

**INFORME DE
GESTIÓ DEL
CONSELL RECTOR
EXERCICI 2019**



Introducció

- L'any 2019 ha estat marcat per el lliurament de 40 habitatges de Forum Litoral.
- També es van iniciar les obres de la promoció de 80 habitatges protegits a Tiana, i la de l'Hospitalet -1 de 16 habitatges protegits.
- Cal destacar que hem estat guanyadors d'un concurs per realitzar una promoció de 105 habitatges protegits en Dret de Superfície a l'Avinguda de l'Estatut de Barcelona.
- També hem estat adjudicatari d'una parcel·la a Viladecans (Sector Llevant) per desenvolupar uns 70 habitatges protegits de venda.
- D'altra banda s'està captant socis cooperativistes per cobrir la promoció per desenvolupar 51 habitatges protegits a Santa Perpetua de Moguda.
- 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.
- 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, nosaltres entenem que es una de les maneres d'agilitzar la posta en circulació de solars per desenvolupar habitatge assequible.

- 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. Tot que a dia d'avui aquesta fórmula entenem que només es valida a Barcelona ciutat.
- 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 tempteig perpetu a preu protegit. Es 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 2019 es va acordar emetre una nova 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. Degut a la situació d'emergència sanitària provocada pel covid-19 , s'ha decidit ajornar-la de moment fins al juny 2020.

Promocions en curs

PROMOCIONS EN CURS 2019	TIANA	HOSPITALET SANFELIU 1	HOSPITALET SANFELIU 2
Habitatges a Adjudicar	62	16	18
Habitatges Permuta	18	0	0
Locals a Adjudicar	0	1	2
Locals Permuta	0	1	0
Parkings cotxe lliures	9	8	6

SOLAR	AJ. TIANA	AJ. HOSPITALET	PRIVAT
PRESTEC HIPOTECARI	CAIXABANK		
CONSTRUCTORA			
ESCRIPTRACIO HABITATGES	PREV. 3T-21	PREV. 2T-21	PREV. 3T-22

Promocions en curs

PROMOCIONS EN CURS 2019	LA CLOTA	VILADECANS	STA PERPETUA FILUÀ
Habitatges a Adjudicar	95	70	51
Habitatges Permuta	10	0	
Locals a Adjudicar	0	4	0
Locals Permuta	1	0	0
Parkings cotxe lliures	5	8	0

SOLAR	AJ. BCN	INCASOL	CONSORCI INCASOL
PRESTEC HIPOTECARI			
CONSTRUCTORA			
ESCRITURACIO HABITATGES	PREV. 4T-23	PREV. 1T-24	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 31/12/2019 eren:

FONS PROPIS	
Concepte	Import
Fons de reserva obligatori	2.247.271,02
Resultat de l' exercici	18.100,14
TOTAL	2.265.371,16

- **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	31/12/2019	31/03/2020
Tiana	62	62
Hospitalet Sanfeliu 1		16
TOTAL	62	78