



THE
RESURRECTION
PROJECT



Guía de financiación de cooperativas de vivienda

La financiación de una cooperativa implica la obtención de fondos para la compra, el desarrollo o el mantenimiento de propiedades o activos, respetando los principios de la cooperativa de propiedad compartida, participación de los miembros y sostenibilidad a largo plazo. La financiación de una cooperativa se distingue de los modelos de financiación tradicionales debido a su estructura, en la que los miembros son propietarios colectivos de la propiedad o el negocio y comparten responsabilidades.

Este libro de recursos ofrece información, recursos y herramientas valiosos para ayudarle a estructurar y respaldar eficazmente su cooperativa de vivienda. Sirve como una guía de referencia integral para organizar y mantener su cooperativa.

La financiación de una compra cooperativa

La financiación de una cooperativa implica un enfoque multifacético que se basa en varias fuentes de financiación potenciales, entre ellas las contribuciones de capital de los miembros, los préstamos cooperativos, los préstamos convencionales, las subvenciones gubernamentales y las asociaciones con otras organizaciones. En el caso de una cooperativa de viviendas o de trabajadores, los miembros suelen aportar una inversión de capital inicial para ayudar a financiar los costes de compra o de funcionamiento de la cooperativa. Estas contribuciones de capital crean un modelo de propiedad compartida, en el que cada miembro tiene una participación en el éxito y la salud financiera de la cooperativa. Además de las contribuciones de los miembros, las cooperativas pueden conseguir financiación mediante préstamos cooperativos, que suelen proporcionar las cooperativas de crédito, los bancos cooperativos u otras instituciones financieras que se especializan en apoyar a las empresas cooperativas. Estos préstamos están diseñados para ser más flexibles y apoyar la estructura única de las cooperativas, que se basan en la toma de decisiones colectiva y la responsabilidad compartida.

Las cooperativas también pueden solicitar préstamos convencionales a bancos o instituciones financieras tradicionales, aunque conseguir estos préstamos puede resultar más complicado debido a la estructura de la cooperativa. Los prestamistas suelen exigir pruebas de estabilidad financiera, ingresos constantes y un plan de pago bien pensado, ya que las cooperativas pueden no tener los mismos activos o garantías que las entidades con fines de lucro. Las subvenciones y los subsidios gubernamentales también pueden ser fuentes vitales de financiación, especialmente para las cooperativas que se centran en la vivienda asequible o el desarrollo comunitario. Existen varios programas federales, estatales y locales para apoyar la vivienda cooperativa y otras empresas cooperativas, proporcionando subvenciones, préstamos a bajo interés e incentivos fiscales.

Las asociaciones con otras organizaciones (como grupos sin fines de lucro, gobiernos locales o incluso desarrolladores con fines de lucro) pueden ofrecer financiación y recursos adicionales, especialmente para proyectos más grandes. Estas asociaciones permiten a las cooperativas aprovechar redes más amplias, proporcionando respaldo financiero y experiencia que de otro modo podrían ser inaccesibles. Por ejemplo, las cooperativas de vivienda pueden asociarse con una organización sin fines de lucro que se especialice en el desarrollo de viviendas asequibles o entrar en una empresa conjunta con un desarrollador privado para aprovechar tanto los recursos financieros como el conocimiento del desarrollo.

Además, las iniciativas de financiación colectiva y de recaudación de fondos comunitaria se han vuelto cada vez más populares para las cooperativas que buscan recaudar capital, especialmente en sus primeras etapas. Estas fuentes de financiación alternativas pueden ayudar a generar apoyo y compromiso comunitarios, al tiempo que aseguran los recursos financieros necesarios. Las cooperativas que operan como organizaciones sin fines de lucro también pueden tener acceso a financiación exenta de impuestos o a emisiones de bonos, que pueden proporcionarles tasas de interés más bajas y un mejor reembolso en comparación con los préstamos convencionales.

En última instancia, **asegurar la financiación para una cooperativa** depende de un plan financiero bien desarrollado, que describa el presupuesto de la cooperativa, los costos operativos, los ingresos proyectados y la sostenibilidad a largo plazo.

Este plan financiero no solo ayuda a atraer financiación externa, sino que también garantiza que la cooperativa funcione dentro de sus posibilidades y sea financieramente viable. La transparencia y la participación de los miembros son cruciales en este proceso: las cooperativas prosperan cuando los miembros participan activamente en el proceso de toma de decisiones, lo que puede aumentar la responsabilidad, la confianza y el compromiso financiero. Una estructura financiera transparente, una comunicación regular sobre los objetivos financieros y mecanismos claros de presentación de informes ayudan a garantizar que todos los miembros comprendan la situación financiera de la cooperativa y puedan contribuir a su salud financiera.

Mediante una combinación de financiación estratégica, una gestión financiera sólida y una fuerte participación de los miembros, las cooperativas pueden obtener y gestionar eficazmente los recursos necesarios para prosperar.

Un **préstamo de acción** en una cooperativa de vivienda es un tipo de préstamo que se utiliza para ayudar a financiar la compra de acciones de un miembro en una cooperativa de vivienda (cooperativa). En una cooperativa de vivienda, los miembros son propietarios colectivos del edificio o la propiedad y compran acciones que representan su interés o propiedad en la cooperativa. Estas acciones suelen ir acompañadas del derecho a ocupar una unidad o apartamento específico dentro de la propiedad.

El préstamo de participación en una cooperativa de vivienda funciona de la siguiente manera:

- **Membresía de la cooperativa**

Cuando te conviertes en miembro de una cooperativa de vivienda, compras acciones de la cooperativa. Las acciones te dan el derecho a vivir en la unidad de vivienda de la cooperativa y pueden ser vendidas de acuerdo con las reglas de la cooperativa.

- **Propósito del préstamo**

Si no puedes pagar las acciones directamente, un préstamo de participación en una cooperativa de vivienda puede ayudarte. El préstamo proporciona los fondos necesarios para comprar estas acciones, y el préstamo suele estar garantizado por el valor de las acciones de la cooperativa o de la propiedad.

- **Reembolso**

El préstamo se paga con el tiempo, a menudo con pagos mensuales que pueden ser más bajos que los préstamos hipotecarios tradicionales. El cronograma de pago y las tasas de interés varían según los términos establecidos por el prestamista.

- **Estructura cooperativa**

En algunos casos, la propia cooperativa de vivienda puede ayudar a proporcionar el préstamo o ayudar a organizar la financiación con los prestamistas. Además, algunos préstamos para viviendas cooperativas están disponibles a través del gobierno o de organizaciones sin fines de lucro.

Al adquirir una participación en una cooperativa de vivienda, los socios suelen necesitar financiación para cubrir el coste de su inversión de capital o la adquisición de acciones. Existen varios tipos de préstamos disponibles para este fin, y el tipo específico de préstamo utilizado puede depender de la estructura de la cooperativa y de las entidades financieras involucradas. Los tipos de préstamos más comunes para adquirir una participación en una cooperativa son:

Préstamo de participación de la cooperativa (o préstamo co-op) es un préstamo de participación de la cooperativa es un préstamo especializado utilizado por individuos para financiar la compra de acciones en una cooperativa. Estos préstamos son similares a las hipotecas de vivienda tradicionales, pero se diferencian en que están diseñados específicamente para compras de acciones de cooperativas en lugar de la compra directa de bienes raíces.

Cómo funciona

El prestatario obtiene un préstamo para comprar su parte de la cooperativa, y la cooperativa tiene la hipoteca de toda la propiedad. El préstamo está garantizado por la participación del prestatario en la cooperativa, que le da derecho a un interés de arrendamiento en una unidad específica.

- **Proceso de aprobación**

Los prestamistas generalmente exigen que el prestatario se someta a un proceso de solicitud exhaustivo, que incluye verificaciones de crédito y de ingresos. Las cooperativas también pueden tener su propio proceso de aprobación para nuevos miembros, y el prestamista a menudo se coordina con la junta de la cooperativa para garantizar que el comprador cumpla con los requisitos de elegibilidad de la cooperativa.

- **Condiciones**

Los préstamos de acciones de cooperativas generalmente tienen tasas de interés fijas o ajustables y plazos de pago similares a las hipotecas convencionales, que suelen durar entre 10 y 30 años.

Préstamos aprobados por prestamistas de cooperativas

Muchas cooperativas tienen acuerdos con ciertos prestamistas, como bancos locales o cooperativas de crédito, para ofrecer préstamos aprobados por cooperativas a posibles compradores. Estos préstamos están diseñados específicamente para las necesidades de los miembros de la cooperativa y, por lo general, están estructurados para cumplir con los requisitos particulares de la cooperativa.

Cómo funciona

La cooperativa y el prestamista trabajan juntos para proporcionar un préstamo que satisfaga las necesidades de ambas partes. Los términos del préstamo pueden variar, pero la junta de la cooperativa generalmente participa en la aprobación del prestamista y la estructura del préstamo.

- **Proceso de aprobación**

Los compradores deben cumplir con los requisitos tanto del prestamista como de la junta de la cooperativa, que pueden incluir verificaciones de antecedentes, revisiones financieras y la aprobación de los miembros de la cooperativa.

Préstamo o línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC)

En determinadas situaciones, los compradores pueden utilizar un préstamo o una línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) si ya poseen una propiedad y desean utilizar el valor líquido de su vivienda actual para comprar una participación en la cooperativa.

- **Cómo funciona**

El prestatario utiliza el valor líquido de su vivienda actual para obtener un préstamo o una línea de crédito. Este préstamo puede utilizarse luego para financiar la compra de una participación en la cooperativa.

Proceso de aprobación: el proceso de aprobación para este tipo de préstamo depende del valor de la propiedad actual del prestatario y de su solvencia crediticia.

- **Proceso de aprobación**

El proceso para este tipo de préstamos depende del valor de la propiedad del dueño actual y con buen crédito.

Contribución de los miembros

Una contribución de los miembros generalmente se refiere a las obligaciones financieras continuas que los miembros de la cooperativa deben cumplir para sostener las operaciones diarias de la cooperativa. Estas contribuciones son esenciales para cubrir los gastos operativos de la cooperativa. Hay dos tipos principales de contribuciones de los miembros:

Contribución inicial de membresía

Cuando un miembro se une por primera vez a la cooperativa, se le exige que haga una contribución inicial, a menudo denominada cuota de ingreso. Esta cuota puede variar en monto según la cooperativa y su estructura financiera, y a menudo se utiliza para cubrir los costos administrativos o proporcionar un fondo de financiación base para las operaciones de la cooperativa. Esta contribución no necesariamente le otorga al miembro una participación de propiedad en la cooperativa, pero ayuda a financiar las actividades y operaciones de la cooperativa.

Cuotas de mantenimiento mensuales o regulares

Una vez que un miembro es parte de la cooperativa, generalmente se le exige que pague cuotas de mantenimiento mensuales o cargos de servicio. Estas cuotas se destinan a cubrir los costos continuos de la cooperativa, como el mantenimiento del edificio, los servicios públicos, los impuestos a la propiedad, el seguro y los salarios del personal. La cantidad que paga cada miembro suele basarse en el tamaño de su unidad o su parte de la cooperativa. Si bien estas contribuciones garantizan la funcionalidad y el mantenimiento de la comunidad, no se reembolsan si un miembro decide irse.

Cuando los copropietarios contribuyen, los miembros ayudan a mantener la cooperativa en funcionamiento, pero no representan la propiedad o el capital en la propiedad o los activos de la cooperativa. Se consideran costos operativos en lugar de inversiones.

Inversión de capital

La inversión de capital se refiere al compromiso financiero que los miembros hacen con la cooperativa, que refleja su participación en la propiedad de la cooperativa. Por lo general, se trata de un pago único o inicial (aunque algunas cooperativas permiten pagos escalonados a lo largo del tiempo) y es distinto de las contribuciones regulares de los miembros.

La inversión de capital en una cooperativa generalmente implica:

Pago por adelantado

Los miembros realizan un pago único o inicial para comprar acciones de la cooperativa, que representan su participación accionaria.

Participación accionaria

la inversión de capital refleja la participación accionaria del miembro en la cooperativa, lo que le otorga el derecho a ocupar una unidad y participar en la toma de decisiones.

Pagos escalonados (si corresponde)

Algunas cooperativas permiten que los miembros realicen la inversión de capital a lo largo del tiempo, en lugar de hacerlo de una sola vez, pero aún así contribuye a la participación accionaria del miembro.

No es una tarifa operativa

Esta inversión es independiente de las tarifas regulares o las cuotas mensuales que cubren los costos operativos de la cooperativa (por ejemplo, mantenimiento, servicios públicos y administración).

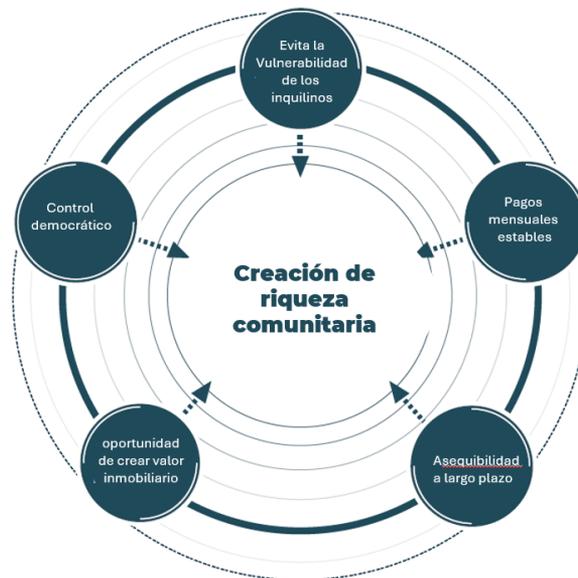
Potencial de reembolsos

Si el miembro decide abandonar la cooperativa, la inversión de capital puede ser reembolsable, según las reglas de la cooperativa y el valor de reventa de sus acciones. En esencia, la inversión de capital es el aporte financiero que garantiza la propiedad de un miembro en la cooperativa, independientemente de las contribuciones continuas para sus operaciones diarias.

Resumen de las diferencias

Las contribuciones de los miembros son pagos regulares (por ejemplo, cuotas de ingreso o cuotas de mantenimiento) que financian los costos operativos de la cooperativa. Estos pagos no representan la propiedad, pero son esenciales para el funcionamiento diario de la cooperativa.

Las inversiones de capital son pagos únicos u ocasionales que representan la participación de un miembro en la propiedad de la cooperativa. Estas contribuciones proporcionan la base financiera para la propiedad y los activos de la cooperativa, y los miembros que invierten tienen una participación de propiedad y un posible retorno de esa inversión si el valor de la cooperativa aumenta.



En conjunto, estas contribuciones permiten que la cooperativa funcione de manera eficiente, mantenga su propiedad y proporcione un marco para la propiedad y la gobernanza democráticas.

Financiar la compra de una unidad de vivienda cooperativa es importante por varias razones:

Asequibilidad: muchas personas pueden no tener la cantidad total de dinero por adelantado para comprar una unidad de vivienda cooperativa. La financiación permite a las personas pagar su parte en cuotas manejables, lo que hace que la propiedad de una vivienda sea más accesible para una gama más amplia de personas.

Costos de entrada más bajos: las viviendas cooperativas suelen tener costos iniciales más bajos que la propiedad de una vivienda tradicional (como una hipoteca para una vivienda unifamiliar). Financiar la compra de acciones en una cooperativa puede hacerla aún más asequible, reduciendo las barreras financieras para la propiedad de una vivienda.

Estabilidad a largo plazo: la financiación puede ayudar a garantizar que las personas tengan una vivienda estable a largo plazo. Al comprar acciones en una cooperativa, los miembros a menudo pueden evitar el aumento de los alquileres, al tiempo que se benefician de un sentido de propiedad y comunidad.

Mayor acceso a la vivienda: las viviendas cooperativas suelen ser más grandes que las propiedades de alquiler a precio de mercado, especialmente en áreas de alta demanda. La financiación permite que más personas tengan acceso a estas opciones de vivienda, que de otro modo podrían estar fuera de su alcance.

Creación de capital: al igual que con una hipoteca sobre una vivienda tradicional, la financiación permite a las personas generar capital con el tiempo a medida que pagan el préstamo. Esto les ayuda a avanzar hacia la propiedad total de las acciones de la cooperativa y brinda posibles beneficios financieros en el futuro.

La financiación de la compra de una unidad de vivienda cooperativa permite que más personas accedan a una vivienda asequible y estable y ayuda a generar capital a largo plazo.

SU CAMINO HACIA LA PROPIEDAD DE VIVIENDA COOPERATIVA SEGURA COMIENZA AQUÍ



Para obtener más información sobre las cooperativas de vivienda, talleres, programas, eventos y consultas gratuitas, comuníquese con nosotros.

visítenos en

<https://resurrectionproject.org/co-op-housing>

O use el código QR



La misión de TRP es construir relaciones de confianza y empoderar a las personas, inmigrantes y familias para que logren sus aspiraciones sociales y económicas, hogares estables y participación equitativa. Las cooperativas de vivienda ofrecen una alternativa a la propiedad de vivienda tradicional. Empoderan a los residentes con propiedad y responsabilidad compartidas en su comunidad de vivienda.



THE
RESURRECTION
PROJECT