sòl i inverteixen recursos per aconseguir habitatge assequible, aquest habitatge estigui sempre fora del mercat lliure.
- Altres Municipis- Hem iniciat converses amb altres Ajuntaments proposant adquisició de sòl mitjançant permuta d' habitatges per destinar-los a lloguer social.
- Finançament Voluntari: A finals del 2018 es va retornar la primera emissió de finançament voluntari. Aquest sistema permet obtenir recursos no bancaris a la Cooperativa, i ofereix un interès atractiu a un nivell de risc molt baix. Esperem aviat fer una segona emissió.

Promocions en curs

PROMOCIONS EN CURS 2018	FORUM LITORAL	TIANA	HOSPITALET SANFELIU 1
Habitatges a Adjudicar	40	62	16
Habitatges Permuta	0	18	0
Locals a Adjudicar	2	0	1
Locals Permuta	0	0	0
Parkings cotxe lliures	0	0	8

SOLAR	AJ. SANT ADRIA	AJ. TIANA	AJ. HOSPITALET
PRESTEC HIPOTECARI	KUTXABANK	CAIXABANK	BANKINTER
CONSTRUCTORA	AVINTIA	TARRACO	BRUNO RABAL
ESCRITURACIO HABITATGES	PREV. 3T-19	PREV. 2T-21	PREV. 1T-21

Promocions en curs

PROMOCIONS EN CURS 2018	HOSPITALET SANFELIU2	HOSPITALET CL RODES	STA PERPETUA FILUÀ
Habitatges a Adjudicar	18	16	51
Habitatges Permuta	0	0	0
Locals a Adjudicar	2	0	0
Locals Permuta	0	0	0
Parkings cotxe lliures	8	0	3

SOLAR	PRIVAT	AJ. HOSPITALET	CONSORCI INCASOL
PRESTEC HIPOTECARI			
CONSTRUCTORA			
ESCRIPURACIO HABITATGES	PREV. 4T-21		PREV. 2T-22

LA COOPERATIVA CONTINUA FENT GESTIONS AMB L'AJUNTAMENT DE BARCELONA I D'ALTRES AJUNTAMENTS I ENTITATS PER TAL DE CAPTAR SOLARS ON DESENVOLUPAR HABITATGE ASSEQUIBLE.

Fons Propis i Finançament

- **Fons propis**

- Els Fons Propis a la Cooperativa a 31/12/2018 eren:

FONS PROPIS	
Concepte	Import
Fons de reserva obligatori	2.178.759,35
Resultat de l' exercici	14.302,38
TOTAL	2.193.061,73

- **Finançament de les nostres promocions:**

El finançament de les promocions cooperatives es sustenta els següents punts:

- Fons de Reserva de la Cooperativa (Fons Propis)
- Aportacions dels Socis (quotes d' habitatge)
- Préstecs de Tercers
- Finançament Hipotecari (Entitats Financeres)
- Finançament Voluntari retribuït de socis i terceres persones.

Les Entitats financeres demanen garanties per finançar els projectes:

- Cobertura (adjudicació d'habitatges) mínima del 90%.
- Inversió inicial de la Cooperativa d'aproximadament el 30-35% del Cost de Projecte.
- No finançar sòl.
- No finançament dels Locals i aparcaments desvinculats.
- Monitoring-Auditoria bancaria, que preautoritza els pagaments de la promoció.
- Avals de la operació de socis o de tercers.
- Captació de Serveis (assegurança desenal, tot risc construcció...)
- Per operacions en Dret de superfície, les Entitats sol·liciten una garantia per part de l' Administració (Titular del sòl)

Els socis

SOCIS PROMOCIONS	31/12/2018	31/03/2019
Forum Litoral	40	40
TOTAL	40	40