

RECONSTRUÍNDO COOPERATIVAS DE VIVENDAS: ELEMENTOS ORGANIZATIVOS, DE MÉTODO E DE REFLEXIÓN

Miguel MARTÍNEZ LÓPEZ

Sociólogo

Preséntanse as cooperativas de vivenda como fórmula que permite atalla-la problemática actual asociada ós altos prezos das promocións públicas e á escasa dimensión das promocións públicas de vivendas sociais, que mantén a moitos colectivos sociais en condicións de infravivenda ou retrasando a súa emancipación familiar. O artigo articúlase como guía práctica que explica, a un tempo, cales son as características deste tipo de iniciativa cooperativizada e cales son os pasos consecutivos que hai que seguir para levalas á práctica, recollendo as distintas alternativas posibles e abordando os niveis de participación cooperativa e de xestión financeira básicas.

As páxinas que seguen tentan, ante todo, ser de utilidade. En primeiro lugar para clarexa-lo camiño que se pode tomar para seguir creando cooperativas de vivendas. Unha das esixencias deste escrito, pois, é a de sistematizar aqueles elementos importantes de coñecer e pensar en común por parte de todas aquelas persoas que se embarcan nun proceso como ese, a miúdo tan central na súas vidas económicas.

En segundo lugar, a maioría de aspectos económicos e sociais nos que se repara non teñen, coído, menos importancia que o proceso legal de crear unha empresa democrática, como se supón son as cooperativas. Hai xa numerosas experiencias e documentación recollida como para facilita-las eleccións de toda a xente necesitada dunha "saída" como esta. Falar da "saída", das "solucións", etc. non é, a pesar de todo, suficiente porque, máis ca discutir sobre o "problema da vivenda" que o capitalismo non soluciona, tentaremos facelo sobre os aspectos sociais e económicos da organización da cooperativa como alternativa á iniciativa capitalista.

Reconstruír cooperativas de vivendas é, pois, unha perspectiva potenciadora e integradora. Potenciar é aumenta-lo ritmo e a calidade de creación de cooperativas de vivendas. Algo que, hoxe en día, é preciso abordar desbotando imaxes negativas e escurantistas. A ninguén se lle escapa que as necesidades de vivenda son brutais no noso contorno. Pola súa banda, a multiplicación de cooperativas de vivendas é lenta, inda que non pararon de crearse nas últimas décadas. Se non obteñen o carácter de alternativa radical que posúen é, entre outras cousas, porque non son simples formas legais de consumir máis barato,

e porque hai malas experiencias que no pasado as tinguiron cunha simplificada imaxe (o fracaso de xestión dalgunhas cooperativas dependentes dun coñecido sindicato, ou o engano de "abaratamento" artellado por pseudo-cooperativas con ávidas empresas inmobiliarias detrás como auténticas promotoras).

Por último, a integración das cooperativas de vivendas nos seus contextos locais, comunitarios, urbanísticos e laborais, implica valorar dende un primeiro momento tódalas variantes de construír un proceso o máis cooperativo posible. Proceso, pois, que en principio valora elementos como a rehabilitación de vivendas, as fórmulas de aluguer ou a coparticipación con traballo por parte dos socios e socias, non sempre considerados cando se fala de solucionar o "problema da vivenda". Reconstruír, por fin, porque nunca deixou de late-la-lo xérmolo das cooperativas de vivenda, pero non sempre fomos conscientes da importancia dos medios e métodos empregados.

1. Situación xeral da vivenda: problemática económica e social.

No sistema capitalista a vivenda caracterízase por ter un valor de cambio que se establece no mercado a costa do valor de uso que dito ben ten para a colectividade. Os axentes que participan na produción de vivendas (promotoras, constructoras, bancos...), tanto dun xeito industrializado como individualizado, buscan conquistar beneficios desa produción. Nembargantes, a existencia do mercado onde se producen as ofertas e demandas non soluciona que sempre existan máis demandas e carencias de vivendas que ofertas axeitadas ás capacidades económicas da poboación necesitada.

O mercado da vivenda, pois, xestiona as necesidades sociais de vivenda sen satisfacelas de todo, porque prima máis o beneficio privado que a cobertura pública. Isto afecta á poboación menos solvente para acceder a unha vivenda e, consecuentemente, á produción de vivendas baratas. As dificultades que teñen as vivendas de rendas baixas ou populares son produto de tres causas xerais: *o alto prezo do solo* (que sexa apto-urbanizable, pero considerando que sempre é un ben exclusivo, caro e sometido a unha forte especulación), *a baixa tecnificación do proceso de construción* (precísase moito traballo manual e de moitos oficios especializados) e os *altos custos financeiros* (derivados da gran cantidade de diñeiro necesaria e do control polas entidades bancarias do financiamento)¹.

A situación actual deriva das desigualdades de renda e ingresos entre as distintas clases sociais. Caracterízase por unha suba dos prezos dende mediados dos anos 80 nas grandes cidades. Igualmente, o parque español de vivendas

1.- J. Leal Maldonado, (1995), "La cuestión de la vivienda o la vivienda como problema social", en L.Cortés (comp.), "Pensar la vivienda", Talasa, Madrid.

das ten graves carencias de vivenda en aluguer a prezos asequibles (a máis baixa de Europa: un 15% en 1991), unha elevada porcentaxe de vivendas baleiras (un 13%) e a porcentaxe máis alta de Europa en número de segundas residencias (un 16%)².

Os colectivos sociais máis afectados por esta situación de desigualdade e carencias son a mocidade que non pode emanciparse familiar nin laboralmente, e as familias "sen teito" (unhas 25.000 no Estado), que non son máis que a expresión extrema (que vai en aumento nos países máis ricos) da polaridade social acadada. A principal dificultade de acceso a unha vivenda en propiedade é o alto número de anos que dura a compra e a alta porcentaxe dos ingresos familiares que se dedican a custear a compra da vivenda: entre 5 e 9 anos dos ingresos totais do traballo dunha familia media³ (ás veces equivalente a máis do 60% dos ingresos mensuais).

Segundo datos da Enquisa de Poboación Activa, hai no Estado español uns 8 millóns de pobres con ingresos mensuais inferiores a 37.000 pts. Entre eles están os colectivos mentados, máis concretamente significados nos "*novos pobres*": desempregados sen subsidio, mulleres (sobre todo con cargas familiares), mocidade e perceptores de salarios sociais (RISGAs en Galicia).

O mercado vai por unha banda e a sociedade por outra. As dinámicas de poboación determinan que sexa actualmente a formación de *novos fogares* de diverso estilo (familias nucleares; monoparentais; vivendas compartidas por mocidade, persoas maiores ou emigrantes, etc.) os que determinan a necesidade de novas ou vellas (rehabilitadas) vivendas.

Precisamente, as políticas de vivenda desenvolvidas reforzan a exclusión social á vivenda, que se constata en que as Vivendas de Protección Oficial (VPO nos tres réximes: xeral, especial e pública) supuxeron só un 19% de tódalas vivendas iniciadas entre 1992 e 1995 (o 81% restante foron vivendas libres)⁴.

Aquí conectamos co importante tema da *rehabilitación*: entre 1985 e 1990 só houbo protección pública á rehabilitación en 13.000 casos anuais, e o sector da construción só se dedicou nun 17% do total da súa actividade á rehabilitación (a cifra máis baixa en Europa) para o ano 1990, e un 15,7% para o ano 1993. As axudas directas estatais á vivenda só foron dun 30% á comparación do 70% dedicado ós gastos fiscais⁵.

2.- Ibid.

3.- T. R. Villasante, (1991), "Lo social y de calidad no es ni lo privado ni lo estatal", en Documentación Social, n.º 85.

4.- J. León Paniagua, (1995), "Balance y perspectivas de la política de vivienda en España", en L. Cortés, "Pensar la vivienda", Talasa, Madrid.

5.- Ibid. Tamén J. L. Paniagua, (1991), "Condiciones sociales y económicas" para acceder a la vivienda. Política de vivienda, en Documentación Social, n.º 85

Galicia ten algunhas peculiaridades tanto en canto á evolución demográfica como en canto ó papel da construción inmobiliaria se refire.

Un simple dato de 1988 demostra que nesta Comunidade se aglutinan algunhas das máis fortes carencias de cobertura social con vivenda barata: sendo a quinta Comunidade en número de poboación (2.848.000 hab.) única-mente se iniciaron 5.000 *vivendas sociais* (as antigas VPP), o 4,84% das de todo o Estado⁶.

Sinalamos este dato porque dende 1988 as chamadas "vivendas sociais" (acceso sen entrada, pagos mínimos a 30 anos ou máis, co 4% de interese...) deixan de fornecerse como tales dun xeito alarmante polas CC.AA. que teñen a nova responsabilidade, e queda en mans de promotores públicos ou privados, mesmo cooperativas sen ánimo de lucro, o interese polas novas V.P.O. que son máis caras e inaccesibles para a poboación máis pobre (fortes entradas económicas, xuros mínimos ó 7%, amortización en 15-20 anos). Esta é a tendencia nos anos 90. Neste senso, a rehabilitación aparecía como a única saída para os colectivos sociais máis necesitados, pero, como vimos, é tamén un sector de promoción residencial que na práctica está moi restrinxido e carente de iniciativas e apoios institucionais decididos.

Neste sentido, as alternativas veñen dadas por *cooperativas de vivendas* que, segundo parece, veñen a ser moi prolíficas en tódalas Rías Baixas (35 funcionando en 1993), tan só por detrás dos numerosos casos funcionando en A Coruña (51)⁷. O punto fundamental é que se dedican maioritariamente á nova construción, mentres que son illados os casos de cooperativas de vivenda en edificios rehabilitados (coñecemos un caso actualmente activo no casco antigo de Pontevedra).

As causas aquí non teñen relación coa repercusión dos prezos do solo sobre o prezo da vivenda xa que os centros históricos degradados están moi desvalorizados, senón coas poucas facilidades concedidas pola Administración Municipal (con dereitos de expropiación e "tanteo e retracto" en numerosas conxuntos histórico-artísticos protexidos) e cos conflitos de propiedade e inquilinato existentes. Consecuentemente, a abrumadora maioría de poboación necesitada destas accións, sen recursos económicos nin sociais, atópase en situacións de bloqueo residencial e deterioro da vida familiar e veciñal.

Entre 1944 e 1993 o cooperativismo de vivendas supuxo a creación de 462 iniciativas en Galicia, con 15.561 socios fundadores. É dicir, o segundo sector de cooperativas en canto a número de socios e o terceiro en canto a número de cooperativas (por detrás das agrarias e das de traballo asociado).

6.- M. Gaviria, M.Laparra, J.Ferrer, M.Aguilar, (1991), 'Vivienda social y trabajo social', Popular, Madrid.

7.- I. Santos Castroviejo, (1994), "Aproximación á economía social en Galicia", Cooperativa de Editores Galegos-Asociación Para a Economía Social, Vigo.

Os períodos de máis pulo a esta modalidade de cooperativas é entre os anos 1965 e 1979. Neses anos de expansión urbana, o cooperativismo de vivendas foi unha fórmula con certo éxito. Segundo I.Santos, o freo posterior é debido a tres causas: a perda de interese das facilidades administrativas ás cooperativas, a aparición de novas fórmulas de financiamento da vivenda e ó aumento da especulación inmobiliaria.

2. Os fundamentos e os obxectivos nos inicios dunha promoción cooperativa de vivendas.

Cunha ollada ó anterior marco da situación da vivenda ó noso redor, pódense dar pasos cara a constitución dunha cooperativa. Pero non é dabondo. Igual que tampouco é dabondo co simple "coñecemento" da lexislación. Máis aló dos Estatutos que necesariamente hai que confeccionar, o punto forte de reflexión vai estar na filosofía que impregne a promoción e que pode ter un reflexo coherente no seu Regulamento Interno de funcionamento.

Este punto debería desenvolverse a partir dos intercambios mutuos entre os socios e as socias iniciadoras da cooperativa, por medio de asembleas ou de encontros informais. A cuestión é posuír unha filosofía común mínima para que ninguén desvirtúe o sentido do proxecto de cooperativa de vivendas, aínda que este, lóxicamente, pode variar segundo sexan as aportacións diversas da xente que o integre.

Outra razón que aconsella un posicionamento consciente sobre isto é que a devandita filosofía de partida pode aglutina-los problemas individuais e sociais cos que nace esta cooperativa de vivendas e que lle dan sentido á mesma.

No cadro 1, amosamos unha posible lista deses principios pensada para un proxecto concreto no Casco Vello de Vigo.

3. ¿Que é unha cooperativa de vivendas?

Basicamente, é un dos tipos de sociedades cooperativas existentes (de traballo, consumo, agrarias, etc.). Por iso, ante todo, é unha empresa democrática.

Máis tecnicamente podemos definila como:

Unha *sociedade* que, con *capital variable* e *estructura e xestión democráticas*, asocia, en réxime de *libre adhesión* e *baixa voluntaria*, a persoas que teñen necesidades socioeconómicas comúns, precisando para si e para os seus familiares *vivenda e/ou locais*.

Para satisfacelas están ó servizo da comunidade desenvolvendo *actividades empresariais*, imputándose os resultados económicos ós socios e ás socias,

CADRO 1

—A cooperativa de vivendas do Casco Vello terá un *funcionamento interno democrático*, con primacía da soberanía das decisións en mans da Asemblea Xeral, e con vontade de delegar decisións nas materias que así o considere a Asemblea.

—Será *independente e autónoma* do control externo de calquera outra entidade, pero debido á súa ubicación territorial e social no Casco Vello pode voluntariamente tomar partido por aquelas iniciativas, colectivos e/ou institucións que contribúan á mellora do medio urbano local e da calidade de vida dos membros cooperativistas e da súa veciñanza.

—Polo feito de ser unha cooperativa tenderase a levar adiante os principios cooperativistas internacionais entre os que figuran dous de especial relevancia: a *intercooperación* e o *fomento educativo*. Tenderase a desenvolver-la intercooperación con outras cooperativas de vivenda, principalmente. Tenderase a fomentar-la educación cooperativa entre os membros da cooperativa e nos ámbitos externos locais (a nivel de barrio e municipio, principalmente).

—O obxectivo principal da cooperativa será a *provisión de vivenda barata, asequible e de calidade á toda a poboación do Casco Vello* que así o necesite e o demande. Este obxectivo non implica que se exclúa a outros colectivos exteriores ó Casco Vello que precisen vivenda destas características, pero a presente cooperativa nace, ante todo, para solucionar os problemas de precariedade residencial da poboación actualmente habitante no barrio. Progresivamente no tempo, e mantendo o principio cooperativista de portas abertas, darase entrada, cando exista viabilidade material, a persoas que foron desprazadas do barrio no pasado e a colectivos exteriores ó Casco Vello que queiran integrarse neste proxecto.

—O segundo obxectivo, pero completamente vencellado ó anterior, é conquistar que a vivenda rehabilitada en común, para que sexa de calidade, precisa estar integrada nun medio social, económico e urbanístico axeitado. Por esta razón, a presente cooperativa márcase a condición de *mante-lo modelo cooperativo para a xestión das vivendas*, o mantemento dos espazos privados e colectivos, e acadar, xunto ás vivendas, uns *equipamentos comúns* de xestión cooperativa autónoma (comedor, lavandería, etc.).

—Un terceiro obxectivo sería posicionarse a favor da posibilidade de que socios e socias poidan aportar directa e persoalmente o seu traballo en tódalas accións desenvolvidas pola cooperativa. Para operativizar esta posibilidade existirían uns "*Bonos de Colaboración*" cos que se obterían descontos importantes no prezo final das vivendas.

—En coherencia coa orixe desta cooperativa, un dos obxectivos da cooperativa será a *incidencia social nos procesos urbanísticos, económicos, laborais e socioculturais do Casco Vello*. Para acadar este compromiso co entorno, participase como colectivo naqueles foros de propostas e políticas que beneficien globalmente ó Casco Vello e eliminen as situacións de marxinação, segregación, degradación e desigualdades existentes no barrio.

—A cooperativa xorde como contrapeso ós procesos de expulsión poboacional que ven sufrindo os e as residentes orixinarios/as do barrio, así como unha alternativa autónoma ás condicións de infravivenda e deterioro arquitectónico e urbanístico do centro histórico de Vigo. En consecuencia, extenderase esta opción polo barrio na medida da súa eficacia e apoiaranse tódalas iniciativas que teñan os mesmos obxectivos e leven prácticas coherentes con eles.

unha vez atendidos os *fondos comunitarios*, en virtude e en función da *actividade cooperativizada* realizada por cada un deles⁸.

—**Partes da definición:** Imos por partes para comprendermos esa definición. Explicaremos brevemente en que consisten os elementos suliñados da definición.

1) **"Sociedade"**: porque se xuntan persoas físicas con intereses socioeconómicos, e tamén poden asociarse persoas xurídicas como Entes Públicos, outras Cooperativas e entidades sen ánimo de lucro que precisen locais. Unha cooperativa pode ter ánimo de lucro ou non. No segundo caso pódese obterlo recoñecemento como Promotora Pública Asimilada e ter máis subvencións das destinadas á vivenda.

2) **"Capital variable"**: significa que o capital é aportado á cooperativa polos socios e socias, pero que estes poden entrar (libre adhesión) e saír (baixa voluntaria) na cooperativa libremente (dentro das normas que a propia cooperativa establece).

3) **"Estructura e xestión democráticas"**: porque tódolos socios teñen dereitos iguais para garantir a organización, participar, actuar e dirixir no referente ás tomas de decisións necesarias; o principio básico é "un/ha socio/a, un voto", que significa que non ten máis poder quen máis capital aporta; tamén existe o deber legal de asistir ás Asembleas Xerais.

4) **"Libre adhesión"**: significa que a cooperativa é unha iniciativa completamente aberta a novas colaboracións que asuman os obxectivos da cooperativa; o Consello Rector da cooperativa ou a Asemblea poden rexeitar unha incorporación, pero se debe argumentar por que e nunca as razóns poden fundamentarse en motivos relixiosos, sexuais, ideolóxicos, políticos, ou por raza.

5) **"Baixa voluntaria"**: significa que se pode abandonar a cooperativa libremente con previo aviso ó Consello Rector e mediante xustificación no caso de que nos Estatutos se marque un prazo mínimo; coa baixa devólvense tódalas aportacións (voluntarias e obrigatorias) que se tiveran realizadas en función dos exercicios económicos anteriores da cooperativa (perdas, gastos, beneficios, etc.).

6) **"Necesidade de vivenda e/ou local"**: que poden ser de nova construción nun solar, ou de rehabilitación e/ou mantemento en edificacións xa construídas; o que se necesita, de calquera xeito, é o acceso dun colectivo a unha vi-

8.- Basearémonos en cinco textos básicos: F. Elena Díaz, (1991), "Las cooperativas de viviendas: razones para una moda", en Documentación Social, nº85; a Lei Xeral de Cooperativas resumida en G.Viz, (1987), "Todo sobre cooperativas de viviendas. Guía Jurídica completa", De Vecchi, Barcelona; I.Santos Castroviejo, (1994), 'Aproximación á economía social en Galicia', Cooperativa de Editores Galegos-APES, Vigo; C.Gago Conde, (1993), "Divulgación cooperativa", Coop. de Editores Galegos-APES, Vigo; Q. García Muñoz, (1973), "Cooperativismo y desarrollo", Marsiega, Madrid.

venda e/ou local a un prezo asequible e cunha calidade controlada polos usuarios; a cooperativa fai unha "promoción" inmobiliaria, contrata a terceiras empresas, conquire o ben de uso que necesitan e pode manter a súa constitución como cooperativa despois do consumo da vivenda/local para a conservación e mantemento da edificación común.

7) "**Actividades empresariais**": significa que as actividades desenvolvidas están encamiñadas a conquistar rendementos do capital aportado e un produto (vivenda) en óptimas condicións económicas; tamén, polo feito de ser cooperativa, hai outras implicacións que esixen unha primacía do traballo sobre o capital en canto a esforzos dos socios e das socias, en canto a retribucións e, sobre todo, en canto ó control que os socios "traballadores" teñen sobre o proceso productivo. Unha cooperativa é unha empresa con obxectivos sociais e non só económicos.

8) "**Fondos comunitarios**": nas cooperativas non tódolos beneficios se reparten entre os socios, senón que unha parte pasa a integra-los Fondos de Reserva Obrigatorio e de Educación e Promoción; concretamente, é un 30% dos excedentes netos a destinar para un e/ou outro; o FRO é para consolidar, desenvolver e garanti-la existencia da cooperativa, polo que é irrepartible entre os socios; o FEP é para formar ós socios e traballadores no cooperativismo, para a promoción do intercooperativismo e para a promoción cultural do contorno local.

9) "**Actividade cooperativizada**": a promoción de vivendas supón uns gastos (persoal administrativo e técnico, domicilio social, contratista de obras, intereses devengados, etc.) para a consecución de vivendas/locais para os socios; polo tanto, se existen excedentes estes poden repartirse por medio do "retorno cooperativo" -descontando o que vai para os Fondos Obrigatorios- pero nunca en función da contía de capital aportado por cada un, senón por criterios establecidos nos Estatutos ou na Asemblea Xeral; tamén pode incrementarse o capital social da cooperativa, ou ben pode crearse un Fondo de Reserva Voluntario.

4. Unha tipoloxía práctica de cooperativas de vivendas.

Unha das eleccións que se deben sopesar con maior prudencia corresponde ó tipo de cooperativa que se vai constituír. As determinacións materiais, económicas, sociais e mesmo políticas, poden ser suficientemente pesadas para decidirse, pero consideramos útil coñecer, polo menos, tres das posibles variedades.

a) *Cooperativa de vivendas en propiedade.*

Constitúe o caso máis xenérico que vimos tratando. A cooperativa actúa como promotora. Os socios e "asociados" (esta última é unha figura legal que permite a entrada limitada de capitais de Entidades públicas, por exemplo,

pero mantendo un só voto por entidade) aportan capital. Co capital mércanse edificios, contrátase a persoal técnico e tramítanse as xestións pertinentes.

Coa construción ou rehabilitación da edificación adxudícanse as vivendas ás familias e individuos que figuraran como socios (xeralmente, un socio por familia), e segundo os criterios establecidos nas distintas Asembleas e/ou nos Estatutos.

As vivendas poden figurar entón como propiedade individualizada por "familia", co que se procede á disolución da cooperativa e á constitución de "comunidades de propietarios" por escaleiras.

Outra posibilidade é que a cooperativa siga a se-la propietaria de tódalas vivendas, mantendo a titularidade indefinidamente, asignando entón as vivendas en usufructo.

De calquera xeito, aínda que se asigne a propiedade ós socios, a cooperativa pode mante-la propiedade dos locais anexos, das instalacións comúns, dos equipamentos comunitarios e de novas promocións inmobiliarias que aborde.

Unha variante é que unha Administración Pública sexa a propietaria do solar e mais dos edificios que o integran, pero que faga unha cesión en "dereito de superficie" por un período longo de tempo renovable, á cooperativa. A cooperativa entón encárgase de asigna-lo uso das vivendas ós socios⁹.

b) *Cooperativa de vivendas en aluguer.*

A cooperativa é a promotora. A partir de aquí poden pasar dúas cousas:

—Que os socios fagan aportacións ó capital social da cooperativa para que esta aborde os investimentos iniciais (no caso da rehabilitación, por exemplo: merca-los edificios, inicia-las obras e conqueri-lo financiamento crediticio necesario para rematalas). As actividades económicas da cooperativa (xestión de locais, investimentos, etc.) servirán para que esta sexa a propietaria de tódalas vivendas, establecéndose cotas baixas de aluguer para os socios, dende o momento en que principian a ocupa-las vivendas.

—Que se chegue a un "convenio" cunha Administración Pública para que esta asuma os custos iniciais e os da construción ou rehabilitación, mentres que a cooperativa se encarga da adxudicación das vivendas, do cobro dos arrendamentos, do mantemento e da xestión dos locais comúns. Os socios da cooperativa pagan os alugueiros correspondentes, pero non manteñen poderes sobre a propiedade colectiva dos inmobles. A Administración asegúrase de que se cumpren os fins sociais previstos e se evita o cobro dos alugueiros, que

9.- Estes tipos de modalidades de cooperativas, no eido da rehabilitación, foron as intentadas en Navarra: ver Gaviria, Laparra, Ferrer e Aguilar, (1991), "Vivienda social y trabajo social", Popular, Madrid. No casco antigo de Barcelona levouse adiante unha cooperativa de rehabilitación con pisos en propiedade, inda que a xestión inicial dos proxectos non estaba completamente ó cargo da cooperativa.

o fai a Cooperativa e llos pasa á Administración (despois de retrae-los custos de reparacións estruturais).

O papel dos socios na cooperativa é maior no primeiro caso ca no segundo. De feito, no primeiro caso débese deixar establecida a posibilidade de acceder á propiedade da vivenda despois dun prazo temporal de pagos consensuado. Tamén é posible que unha Administración Pública subvencione, pero sen chegar a te-la propiedade dos inmobles.

No segundo caso os socios teñen un papel secundario como usuarios das vivendas, xa que os promotores iniciais se dedican a unha promoción e xestión dos inmobles para beneficiaren a todas aquelas persoas necesitadas dunha vivenda sen necesidade de grandes desembolsos económicos iniciais. Os arrendatarios entran como socios na cooperativa e pagan as rendas mensuais correspondentes, pero o principal desta modalidade é o carácter máis aberto e flexible do acceso á vivenda. Aquí a aportación dunha Administración Pública pode ser tan importante que sexa dita Administración a que manteña a propiedade dos inmobles e ceda en "dereito de superficie" ou mediante un "convenio" o uso e explotación á cooperativa¹⁰.

c) *Cooperativa de vivendas mediante autoconstrucción.*

Pódese artellar por medio dunha das anteriores cooperativas nas que parte dos socios aportan traballo, man de obra, para a construción/rehabilitación/reparación/mantenemento/etc. das vivendas e obteñen con isto "Bonos de Colaboración" que se lle descontan dos prezos finais da vivenda ou do alugueiro.

A modalidade máis popular e integral, non obstante, constitúe aquela pola que mediante Escolas-Obradoiro de construción/rehabilitación a "mocidade" aprende oficios de albanel e outros, ó mesmo tempo que constrúen as súas propias vivendas e forman unha cooperativa. Con esta capacitación poden acceder posteriormente en mellores condicións ó mercado laboral. Tamén se soluciona o seu problema de vivenda primando o principio cooperativista de aportación de traballo por riba do capital.

Existe a posibilidade de extensión da experiencia mediante a formación dunha cooperativa de traballo asociado dedicada á rehabilitación do patrimonio arquitectónico, por exemplo.

Os problemas xorden cando a cooperativa de vivendas contrata cunha empresa do mercado as obras de rehabilitación, porque estas limitan case totalmente as aportacións de traballo que poden face-los socios. Por contra, os so-

10.- A experiencia máis interesante que coñecemos neste eido correspóndese co proceso levado durante moitos anos polas "cooperativas de viviendas jóvenes" de Madrid. O éxito recente dunha das súas promocións está recollido na publicación colectiva "El alquiler. Una asignatura pendiente. Viviendas para jóvenes en Orcasur", (1993), IVIMA-PROVICAM-Cooperativa de Viviendas Jóvenes de Orcasitas.

cios poden aportar traballo en oficios especializados que o "contratista" deba subcontratar ou en tarefas de mantemento e reparación en xeral da edificación.

Non tódalas persoas queren ou poden aportar traballo (ancianos e minusválidos), polo que o modelo de cooperativa debería acoller en igualdade de condicións tódalas circunstancias vitais e favorecer especialmente ós colectivos máis discriminados (mocidade, ancianos, minusválidos, minorías étnicas, parellas non legais, persoas soas, etc.).

En definitiva, o interese desta modalidade reside en que pode articularse con calquera das outras modalidades incluídas nas cooperativas de propiedade e de arrendamento (con propiedade autónoma ou pública, con vivendas sociais ou libres, etc.)¹¹.

5. A organización da cooperativa.

5.1. Aspectos xerais.

"Tense dito: 'nunha cooperativa éntrase pedindoo de xeonllos, logo estase longo tempo sentado, sen participar, e se pon un de pé, esixindo, a punto de remata-la casa.

No mellor dos casos, o interese en participar nunha cooperativa é transitorio: ata conqueri-la vivenda. Aínda que a entidade sobreviva despois, cambian os intereses.

*Polo tanto, hai dúas intensidades de asociación: 3 ou 4 anos de bastante participación, e logo 15 ou 20, como pouco, nos que se reduce a unha xuntanza ó ano e a soportar ós veciños."*¹²

A organización da cooperativa ten uns aspectos sociais, informais, e outros legais e empresariais. A participación, tal como se di nas citas anteriores, só é unha parte do proxecto de cooperativa, pero un dos máis importantes para desenvolver unha democracia participativa.

A "organización" ten varios sentidos neste contexto:

- 1.- Garanti-lo control do proceso de desenvolvemento da cooperativa por parte dos usuarios/socios;
- 2.- Formaliza-la constitución legal e consolidación económica da cooperativa;

11.- En Aranjuez vense experimentando a saída da autoconstrución nas Escolas-Obradoiro coa mocidade: ver M.Montero, B.Pedraza, L.Suárez e M.Blanco, (1991), "Los jóvenes y la vivienda", en Documentación Social, nº85. En Latinoamérica é quizais unha das modalidades máis extendida nos programas de desenvolvemento comunitario, con forte integración de arquitectos e programas de asistencia social apoiando a autoconstrución: ver C. J. J. Buthet, M. Borri, M. Scavuzzo, G. Maiztegui, (1990), 'Vivienda y organización comunitaria', HVmanitas-Sehas, Buenos Aires, Argentina.

12.- F. Elena, (1991), "Las cooperativas de viviendas: razones para una moda", en Documentación Social, nº85.

3.- Distribuír tarefas de xestión e órganos da cooperativa responsables;

4.- Planifica-la evolución do proxecto (investimentos, formación, relacións-participación, obxectivos-estratexia, viabilidade, etc.)

O primeiro punto ten que ver co papel dos socios na cooperativa. Por unha banda estará o grupo de persoas promotoras da cooperativa. Por outra os novos socios que se irán engadindo en diferentes fases. Por outra todo o persoal técnico e profesional co que se traballe, colabore e/ou contrate. Entre todos e todas son precisas boas canles de comunicación.

O procedemento fundamental de control son as **assembleas**. Pero isto non significa "asamblearismo": *"As assembleas deben ser, en xeral, só un medio útil de información para completar verbalmente os documentos que deben enviarse ós socios, para o seu estudo, coa citación. As dúbidas e problemas deben formularse e discutirse co Consello Rector, reducindo as funcións normais da Asemblea a ratifica-los Planos e a elixir ós membros daquel."*¹³

A relación do socio coa cooperativa está regulada polos Estatutos (auténtico contrato entre os socios), o Plano de Actuación da Promoción (onde se fixan as aportacións para paga-las vivendas e os datos destas) e o contrato de adxudicación de vivenda asinado con cada un. Tódolos socios entran nesa relación. Os técnicos deberán aterse ó Plano de Actuación.

Un número axeitado de socios por promoción cooperativa é: 100 vivendas (+/- 180 socios). Seica sexa excesivo nas cooperativas de rehabilitación, pero hai quen avala experiencias boas con esa cifra en caso de construción de nova planta.

Os puntos segundo e terceiro teñen que ver cos trámites legais e coa estrutura legal que a Lei Xeral de Cooperativas marca.

O punto cuarto pode resumirse no que soe denominarse "plano de empresa" ou "plano de viabilidade", que non é máis ca un documento onde figuran moi en por menor os aspectos económicos que describen as características do proxecto empresarial abordado. O importante é que estea a disposición de todos e todas. Para o cal, non bastaría coa disposición por escrito, senón tamén coa utilización de paneis fixos para os aspectos máis importantes (importancia consensuada en Asemblea, por suposto).

Un exemplo, baseado no traballo de C.Gago, é o seguinte:

1. **Descrición da compañía e do proxecto:** historia, promotores e socis actuais, forma xurídica, produto-servicios, obxectivos.

2. **Persoal (técnicos contratados):** organigrama con detalle de funcións, persoal con departamentos, perfil, currículum, formación, e remuneracións.

3. **Análise de mercado:** situación do mercado, ameazas e oportunidades, posicionamento, "competencia", "clientes", fornecedores.

13.- Ibid.

4. **Estratexia comercial e mercadotecnia:** (no caso de non ter suficientes socios) obxectivos "comerciais" por produto e "clientes", política de prezos/cotas, gastos derivados da comercialización (publicidade, distribución, comisións).

5. **Finanzas:** situación actual (balance, conta de resultados, tesourería), presuposto ano corrente mensualizado, previsións para os cinco anos próximos, taxa retorno de investimentos, proxección de aportacións de socios e asociados, xeitos de fornecemento (subvencións, pagarés, etc.).

5.2. *A participación.*

A realidade vai máis aló das teorías, proxectos e leis entre outras razóns porque non tódolos socios están informados ou interesados na escrita. Por este motivo, abrir dinámicas participativas e promove-la formación e información internas poden se-los únicos antidotos contra o fracaso interpersoal da cooperativa.

Abrir un proceso participativo dende o informal ata o formal pode servir para tratar con intelixencia e tolerancia problemas concretos como a falla de implicación, a manipulación nas tomas de decisións, os abusos de poder, a confusión e fallas de información, etc.¹⁴

Algunhas cooperativas están a implantar técnicas de dinámicas de grupo e outras, dun xeito constante e ás veces asesorado externamente, para asegurar a democracia organizativa dende tres eidos básicos:

- As relacións de poder internas e externas;
- Os conflitos nas tomas de decisión, na convivencia, etc.;
- A estrutura comunicativa, as canles materiais, as relacións persoais, etc.

Varias posibilidades técnicas de aplicar un traballo como este a nivel de asembleas non xerais e extraordinarias, pode se-lo seguinte:

- Realización dunha "tipoloxía de asembleas" con distintos obxectivos de relación interpersoal e dinámicas de grupo;
- Realización de "diarios de campo", máis amplos e subxectivos cás actas de asembleas;
- Aplicar procesos de "investigación participativa" sobre os problemas concretos e os medios de frontalos;
- Realizar periódicamente "autoanálises colectivas" sobre actitudes, comportamentos empresariais, avantamentos colectivos, incidencia social e local, etc.

14.- Estes aspectos están desenvolvidos en varios artigos da revista *Cooperativismo e Economía Social*, n.º 12: M.Martínez, (1995), "As dinámicas de grupos nas coeprativas: pantasma e virtuales"; V.García e A.Lorenzo, (1995), 'Cultura organizativa nas empresas galegas da economía social'.

—Organizar garderías durante as Asembleas para que as persoas con fillos e fillas poidan participar en igualdade de condicións.

6. Necesidades de financiamento.

6.1. *O réxime económico das cooperativas de vivendas.*

1. O **capital social**: conxunto de aportacións (obrigatorias e voluntarias) que fan socios e asociados, en forma dineraria (moeda estatal) ou en outra previamente aceptada polo Consello Rector ou pola Asemblea (bens mobles e inmobles, dereitos, títulos, etc.). Cada socio pode aportar ata un máximo do 25% do capital social.

2. As **aportacións obrigatorias**: polo xeral son iguais para tódolos socios; para adquiri-la condición de socio hai que desembolsar, polo menos, un 25% da aportación obrigatoria, aínda que a "aportación mínima obrigatoria" de entrada pode ser maior; poden establecerse novas aportacións obrigatorias para todos. Poden devengar xuros, se así se establece nos Estatutos.

3. As **aportacións voluntarias**: a Asemblea Xeral establecerá a contía máxima das aportacións voluntarias, as condicións e prazos de subscrición; desembólsanse totalmente cando se subscriben. Soen devengar xuros para quen as aporta, se así se establece nos Estatutos.

4. O **exercicio económico**: cada ano natural, agás disposición contraria nos Estatutos, realizaranse o Balance, a Conta de Perdas e Gaños, a Actualización das aportacións dos socios, a Memoria Explicativa e a proposta de distribución de excedentes, destino dos beneficios extracooperativos ou imputación das perdas.

5. O **retorno cooperativo**: é unha cantidade que se acredita a cada socio en función dos excedentes anuais do exercicio económico e das operacións, actividades ou servicios cooperativizados realizados por cada socio na cooperativa. Poden satisfacerse inmediatamente ou incrementa-las aportacións de cada socio ou integrar un Fondo regulado pola Asemblea.

6. As **imputacións das perdas**: as perdas de cada exercicio económico poden imputarse ó Fondo de Reserva Obrigatorio (nunha porcentaxe ata o 50% das mesmas perdas), ó Fondo de Reserva Voluntario (coa mesma porcentaxe máxima que marque a Asemblea Xeral) e ós socios en proporción ás operacións, actividades ou servicios cooperativizados efectivamente realizados por cada socio na cooperativa, nunca en función das súas aportacións ó capital.

7. Os **fondos comunitarios**: o Fondo de Reserva Obrigatorio (que é irreparable e está constituído por un 30% dos excedentes e outras partidas) e o Fondo de Educación e Promoción (que é inembargable e está constituído por un mínimo do 5% dos excedentes e outras partidas).

8. Os **libros**: deben levarse en orde e ó día o Libro de Rexistro de Socios, Libro de Rexistro de Asociados, Libro de Rexistro de Aportacións ó capital

social, Libro de Actas da Asemblea Xeral, do Consello Rector e do Comité de Recursos; Libro de Inventarios e Balances, Libro Diario, e Libro de Informes da Censura de Contas.

9. As **auditorías externas**: obrigatorias de realizar cando a promoción entre vivendas e locais sexa nun número superior a 100; cando se fagan distintas promocións; e cando así o prevegan os Estatutos ou se acorde na Asemblea Xeral.

10. A **transmisión de dereitos**: o socio que pretenda transmitir inter vivos os seus dereitos deberá poñelos a disposición da cooperativa que os ofrecerá ós socios expectantes por orde de antigüidade. O prezo de tanteo será igual á cantidade desembolsada polo socio incrementada coa revalorización experimentada. Se despois de tres meses ningún socio expectante fai uso do dereito de preferencia, o socio pode transmitir-las dereitos a terceiros non socios, mantendo a cooperativa o dereito de retracto.

6.2. *A práctica económica e financeira das cooperativas de vivendas.*

1. Financiamento.

En primeiro lugar cabe sinalar que financiar unha vivenda é, case con completa seguridade, o "gasto" máis alto que unha "familia" fai en toda a súa vida. Cando estamos a falar de financiar varias vivendas de golpe, ata 100 nunha promoción, a complexidade financeira é alta, pero o beneficio social de facelo en común tamén é moi alto, polo que se poden conquistar solucións axeitadas.

O punto importante é conquistar que o custo da vivenda sexa unha carga económica repartible no tempo, de xeito que nunca supere o **20-30% dos ingresos familiares (/mensuais)** (p.e., de 100.000 pts./mes, entre 20 e 30 mil).

Para isto precísanse **créditos necesariamente inferiores ó 10% de xuro, e con prazos de amortización superiores a 20 anos**. Tipos de xuros máis altos e prazos temporais menores fan inaccesible para a maioría da xente a compra da vivenda nas condicións de dignidade anteriormente expostas.

O manexo de altas cantidades de diñeiro crea, ás veces, situacións de corrupción, fraude, comisións, fuxidas con cartos, etc. nos xestores da coeprativa (internos ou externos), polo que o control da Asemblea Xeral debe ser escurpulooso coa transparencia debida nas operacións económicas¹⁵.

Existen 3 instrumentos alternativos e/ou complementarios ó financiamento clásico:

- O papel da **Administración Pública** pode vir dado coa súa intercesión para conquistar dos bancos esas condicións crediticias favorables (con

15.- F. Elena, (1991), "Las cooperativas de viviendas: razones para una moda", Documentación Social, n.º 85.

aval público, por exemplo). Tamén poden facer aportacións ó capital social da cooperativa en calidade de asociados, sen dereitos de ocupación ou con dereitos a algún dos locais resultantes da promoción de rehabilitación. Existen subvencións específicas no caso da rehabilitación a fondo perdido, pero que se cobran con retraso. En caso de interviren varias Administracións (locais, autonómicas, estatais) poden establecerse os distintos campos de participación de capital de cada unha.

- Outra posibilidade que debe establecerse nos Estatutos é a creación dunha **"Sección de Crédito"** dentro da mesma cooperativa, que proporciona unha especie de banco interno, onde os socios poden ingresar os seus aforros e, en conxunto, integrar unha conta bancaria de alta rendibilidade. Nesa Sección de Crédito pódense establecer as condicións axeitadas de financiamento para os socios que así o necesiten e non queiran submeterse ás condicións marcadas polas entidades bancarias hexemónicas.
- En último lugar está a posibilidade de abrir **"Contas Vivenda"** que teñen altos xuros e certa desgravación fiscal durante uns catro anos ata que se fai o desembolso para a adquisición de vivenda. As aportacións voluntarias da cooperativa tamén poden ingresarse nunha conta bancaria de alta rendibilidade. En conxunto, o que se obtén é unha minimización dos fortes custos iniciais da promoción e, sobre todo, reducir os custos da "entrada á vivenda" para os socios.

2. Contabilidade e xestión.

En primeiro lugar está o forte custo que supón a contratación dunha empresa constructora/rehabilitadora. A relación con ela vai ser por medio do chamado **"contratista"**. Este gasto pode supor ata o 60% dos custos totais, pero depende da repercusión que teña merca-lo solar ou edificio a rehabilitar. En xeral, o contratista vai aumentar os custos inicialmente calculados con figuras como "reformas", "traballos non previstos", etc. Tamén pode aumentar o prezo da construción o feito de que no mercado exista moita demanda e poucas empresas que se dediquen á construción/rehabilitación, ou factores como o dos acordos entre constructoras e empresas que dificulten contratar a unha constructora en boas condicións para a cooperativa (porque non se poden prometer novas promocións, etc.).

En segundo lugar está a necesidade de levar **contabilidades independentes para cada promoción de vivendas**. Se se fan varias promocións o único que se pon en común é a utilización de certos servicios, o custo do mobiliario e elementos de oficina, e un fondo de manobra mínimo. O alugueiro e gastos de persoal páganse mensualmente por cada promoción.

Á hora de **merca-lo solar ou edificio a rehabilitar** débese conquistar poder pagalo de forma aprazada. Así, as aportacións dos socios destínase a esta

compra e a paga-los servicios da cooperativa. As aportacións soen ser proporcionais á superficie de vivenda que se elixe, agás no caso de que nunha mesma promoción existan tipos e calidades de vivenda con custos moi diferentes, polo que tamén as aportacións serán proporcionais a eses tipos de vivenda elixidos.

Neste sentido cabe sinalar que o **régime contable** das cooperativas de vivendas soe ser de tipo presupostario. Isto significa que en lugar de excedentes e retornos, os "aforros" ou os "custos" maiores dos previstos son repartidos en proporción ás aportacións dos socios. Así, os aforros ou "gaños" toman a forma de minoracións nos pagos mensuais. Os maiores custos ou "perdas" toman a forma de derramas extraordinarias aplicadas ós pagos mensuais, tal como debe establece-la Asemblea Xeral cando sexa procedente e sen esperar ó fin do exercicio económico.

Por outra banda, o **préstamo hipotecario** soe ir destinado a paga-los custos da construción/rehabilitación. Débese conquistar que non se principie a devolve-lo préstamo ata que non remate a obra. Para facer unha xestión solvente tamén é importante que non se principie a obra de construción/rehabilitación mentres que non estea concedido o préstamo, para así evitar custos engadidos de "créditos-ponte".

O préstamo terá un período de carencia, durante o cal só se pagarán os intereses ó Banco, e non o principal do préstamo. Cando as vivendas están rematadas o préstamo hipotecario se divide en tantos préstamos como vivendas e/ou locais se promocionaran. Cada soci, agora copropietari -nas cooperativas de propiedade dividida-, pasa a facerse cargo do préstamo dividido ("subrogado"), poñendo como garantía a súa vivenda e comprometéndose a pagalo nos prazos previstos. Se a cooperativa queda coa propiedade das vivendas non se producirá esa división/subrogación, polo que toda a responsabilidade ficará na persoa xurídica da cooperativa, e non en mans de cada socio (a non ser que algún socio se faga cargo individual do seu préstamo e propiedade individual da vivenda).

7. Pasos cara a constitución dunha cooperativa de vivendas.

O procedemento é, lóxicamente, algo distinto segundo a urxencia e a xente implicada en cada experiencia de constituír unha cooperativa de vivendas.

A continuación expoñemos unha serie de pasos a seguir tendo en conta, por unha banda, os requisitos legais e, pola outra, algunhas iniciativas necesarias para a boa difusión, congruencia e apoio técnico á iniciativa.

De calquera xeito, o primeiro camiño que podemos propor é o de lograr que unha cooperativa xa constituída e das mesmas características, faga unha nova promoción, co que se aforran moitos trámites administrativos e burocracia custosa e pesada.

Un dos puntos a ter en conta en caso de seguir esta liña de acción é que se deben segui-las esixencias legais de levar contabilidades independentes por cada promoción, amáis de facer unha auditoría externa cada ano. Tamén é unha solución doada facer Asembleas de Delegados para os casos en que as Asembleas Xerais sexan moi numerosas ou esixan desprazamentos complicados.

Neste caso, pois, imos ver que pasos serían necesarios ou conveniente dar para montar unha cooperativa de vivendas concreta. Evitaremos mencionarl as distintas Asembleas ordinarias e extraordinarias que se deberán realizar para múltiples cuestións (aportacións, asignacións, discusión de obxectivos, elección de cargos, etc.) entre as distintas fases. Tamén simplificaremos a periodización dos estadios finais, que inda sendo moi angustiosos e cheos de complicacións, non nos interesasn agora tanto, xa que estamos a concebir como se crea a cooperativa dende cero.

7.1 *Etapas:*

- Unión dun grupo de **PERSOAS PROMOTORAS** da cooperativa de vivendas.
- Difusión informativa do seu proxecto entre potenciais socias e socios.
- Elaboración dun censo de demandantes, facendo constar datos básicos como:
 - Identificación persoal (nome, idade)
 - Nivel de estudos e situación laboral
 - Situación familiar
 - Situación de tenencia (propiedade, arrendamento...) da vivenda actual
 - Estado físico da vivenda actual onde reside (humidade, tamaño...)
 - Causas polas que busca vivenda
 - Tipo de vivenda desexada
 - Diñeiro (pts.) dispoñible ó mes para a "nova vivenda"
 - Teléfono de contacto
- Compromiso de, polo menos, **5 persoas que sexan socios/as fundadores/as** (número de persoas mínimas para formar unha cooperativa de primeiro grao).
- Elaboración do proxecto de **ESTATUTOS SOCIAIS**, onde constarán elementos como:
 - A denominación da Sociedade, o domicilio e a duración das actividades.
 - O obxecto social.
 - O capital social mínimo.

- A aportación obrigatoria do socio ó capital social.
 - As condicións para a admisión e baixa ós socios.
 - Os dereitos e deberes do socio, con indicación dos relativos á súa participación nas actividades e servicios da cooperativa.
 - As normas sobre organización e funcionamento dos órganos da Sociedade.
 - As regras para distribuí-los excedentes e imputa-las perdas do exercicio.
 - As normas de disciplina social.
 - Os criterios para determina-lo compromiso de participación inter-cooperativa e de fomento da formación.
 - A creación dunha Sección de Crédito e modo de funcionamento.
 - As causas de disolución da cooperativa e as regras para liquidala.
- Celebración da ASEMBLEA CONSTITUINTE, onde se establecerá:
- A figura do Presidente e Secretario da Asemblea, que a presidirán e tomarán ACTA, respectivamente.
 - A aprobación dos Estatutos.
 - O tipo de cooperativa a constituír.
 - O nomeamento da persoa que fará as xestións para inscribi-la cooperativa.
 - A designación das persoas que "outorgan a escritura pública de inscrición" (cinco polo menos).
 - O nomeamento dos cargos do Consello Rector, dos Interventores e do Comité de Recursos, no seu caso.
 - Fixa-la forma e prazos de desembolsos da aportación obrigatoria mínima.
 - Aproba-lo valor das aportacións non dinerarias iniciais.
- Solicitud de CERTIFICADO DE DENOMINACION na Sección Central do Rexistro de Cooperativas e Sociedades Laborais do Ministerio de Trabajo e Seguridade Social (Madrid).
- Solicitud de **calificación legal dos Estatutos Sociais** da cooperativa no Rexistro Provincial ou Autonómico de Cooperativas da Consellería de Xustiza, Interior e Relacións Laborais da Xunta de Galicia.
- Inscrición** da "escritura pública de constitución" (coas persoas que a outorgaran) da cooperativa (co certificado de denominación conquirido, e máis co Acta da Asemblea constituínte e/ou os Estatutos Sociais) no Rexistro Provincial ou Autonómico de Cooperativas da Consellería de Xustiza, Interior e Relacións Laborais da Xunta de Galicia.

—Solicita-la calificación de **Promotora Pública Asimilada** na Dirección Xeral de Vivenda da Xunta de Galicia (ou no Instituto Galego da Vivenda e o Solo).

—Solicitude de **Código de Identificación Fiscal (CIF)** na Delegación de Facenda.

—Propostas a Entidades Sociais, Públicas e Privadas de integrarse na cooperativa como **ASOCIADOS**.

—Contactos en busca de **ASESORAMIENTO TÉCNICO** (arquitectónico, económico-fiscal, xurídico e social -dinamización e asistencial-).

—Xestións de **MERCA-LOS INMOBLES** a rehabilitar ou os **SOLARES** onde construír de nova planta.

—**Contratación** de empresa(s) de construción/rehabilitación.

—**Seguimento** das obras.

—**Distribución e ocupación** de vivendas...

SUMMARY: Building Cooperatives are presented as the formula whereby the present problems associated with the high price of public promotions and the scarcity of public promotion of socialized housing, which maintains many sectors of the population in infra-housing conditions or putting off their emancipation from the family, can be checked. The article is put together as a practical guide which explains at the same time both the characteristics of this type of cooperative initiative and what consecutive steps must be followed to put them into practise, gathering together the different possible alternatives and tackling the levels of cooperative participation and basic financial management involved.