

# COOPERATIVA OBRINT PORTES



# ÍNDICE

1. LA COOPERATIVA .....	3
1.1 OBJETIVOS .....	5
2. PROYECTO OBRINT PORTES EN LLEIDA .....	6
2.1. SITUACIÓN ACTUAL .....	6
2.2. VIVIENDAS REHABILITADAS .....	6
.....	7
2.3. PARTE MASOVERA .....	9
3. OPORTUNIDADES Y DIFICULTADES.....	14
3.1. OPORTUNIDADES .....	14
3.2. DIFICULTADES .....	15

## **1. LA COOPERATIVA**

Obrint Portes SCCL es una cooperativa sin ánimo de lucro que tiene como objetivo la mejora del acceso a la vivienda para aquellas personas que no tienen este derecho garantizado. Para llevarlo a cabo, rehabilitamos viviendas en desuso, tanto de propiedad pública como privada a través de la masoveria urbana.

La metodología utilizada en este proyecto se basa en la atención centrada en las personas y sus necesidades. A partir de las dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible de alquiler en la ciudad de Lleida, las personas que forman la entidad deciden buscar posibles alternativas.

Desde Obrint Portes se realiza un trabajo multidisciplinario para abordar las necesidades de las personas en el ámbito de la vivienda. Por un lado, buscamos viviendas en desuso que requieran ser rehabilitados y negociamos la cesión de uso o alquiler de larga duración. Una vez se localiza una vivienda, se realiza el estudio de las rehabilitaciones necesarias y las diferenciamos entre las que se pueden realizar con masoveria urbana y las que requieren del trabajo de profesionales. Cuando los profesionales han realizado estas tareas, buscamos las personas masoveras que participarán al proyecto.

El perfil de estas personas dependerá de las características de la vivienda y las necesidades de estos. También se les pide un mínimo de ingresos para poder hacer frente a los gastos de los suministros y al futuro alquiler asequible, una vez se les acabe la carencia de alquiler por las horas invertidas. Las tareas a realizar, son supervisadas por un jefe de obra, que acompaña y forma a los participantes del proyecto. Así, aparte de garantizar una vivienda digna, se fomenta la inclusión laboral de los participantes.

Cuando la vivienda está a punto, las personas pueden entrar a vivir en esta. Se contabiliza las horas invertidas y se calcula el tiempo de carencia de alquiler. Después de este tiempo, las viviendas tienen un alquiler asequible de entre 2 y 3€/m<sup>2</sup>. También se realiza un acompañamiento de las masoveras los primeros meses. Este precio, supone una rebaja prácticamente del 50% respecto los precios de mercados actuales, donde el precio mediano de alquiler en Lleida es de 6,93€ por m<sup>2</sup>. Mientras los jóvenes tienen carencia de alquiler, solo pagan entre 30€ y 40€ en concepto de gastos de suministros.

Para acceder a la vivienda, no se solicita fianza, un gasto difícil de asumir por muchas personas a la hora de acceder a una vivienda de alquiler. Además, no se pide que la persona tenga un trabajo estable ni la nómina, pues los ingresos pueden proceder de una prestación económica o de otras fuentes. Por el qué hace a la documentación, las personas que quieren acceder al proyecto solo necesitan de pasaporte, documento mínimo para realizar un contrato de arrendamiento.

Los contratos realizados son de cesión de uso de habitación en alojamiento de carácter temporal, los cuales tienen una duración de un año. Por lo tanto, su renovación será anual. Este tipo de contrato implica también el derecho en todos los espacios comunes.

## 1.1 OBJETIVOS



**Rehabilitar viviendas en desuso mediante masoveria urbana**



**Ampliar la bolsa de viviendas susceptibles de ser alquilada a un precio asequible.**



**Aprovechar los beneficios de la masoveria urbana como herramienta de transformación social.**



**Contribuir a la no degradación, la reactivación y mantenimiento del parque de viviendas en desuso.**



**Favorecer el acceso a una vivienda digna y asequible de personas con riesgo de exclusión social.**



**Proporcionar a los masovers/es una formación no formal en tareas de rehabilitación.**

## 2. PROYECTO OBRINT PORTES EN LLEIDA

### 2.1. SITUACIÓN ACTUAL

Actualmente la cooperativa tiene 5 viviendas cedidas en uso, 4 propiedad de la Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida y una quinta de propiedad privada, que está en fase de rehabilitación.

Las cuatro viviendas de propiedad municipal, fueron rehabilitadas durante los últimos meses del pasado 2020 y fueron habitables durante el primer trimestre de 2021. Según el convenio firmado el mes de julio de 2020, la cooperativa es propietaria de usufructo de las viviendas durante 7 años más 3 de prorrogables.

La última vivienda cedida de propiedad privada estará disponible a partir del próximo mes de noviembre y ha sido cedida a la cooperativa durante los próximos 5 años y medio.

### 2.2. VIVIENDAS REHABILITADAS

INFORMACIÓN BÁSICA DE LA VIVIENDA	
<b>DIRECCIÓN POSTAL:</b> CALLE SANT JAUME N°1, 1-1 i 1-2	
<b>ZONA GEOGRÁFICA:</b> LA BORDETA	
<b>REFERÈNCIA CATASTRAL</b> 3688105CG0038H0012QT (1-1) I 3688105CG0038H0013WY (1-2)	
<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 1963	
<b>METROS CUADRADOS:</b> 156,45m <sup>2</sup>	
REHABILITACIONES Y MEJORAS REALIZADAS	
PROFESIONALES	MASOVERES
-Instalación de circuito de calefacción. -Instalación de caldera. -Instalación de radiadores. -Instalación de ventanas, mamparas y balconeras de aluminio. -Sustitución de tubos de plomo por tubos de cobre. -Reparación y actualización de la instalación eléctrica.	-Demolición de baños y cocina. -Alicatado de baños y cocina. -Instalación de los nuevos equipamientos en baños y cocina. -División de habitaciones con cartón yeso. -Sustitución de falso techo. -Instalación de suelo de parquet. -Pintura del inmueble. -Limpieza y adecuación del inmueble.
<b>DURACIÓN DE LAS REHABILITACIONES:</b> 6 MESES	



<b>INFORMACIÓN BÁSICA DE LA VIVIENDA</b>	
<b>DIRECCIÓN POSTAL:</b> CALLE VENUS N°6, 1-2	
<b>ZONA GEOGRÁFICA:</b> LA MARIOLA	
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b> 1196207CG0019E0091WL	
<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 1975	
<b>METROS CUADRADOS:</b> 85m2	
<b>REHABILITACIONES Y MEJORAS REALIZADAS</b>	
<b>PROFESIONALES</b>	<b>MASOVERES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Renovación de instalación eléctrica.</li> <li>-Instalación de calentador eléctrico.</li> <li>-Reparación de la instalación de agua</li> <li>-Reparación y actualización de la instalación eléctrica.</li> <li>-Sustitución de una ventana de aluminio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Instalación de los nuevos equipamientos en baños y cocina.</li> <li>-Instalación de zócalos.</li> <li>-Pintura del inmueble.</li> <li>-Limpieza y adecuación del inmueble.</li> </ul>
<b>DURACIÓN DE LAS REHABILITACIONES:</b> 4 MESES	



<b>INFORMACIÓN BÁSICA DE LA VIVIENDA</b>	
<b>DIRECCIÓN POSTAL:</b> CALLE MÚSIC VIVALDI Nº12, 2-4	
<b>ZONA GEOGRÁFICA:</b> LA MARIOLA	
<b>REFERENCIA CATASTRAL:</b> 1295212CG0019E0030PX	
<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 1974	
<b>METROS CUADRADOS:</b> 105m2	
<b>REHABILITACIONES Y MEJORAS REALIZADAS</b>	
<b>PROFESIONALES</b>	<b>MASOVERES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Renovación de instalación eléctrica.</li> <li>-Sustitución de caldera.</li> <li>-Reparación de la instalación de agua</li> <li>-Reparación y actualización de la instalación eléctrica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Instalación de los nuevos equipamientos en la cocina.</li> <li>-Saneamiento de las paredes.</li> <li>-Pintura del inmueble.</li> <li>-Limpieza y adecuación del inmueble.</li> </ul>
<b>DURACIÓN DE LAS REHABILITACIONES:</b> 4 MESES	





### 2.3. PARTE MASOVERA

El perfil de la parte masovera a la cual iría dirigido el presente proyecto piloto fue consensuado entre los técnicos de la Empresa Municipal de Urbanismo, el Ayuntamiento y Obrint Portes. Uno de los colectivos que más dificultados tiene para acceder a una vivienda digna, son los jóvenes. Históricamente, España se ha situado entre los países europeos con una edad mediana de emancipación domiciliaria más alta. La principal razón es que los precios de la vivienda están fuera de su alcance, viste que las condiciones laborales de la juventud catalana siempre se han caracterizado por un alto grado de precariedad, con salarios bajos, alta inestabilidad contractual, etc.

Además, en Lleida, se añade un factor importante al mercado de alquiler. El hecho que haya una demanda de habitaciones de alquiler muy alta por parte de estudiantes universitarios y que haya un mercado que tiende a subir los pies vista la demanda, deja en riesgo de exclusión una parte de la población. Los jóvenes que no son universitarios o no tienen una situación socio-laboral estable, tienen graves dificultades para acceder a una vivienda digna a un precio asequible.

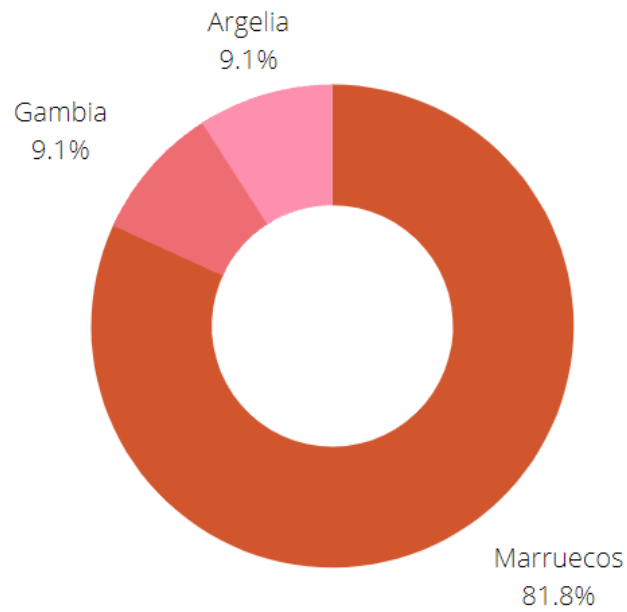
El perfil de los jóvenes seleccionados, pues, era el de población de 18 a 30 años, con dificultades de acceso a la vivienda, que hubieran compartido vivienda previamente y que tuvieran unos ingresos mínimos para hacer frente a los gastos que tiene una vivienda de alquiler. Además, se valoraba los conocimientos y formación en bricolaje o experiencia en tareas de rehabilitación de vivienda, como albañilería o pintura.

Así pues, una vez identificada la población diana del proyecto, Obrint Portes SCCL contactó con aquellas entidades del tercer sector que pudieran estar interesadas en ofrecer esta alternativa a sus usuarios/se. El cooperativismo y el establecimiento de una red entre entidades del tercer sector que comparten objetivos y valores es esencial para ofrecer servicios y propuestas de calidad al servicio de las personas.

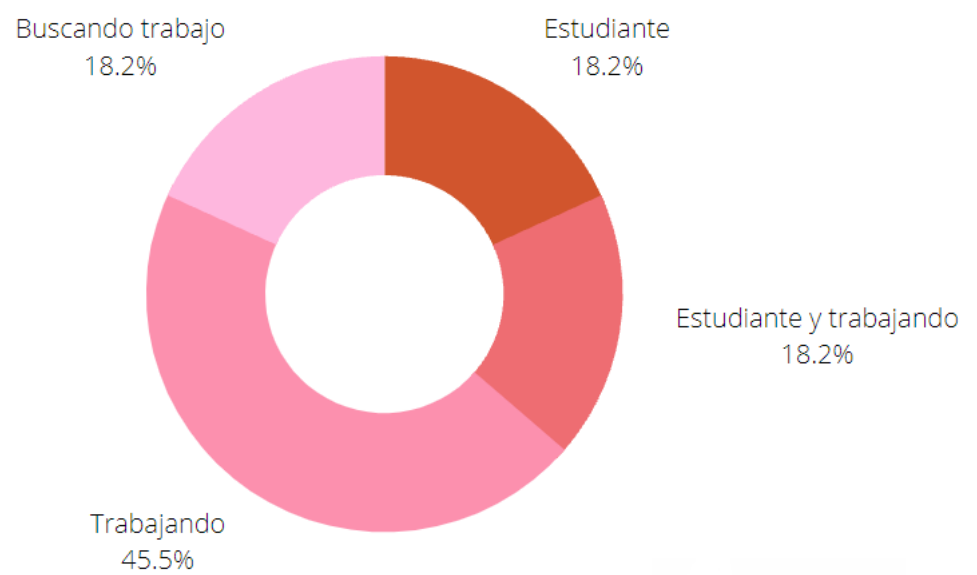
El proyecto tuvo una gran acogida y enseguida hubo jóvenes interesados en el proyecto. Para garantizar el éxito del proyecto, el proceso de selección era muy esmerado. Por un lado, se hacía llenar un documento de inscripción como solicitante del proyecto. Una vez valorada este primer documento, se realizaba una entrevista personal, el resultado de la cual se evaluaba posteriormente con una rúbrica interna.

## CARACTERÍSTICAS DE LOS MASOVERS

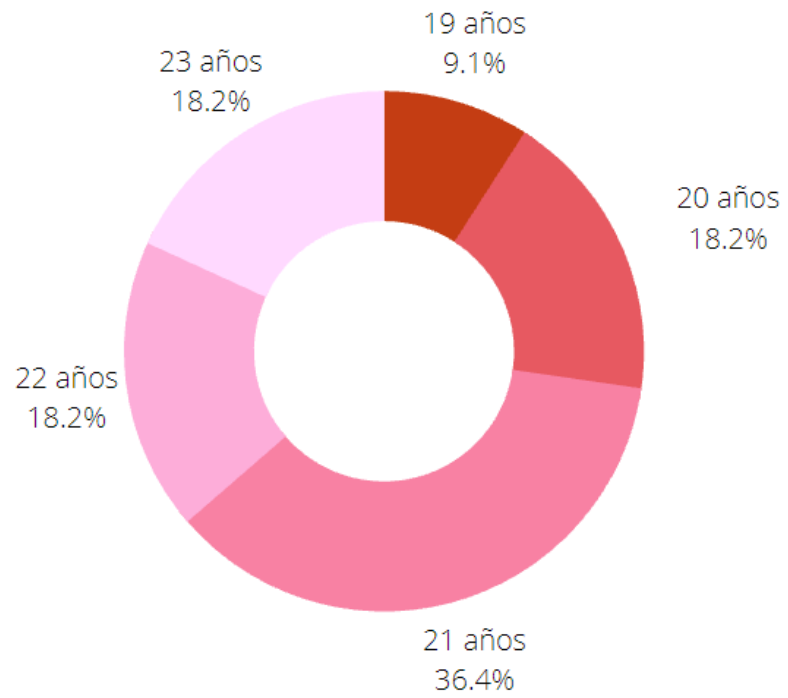
- ORIGEN



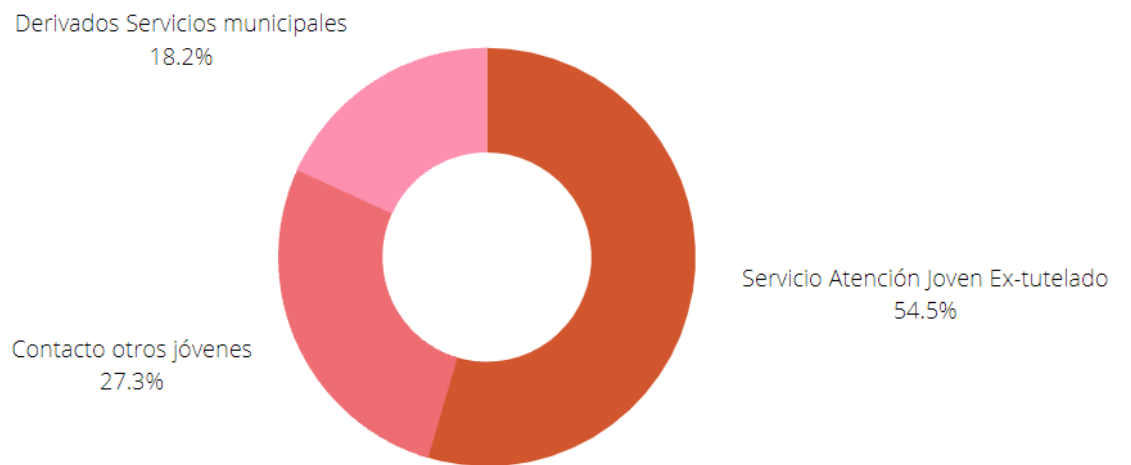
- SITUACIÓN LABORAL



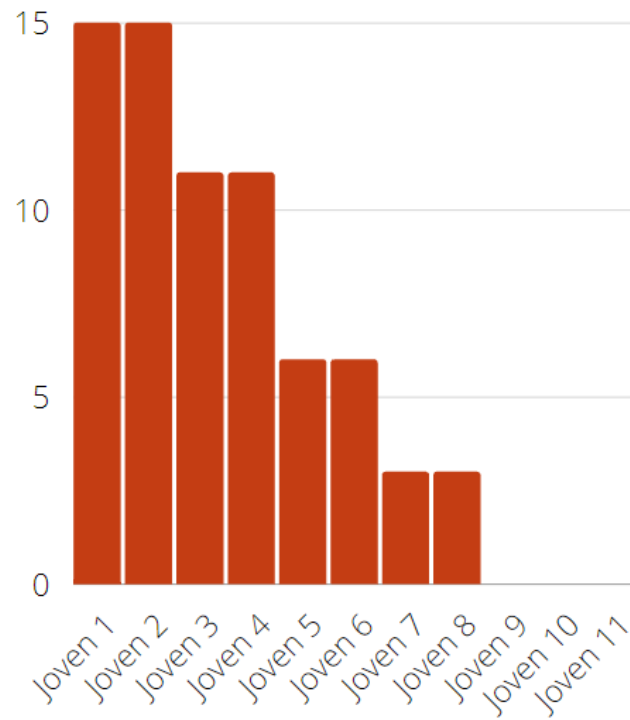
- **EDAD**



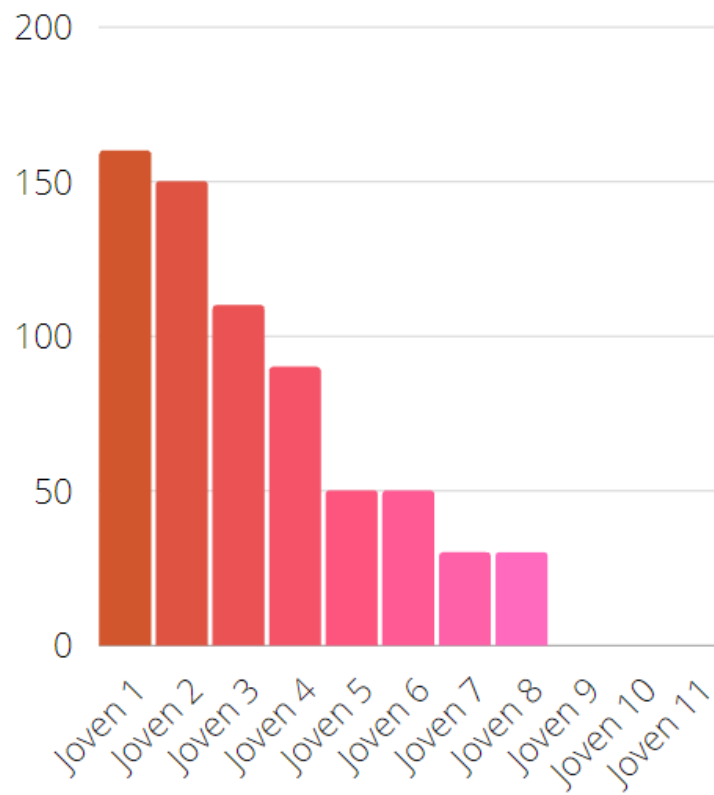
- **CONOCIMIENTO DEL PROYECTO**



- **HORAS TRABAJADAS**



- **CARENCIA DE ALQUILER**



### Cálculo meses carencia de alquiler

$$\text{VALOR HORAS REALIZADAS POR MASOVERS} = \text{HORAS TRABAJADAS} \times \text{PRECIO H. AUXILIAR DE PALETERIA}$$

$$\text{COSTE DE ALQUILER DE HABITACIONES} = \frac{\text{M}^2 \times \text{PRECIO ALQUILER ASEQUIBLE}}{\text{N}^\circ \text{ D'HABITACIONES VIVIENDA}}$$

$$\text{CARENCIA} = \frac{\text{VALOR HORAS}}{\text{COSTE DE ALQUILER DE HABITACIÓN}}$$

#### ***Ejemplo JOVEN 1***

Masover que ha realizado un total de 161 horas en una vivienda de 143 m<sup>2</sup> y 5 habitaciones. El precio por hora según convenio de auxiliar de paletteria son 6,83€/h.

$$\text{VALOR DE LAS HORAS DEL MASOVER} = 161 \times 6,83\text{€} = 1099,63\text{€}$$

$$\text{COSTE DEL ALQUILER DE LAS HABITACIONES} = 143\text{m}^2 \times 2,5\text{€ pOr m}^2 / 5 \text{ hab.} = 71,5\text{€/hab.}$$

$$\text{CARENCIA} = 1099,63 = \mathbf{15,37 \text{ meses de carencia de alquiler.}}$$

### **3. OPORTUNIDADES Y DIFICULTADES**

#### **3.1. OPORTUNIDADES**

Por un lado, la masoveria urbana reduce cerca del 60% los costes de las rehabilitaciones. Si bien los acabados pueden no ser profesionales, pues las rehabilitaciones son realizadas por personas masoveras con acompañamiento de profesionales, la reducción del importe a invertir es mucho menor. El uso de la autoconstrucción guiada, así como el precio por el que computan las horas las personas masoveras, resultan clave para esta reducción de costes.

Por otro lado, la masoveria urbana se convierte en una herramienta de transformación social muy importante. El hecho de que las personas masoveras tengan dificultades de acceso a la vivienda y estén en riesgo de exclusión social, comporta que su empoderamiento, motivación y responsabilidad sean claves en el éxito de este tipo de proyectos. Poder rehabilitar lo que será tu futuro hogar a un precio asequible, con un contrato que garantiza una continuidad y seguridad es un factor muy importante para las personas masoveras. Además, el acompañamiento de un profesional en el ámbito de las rehabilitaciones aporta una formación a las personas masoveras que puede incrementar sus posibilidades de inserción laboral.

Por último, el hecho de que sean las propias personas masoveras las que vivirán en la vivienda, da una continuidad al proyecto, aparte de los beneficios respecto al compromiso con el proyecto y el inmueble nombrados anteriormente. Esta continuidad desde el transcurso de las rehabilitaciones hasta la ocupación del inmueble rehabilitado reduce la necesidad de selección de inquilinos en una única selección previa de las personas masoveras. Además, la replicabilidad de los proyectos de masoveria urbana proporciona la posibilidad de realizar el proyecto en cualquier vivienda y con prácticamente cualquier colectivo de personas.

## 3.2. DIFICULTADES

Algunas de las debilidades observadas al largo de la realización del proyecto piloto en Lleida y des de la creación en 2018 de la asociación que precedió la cooperativa tiene que ver sobre todo con el ámbito económico y jurídico.

Siendo todavía una alternativo de acceso a la vivienda novedosa, aunque se recoge en la legislación catalana des del año 2007 con la ley 18/2007 por el derecho a la vivienda, muchas administraciones conocen poco esa práctica. Este desconocimiento hace que, en ocasiones, sea un impedimento para la implementación de proyectos. En el ámbito económico, y en nuestro caso que trabajamos con personas en riesgo de exclusión que no pueden invertir en los materiales ni rehabilitaciones de la vivienda, es donde encontramos las principales dificultades. Sin apoyo institucional y económico es muy difícil realizar este tipo de proyectos.

Otra dificultad que encontramos tanto en el ámbito urbano como rural es la reticencia de propietarios privados a ceder sus viviendas para proyectos de masoveria urbana o contemplar esta opción para la rehabilitación de sus viviendas.

En todo caso, la masoveria urbana va adquiriendo renombre y suena cada vez más como una alternativa real a distintas necesidades de vivienda, como la falta de inmuebles de alquiler asequible, el mantenimiento y rehabilitación del parque público y privado de viviendas o la repoblación de zonas rurales.