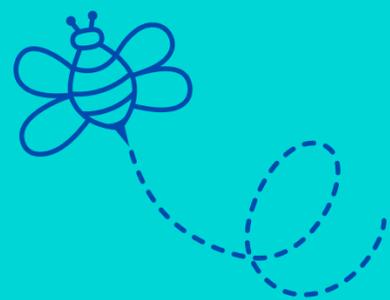




# BUENAS PRÁCTICAS DE FINANCIACIÓN EN LA ESS



**amestugurekin!**  
¡sueña con nosotras!

€ gizarte-finantzaketarako kanpaina · campaña de financiación social



## TÍTULOS PARTICIPATIVOS Y CAPITAL SOCIAL

“FINANCIACIÓN SOCIAL”



ametxe

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO



El objetivo de este documento es exclusivamente el de compartir una buena práctica de financiación que puede inspirar a otras entidades de la ESS. No constituye por tanto ninguna recomendación ni general ni personalizada de inversión en la medida en que la Fundación Finanzas Éticas no somos entidad autorizada para realizar este tipo de asesoramiento. Por consiguiente cualquier información o interés en el instrumento financiero presentado debe contrastarse directamente con la propia entidad que lo emite.



# ametxe

**Ametxe, Koop. Elk. es la primera cooperativa de vivienda en cesión de uso constituida en la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

**Página web: <https://www.ametxe.eus/>**

**Forma jurídica: Cooperativa de vivienda en cesión de uso sin ánimo de lucro**

**Año de constitución: 2018**

**Ubicación: Gordexola (Bizkaia)**

**Sector: Vivienda cooperativa en cesión de uso**

## ACERCA DE AMETXE

A través de la adquisición de un caserío con terreno, recupera una casa palacio construida 1660 para transformarla en una opción de vivienda alternativa de propiedad colectiva y autogestionada para seis unidades de convivencia.

La casa palacio consta de 600m<sup>2</sup> distribuidos en tres plantas y la finca tiene una extensión de 4 hectáreas.

El objetivo de este proyecto es promover un modelo de vivienda accesible y alternativo, basado en tres aspectos básicos: Económico, Regenerativo y Ecológico.

Integran los valores de participación, cuidados y ayuda mutua en su funcionamiento

## ORÍGENES Y SITUACIÓN ACTUAL

En 2017 un grupo de familias decide iniciar la búsqueda de espacio para desarrollar un proyecto de vivienda cooperativa en un entorno rural y basado en el respeto por el medioambiente y el apoyo mutuo, incorporando los valores de la ESS

La cooperativa se constituye en 2018 y en 2019 se adquiere el caserío y la finca donde se llevará a cabo el proyecto.

Se inician las obras de rehabilitación en 2022, con el foco puesto en iniciar la convivencia con ilusión, hecho que se da en verano de 2024.

## ORGANIZACIÓN

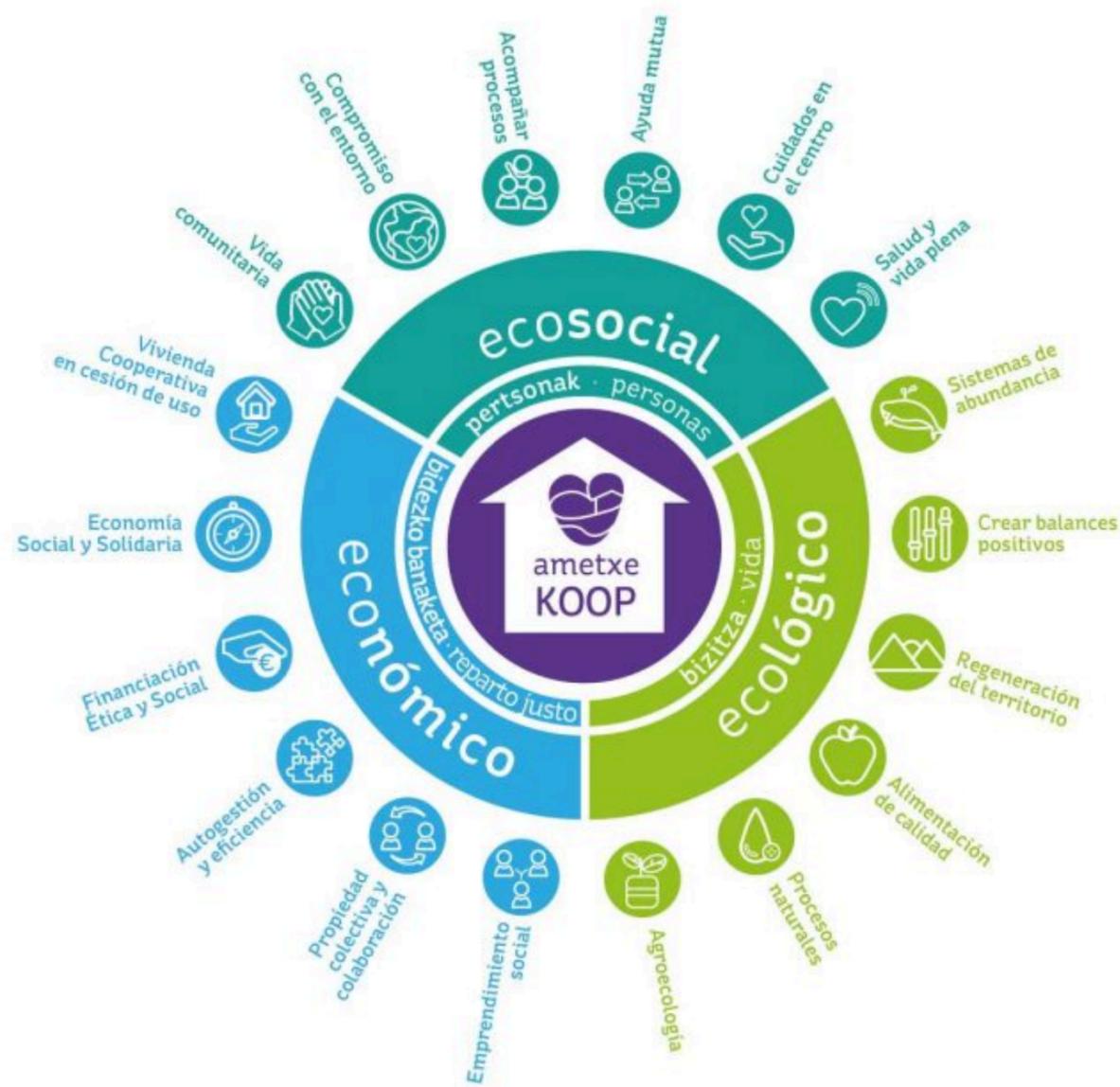
Como todas las cooperativas, los espacios de gestión y toma de decisiones son el Consejo Rector y la Asamblea.

Además de las 6 unidades de convivencia, que son las socias de la cooperativa que habitan el espacio, participan las personas socias colaboradoras, que, sin convivir en el lugar, colaboran en el impulso de diferentes maneras con el proyecto.

El grupo se reúne de forma periódica para tratar cualquier asunto que surja, de forma semanal o quincenal, organizando el trabajo a través de comisiones: Economía, Legal, Obras, Comunicación y Acogida)



# FILOSOFIA



# REDES



Grupo de trabajo de vivienda de REAS

Red de cooperativas de vivienda en cesión de uso de Euskadi



red de Economía Alternativa y Solidaria de Euskadi

## FINANCIACIÓN DEL PROYECTO

Cada unidad de convivencia debe suscribir un capital social de 43.500 € que cubre el 20% de la financiación inicial en el momento de la entrada.

Además, la cooperativa solicita un préstamo hipotecario a Fiare BE por valor de 480.000 € en el año 2020, que cubre el 80% restante de la inversión inicial.

Además, cada unidad de convivencia aporta una cuota mensual con la que se hace frente a los costes comunes de la vivienda y a la devolución del préstamo hipotecario.

El presupuesto inicial del proyecto se hace en un contexto que, con la guerra de Ucrania y la consecuente subida de los materiales de construcción, además de la subida del Euribor, cambia y se eleva, por lo que la cooperativa debe hacer frente a un sobrecoste frente a lo planeado inicialmente.

En 2024 con el doble objetivo de completar la financiación necesaria para cubrir el sobrecoste de la rehabilitación y de fortalecer la participación en la cooperativa, inician esta campaña de **“Financiación social”** a través de tres herramientas combinadas que se presentarán a continuación.

## FINANCIACIÓN SOCIAL COMBINACIÓN DE TRES HERRAMIENTAS



<https://www.ametxe.eus/financiacion-social/>

Con el apoyo de Sostre Cívic, Can Carner y la gestoría Interlalde, e inspirados por otras campañas puestas en marcha por proyectos similares como Axuntase y Arterra, diseñan esta campaña, combinando la emisión de títulos participativos con la captación de de capital social a través de la figura de socia colaboradora y complementando con donaciones.

De esta forma, ofrecen a personas y entidades afines y con deseo de poner sus ahorros al servicio del desarrollo de un nuevo modelo de vivienda alternativo.

A 25 de agosto de 2024, entre las tres herramientas, han recogido un total de 59.810 €

En el momento de registrar la aportación a través del formulario, es posible elegir cualquier combinación de las propuestas, 1, 2 o las 3.

A continuación, veremos en detalle dos de estas herramientas.

## HERRAMIENTA 1. "INVIERTE" TÍTULOS PARTICIPATIVOS (I)



El 20 de mayo de 2024 se abre esta campaña de títulos participativos, disponible hasta el 31 de octubre de 2024

**Destino:** Completar la financiación necesaria para cubrir los costes de rehabilitación.

Cualquier persona jurídica o física puede adquirir estos títulos participativos.

**Importe de la emisión:** 100.000 €, ampliable una vez sea alcanzado este importe.

El **mínimo** a invertir son 200 € (un título) y el **máximo** se establece en 10.000 € (50 títulos).

La inversión está **remunerada** con un 2%, la cual se hará efectiva de forma anual 3 meses después cumplir cada año

El vencimiento es a 4 años, prorrogables de forma anual hasta 10 años.

## HERRAMIENTA 1. "INVIERTE" TÍTULOS PARTICIPATIVOS (II)

Son títulos de carácter nominativo y de **circulación restringida**

**Derechos:** La suscripción de títulos da derecho a asistir a la Asamblea General de la cooperativa, con voz, pero sin voto.

**Respaldo:** La devolución y el pago de interés está respaldado por la situación de la cooperativa. No hay garantía externa.

**Orden de prelación:** En caso de concurso de acreedores, la devolución de los títulos se sitúa por delante del capital y después de administraciones públicas y otros deudores.

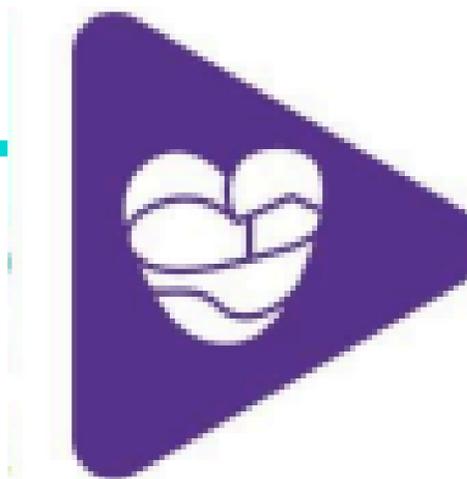
**Transmisibilidad:** para ser transmitidos necesitan el acuerdo de la persona cedente y el visto bueno de la cooperativa.

A 25 de Agosto de 2024, el importe recogido es de 55.200 €.

Las personas y entidades que han comprado estos títulos participativos son tanto cercanas al proyecto (familiares y amigas), como también personas y entidades sensibilizadas con el destino de sus ahorros.

# FINANCIACIÓN SOCIAL AMETXE

## EMISIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS



**ENTIDAD EMISORA:** AMETXE KOOP. ELK.

**INSTRUMENTO:** Títulos participativos

**IMPORTE POR TÍTULO:** 200 €

**NÚMERO DE TÍTULOS EMITIDOS:** 500 títulos

**IMPORTE OBJETIVO:** 100.000 €

**PERIODO DE EMISIÓN:** Fase 1 - de 20 de mayo de 2024 a 31 de julio de 2024. Fase 2 - hasta el 31 de octubre

**NECESIDAD A CUBRIR:** Sobrecoste de las obras de rehabilitación

**REMUNERACIÓN:** 2% anual, cobro de los intereses anualmente

**CONSIDERACIÓN:** Pasivo de carácter subordinado

**DOCUMENTO:** [https://drive.google.com/file/d/14eNBlog\\_He1kpS0FOUUDEwpKmE6xBe4N/view](https://drive.google.com/file/d/14eNBlog_He1kpS0FOUUDEwpKmE6xBe4N/view)

No constituye ninguna recomendación ni general ni personalizada de inversión en la medida en que la Fundación Finanzas Éticas no somos entidad autorizada para realizar este tipo de asesoramiento.

## HERRAMIENTA 2. "COOPERA" CAPITAL SOCIAL VOLUNTARIO



A través de la figura de **socia colaboradora** que ofrecen las leyes de cooperativas, y después de haberla reflejado en sus estatutos, invitan a personas y entidades alineadas con los valores y objetivos de la cooperativa a vincularse con el proyecto no solo de forma económica mediante la **aportación al capital social**, sino mediante un apoyo a la generación de la base social, participando en cierta forma en la **gobernanza** de la misma sin ser parte activa del proyecto.

Cualquier persona jurídica o física puede convertirse en socia colaboradora (siempre que esté alineada con lo recogido en la definición de socia colaboradora en sus estatutos)

No plantearon un importe objetivo a alcanzar, hasta el momento se han recogido 2.400 €

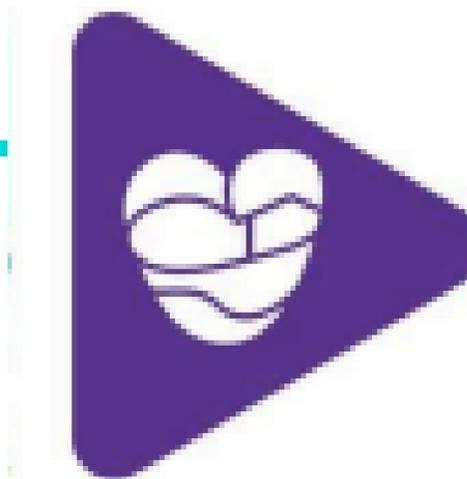
El **mínimo** a invertir son 100 € (capital obligatorio), pudiendo aportar el capital voluntario extra que se desee sin límite.

La inversión no está **remunerada** de forma económica. Da derecho a utilizar las instalaciones comunes con un descuento.

El capital es recuperable si se solicita la baja como socia, aunque el CR tiene la capacidad de rehusar la devolución, lo que permite que este capital puede ubicarse dentro del Patrimonio Neto

# FINANCIACIÓN SOCIAL AMETXE

## CAPITAL SOCIAL VOLUNTARIO



**ENTIDAD EMISORA:** AMETXE KOOP. ELK.

**INSTRUMENTO:** Capital social voluntario

**APORTACIÓN MÍNIMA:** 100 €

**IMPORTE OBJETIVO:** Sin importe mínimo a alcanzar

**PERIODO DE EMISIÓN:** Campaña abierta el 20 de mayo de 2024 y abierta de forma permanente

**NECESIDAD A CUBRIR:** Sobrecoste de las obras de rehabilitación

**REMUNERACIÓN:** Sin remuneración. Acceso a descuentos en el uso de las instalaciones comunes

**CONSIDERACIÓN:** Patrimonio Neto. Fondos Propios. Capital Social

**RESPONSABILIDAD:** Limitada a las aportaciones al capital suscritas, sin perjuicio de lo dispuesto en los Estatutos y la Ley de Cooperativas de Euskadi

**DOCUMENTO:** [https://drive.google.com/file/d/14eNBlog\\_He1kpS0FOUUDEwpKmE6xBe4N/view](https://drive.google.com/file/d/14eNBlog_He1kpS0FOUUDEwpKmE6xBe4N/view)

No constituye ninguna recomendación ni general ni personalizada de inversión en la medida en que la Fundación Finanzas Éticas no somos entidad autorizada para realizar este tipo de asesoramiento.

# PARA SABER MÁS...SOBRE LOS TÍTULOS PARTICIPATIVOS



## QUÉ SON

Son una forma híbrida de financiación y pueden ser considerados valores mobiliarios. Dan derecho a una remuneración en función de la evolución de la actividad y pueden incorporar un tipo fijo. Su emisión corresponde a la Asamblea General. Están abiertos tanto a personas socias de la entidad como a terceras personas (físicas y jurídicas) no vinculadas.

## CONTABILIDAD

Se contabiliza como un elemento de Pasivo Subordinado, por lo que en la prelación de créditos se sitúan detrás de los acreedores comunes y por delante de lo/as socio/as.

## FORMALIDADES Y NORMATIVA

Están considerados como una variante de los Préstamos participativos.

En cooperativas, la normativa aplicable es la siguiente:

1. Ley 12/2015, del 9 de julio, de cooperativas;
2. Orden EHA/3360/2010, de 21 de diciembre, por la que se aprueban las normas sobre los aspectos contables de las sociedades cooperativas.

Para su formalización, es suficiente con un documento privado entre las partes

# ANEXO: VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

Las cooperativas de vivienda se organizan en grupos que diseñan sus propios edificios (autodesarrollo) y permisos para reducir parte de los costos. Asimismo, deciden la servicios y espacios comunes que quieren compartir, como lavanderías, biblioteca o salas de estar...facilitando la convivencia.

El propio proceso de autodesarrollo hace posible que el grupo implemente sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y reducción del consumo. Además, la vida en un comunidad con valores compartidos refuerza la intercooperación en el ámbito social y solidario económica: todo servicio contratado en el desarrollo de las viviendas proviene de el Mercado social catalán: seguros, arquitectura, suministros, etc.



Es un modelo de acceso a la vivienda que tiene la propiedad colectiva del inmueble durante toda la vida del mismo. Así, la cooperativa mantiene la titularidad de estas indefinidamente, imposibilitando el lucro individual y la especulación, para asegurar una vivienda social y asequible a largo plazo. El modelo está muy extendido en países como Dinamarca o Uruguay, y en Catalunya es impulsado desde 2004 (entre Barcelona y Madrid).  
<https://www.economiasolidaria.org/vivienda/>

