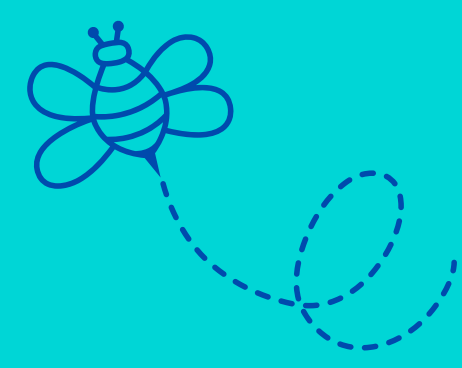


# BUENAS PRÁCTICAS DE FINANCIACIÓN EN LA ESS



EMISIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

LA TITARANYA  
COOPERATIVA D'HABITATGES

MAYO 2023 – JUNIO 2023



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.



**LA TITARANYA es la primera cooperativa de vivienda y locales sociales en cesión de uso ubicada en el corazón del barrio antiguo de Valls (Tarragona).**

**Pagina web: <https://latitaranya.coop/>**

**Forma jurídica: Cooperativa de vivienda y locales**

**Año de constitución: 2019**

**Ámbito de actuación: Valls (Tarragona)**

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

## **ACERCA DE LA TITARANYA**

A partir de la adquisición de 2.400 m2 edificables repartidos en 2 edificios en el centro histórico de Valls, este proyecto cuenta con 7 viviendas y 3 locales destinados a la economía social y solidaria.

El objetivo de La Titaranya es promover un modelo de vivienda accesible, así como recuperar el centro histórico de Valls. En cooperación con otras entidades de la economía social, busca impulsar espacios con alto contenido social y transformador, con criterios de sostenibilidad y en beneficio de la comunidad.

La propiedad colectiva del suelo permite un uso social de los espacios a lo largo del tiempo, haciendo frente a las necesidades cambiantes de la comunidad.

## ORÍGENES Y SITUACIÓN ACTUAL

El proyecto nació impulsado por el Casal Popular La Turba, que junto a la cooperativa de servicios financieros Coop57 y La Dinamo Fundació adquirió varias fincas y se las cedió en derecho de superficie a la cooperativa La Titaranya, constituida en 2019.

En noviembre de 2021 se iniciaron las obras de la primera fase, que contenía 7 viviendas y 3 locales en el marco de su estrategia de intervención y dinamización del casco antiguo de Valls.

Estas obras finalizaron a finales de 2023, siendo celebrada la inauguración oficial en noviembre de ese mismo año.

Actualmente están en fase de convivencia y están preparando el lanzamiento de la segunda fase.

## ORGANIZACIÓN

**La autogestión y la participación son aspectos clave en el funcionamiento de la cooperativa. La organización de esta participación y de la gestión se basa en los siguientes órganos:**

**Asamblea:** Órgano supremo de la cooperativa, compuesto por todas las personas socias.

**Consejo Rector:** Órgano de representación y gobierno de la cooperativa. Convoca las asambleas y vela por la buena aplicación de las decisiones tomadas por la Asamblea. Está compuesto por representantes de todos los tipos de socios.

**Presidencia, Secretaría y Tesorería:** Son parte del Consejo Rector.

**Comisiones delegadas:** surgen para apoyar al Consejo Rector en la realización de sus tareas, y hacen propuestas.

## OBJETO SOCIAL

- Promover el acceso a la **vivienda digna** y evitar la especulación
- Garantizar la **sostenibilidad del proyecto** mediante una buena gestión de recursos.
- Fomentar la **diversidad** mediante la provisión de espacios comunes accesibles.
- Fomentar la **autogestión** y la participación
- Priorizar la **sostenibilidad ambiental**
- Hacer **comunidad** mediante la provisión de espacios y la participación en proyectos vecinales.
- Promover, difundir y estudiar el **patrimonio**

## REDES



LADINAMO



# EMISIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS



<https://latitaranya.coop/2023/05/15/emissio-de-titols-participatius-de-la-titaranya-sccl/>

Son títulos de carácter nominativo y con circulación restringida.

No son valores mobiliarios y no cotizan en ningún mercado.

Cualquier persona jurídica o física podía adquirir estos títulos participativos entre el 15 de mayo y el 30 de junio de 2.

**Importe de la emisión:** 300.000 €. El mínimo a invertir son 1.000€ (un título). Se cobran los intereses anualmente.

Hay tres **tipos de títulos:**

- 210 títulos a **2 años** con una **remuneración del 1,5%**. Retorno completo al final del año 2.
- 45 títulos a **10 años** con una **remuneración del 2%**. Retorno progresivo entre el año 6 y el 10.
- 45 títulos a **10 años** con una **remuneración del 2,25%**. Retorno completo al final del año 10.

**Destino:** Se estaba acercando el final de la obra (julio 2023) y era necesario hacer frente a los pagos pendientes de las ayudas públicas que iban a tardar aún más de un año.



# EMISIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

**Respaldo:** La devolución y el pago de interés está respaldado por la actividad económica 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.

**Devolución anticipada:** se contempla la posibilidad de solicitar el retorno anticipado del capital suscrito. Esto implicará la pérdida de la remuneración generada durante el año en curso.

La **coordinación y gestión** de los títulos participativos está al cargo de L'Economat SCCL.

## **Situación actual de la campaña:**

La campaña empezó en mayo y se cerró a finales de junio habiendo conseguido 317.000€ en títulos participativos, 17.000€ más de lo previsto, lo que se considera un éxito.

# CAMPAÑA DE EMISIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS



LA TITARANYA  
COOPERATIVA D'HABITATGES

EMISSIÓ DE TÍTOLS PARTICIPATIUS

**ENTIDAD EMISORA:** LA TITARANYA, S. C. DE VALLS

**INSTRUMENTO:** Emisión de títulos participativos

**IMPORTE POR TÍTULO:** 1.000 €

**NÚMERO DE TÍTULOS EMITIDOS:** 300

**IMPORTE OBJETIVO:** 300.000,00€

**PERIODO DE EMISIÓN:** del 15 de mayo de 2023 al 30 de junio de 2023

**NECESIDAD A CUBRIR:** Pagos pendientes de las ayudas públicas

**REMUNERACIÓN:** 1,5% - 2% anual, cobro de los intereses anualmente

**VENCIMIENTO:** 2 - 10 años

**DERECHOS:** Recibir la remuneración pactada y recibir información sobre el estado del proyecto.

**CONSIDERACIÓN:** Pasivo de carácter subordinado

**DOCUMENTO:** <https://latitaranya.coop/2023/05/15/emissio-de-titols-participatius-de-la-titaranya-scccl/>

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.





# TÍTULOS PARTICIPATIVOS

## QUÉ SON LOS TÍTULOS PARTICIPATIVOS

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