



PROPUESTA PARA EL CAMBIO DE LOCAL

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA 6 OCTUBRE 2023



LA COORDINADORA
DE ORGANIZACIONES PARA EL DESARROLLO

0. INTRODUCCIÓN

En la Asamblea General Ordinaria reunida en Madrid en abril, se acordó posponer la decisión sobre el cambio de local de La Coordinadora para poder realizar una reflexión más pausada sobre las implicaciones ya sea de cambiar a otro local en régimen de alquiler o comprar un local como inversión estratégica.

En junio, celebramos una reunión de direcciones y presidencias en la que tuvimos ocasión de debatir en profundidad sobre las implicaciones de una u otra decisión a partir del documento adjunto, que ha sido actualizado con la información más reciente.

1. PUNTO DE PARTIDA

El actual local de La Coordinadora está situado en el centro de Madrid. Tiene unos 200 m², una sala de reuniones, 3 despachos (uno en alquiler), una sala grande con capacidad para 16 puestos de trabajo en total, cocina y dos baños. El coste del alquiler para La Coordinadora es de 30.000 euros anuales.

En estos momentos compartimos local con la ONG Instituto para la Calidad de las ONG (ICONG), que está interesada en continuar compartiendo espacio con nosotras.

2. ¿PORQUE UNA PROPUESTA PARA CAMBIAR EL LOCAL DE LA COORDINADORA?

El local actual:

- no es accesible para personas con movilidad reducida.
- no cuenta con sistemas de iluminación y calefacción eficientes y sostenibles desde el punto de vista medioambiental.
- no tiene las condiciones apropiadas para ofrecerse como punto de encuentro para las organizaciones socias.
- no cuenta con un espacio adecuado para impartir formaciones. Contar en la nueva sede con un aula de las dimensiones apropiadas nos permitiría obtener el certificado de entidad formadora y, por lo tanto, acceder a subvenciones específicas en este ámbito.

Con un espacio más adecuado, las organizaciones, en especial las que no tienen sede en Madrid, podrían disponer de un entorno de trabajo, reuniones o actividades cuando tuvieran que estar en Madrid.

3. ¿Qué LOCAL necesitamos?

- Local a pie de calle o piso con condiciones de accesibilidad, situado en el interior de la M30 y/o con buenas conexiones de transporte público.
- Con una dimensión entre 250 y 350 m2 distribuidos de la siguiente manera:
 - a. espacios de trabajo para un equipo técnico de entre 12-18 personas (incluyendo cuatro puestos de coworking a disposición de las socias)
 - b. una sala de reuniones de uso múltiple para 20-25 personas (abierta para uso de las socias)
 - c. una sala de reuniones 5-10 personas
 - d. un despacho con capacidad para 4 personas para alquilar (ICONG)
 - e. espacio para cocina-comedor y dos aseos (al menos uno de ellos accesible).
 - f. sala de 45 m2 destinada a cursos de formación para poder acreditarlos como entidad formadora. (Este requisito es opcional, pero de contar con ello tendríamos acceso a subvenciones específicas)

4. ¿Qué OPCIONES tenemos?

La Junta de Gobierno ha estado estudiando diversas opciones desde hace meses.

La primera fue la de **solicitar la cesión de un espacio público**. Esta opción en el ámbito local y autonómico se descartó en su momento porque la oferta desde esas instancias era en espacios en el extrarradio y que, actualmente, tampoco cubrirían todas las necesidades detectadas.

En el ámbito estatal (consulta con AECID, por ejemplo) tampoco se ha encontrado una respuesta concreta a nuestra propuesta, por lo que no se ve viable.

En segundo lugar, se estudió la posibilidad de optar por **utilizar espacios de coworking**. El coste unitario de estos espacios 200 €/ p/mes, + gastos de alquiler adicional por salas de reuniones, hace poco atractiva esta opción. Por ejemplo, el coste solo para 12 personas, sin incluir gastos de salas de reuniones y otros extras ascendería a 28.800 €.

Las opciones siguientes son el alquiler o la adquisición de un local en propiedad como nueva sede.

5. Opción de alquilar una nueva sede

Se hizo una prospección para encontrar, dentro de la opción de alquiler, un local de dimensiones y prestaciones similares al actual, que ya ofreciera la accesibilidad para personas con movilidad reducida y manteniendo un coste similar al actual.

La búsqueda se realizó en páginas web especializadas, para un espacio de, dimensiones entre 200-300 m², accesible, dentro de la M30, con calefacción, agua caliente, exterior y sin indicar rango de precio. No se encontraron resultados adecuados, incluso metiendo en la búsqueda lugares más alejados del centro y con peor comunicación. No hay mucha oferta con estas características, ni siquiera en zonas fuera de la M30. De los resultados que obtuvimos, mostramos los que tienen un precio más asequible (aunque superior a nuestro actual alquiler):

Calle Alcalá: 4.928 €/mes - 224 m ² . https://www.idealista.com/inmueble/101387237/ Supondría un coste anual de 59.136 €	Calle Almagro: 3.100 €/mes - 215 m ² . https://www.idealista.com/inmueble/98923013/ Supondría un coste anual de 37.200 €
---	--

En resumen, la oferta de alquiler en estos momentos en Madrid es escasa y es bastante probable que aumente el coste actual entre un 15% y un 30%.

6. Opción de compra

Para la búsqueda de locales en venta se hizo un estudio previo de la capacidad económica de La Coordinadora y se estableció un precio máximo de la operación de 500.000 €, incluyendo el coste de una posible reforma (50.000 €) y los gastos administrativos (50.000 €).

A lo largo de los meses de mayo y junio de 2023 se analizaron 27 posibles oficinas en

diferentes formatos y localizaciones. De las 27, se visitaron nueve y de ellas, la oficina ubicada en la zona de **Prosperidad** inicialmente cumplía los requisitos necesarios. Por ello, realizamos una siguiente visita a este local acompañadas de dos personas de Arquitectura Sin Fronteras. El objetivo era valorar el coste de una mínima obra de actualización y conocer los requisitos que aplicarían al local por el cambio de uso. Con las averiguaciones realizadas por Arquitectura Sin Fronteras sobre la normativa relacionada con protección contra incendios y ventilación que el nuevo uso del espacio requeriría, el local de Prosperidad ha quedado descartado. No obstante, si la asamblea aprueba la opción de una sede en propiedad, seguiremos buscando activamente, contando con el asesoramiento de nuestra socia Arquitectura Sin Fronteras.

¿Cómo se financiaría la operación?

La operación de compra del local se financiaría en un 40% con cargo al presupuesto 2023 y el 60% restante mediante financiación a través de un crédito hipotecario a 15 años. Es importante señalar que contamos con una pre autorización del crédito por parte de la banca ética Fiare.

Coste estimado de la operación			Financiación de la operación:	
Concepto	importe min	Importe max	Concepto	importe min
Precio Local	350.000 €	400.000 €	Presupuesto 2023	200.000 €
Gastos notaria, etc	35.000 €	40.000 €	Prestamo hipotecario (*)	300.000 €
Reforma e instalación	50.000 €	60.000 €		
Total inversión:	435.000 €	500.000 €	Total	500.000 €

A continuación, se muestra el presupuesto de 2023, comparando el presupuesto aprobado por la Asamblea, con el presupuesto incluyendo la compra del local.

	Presupuesto 2023 aprobado	Nuevo Presupuesto 2023
GASTOS		
Pago Compra Local con cargo al presupuesto		160.000,00 €
Gastos compra local		40.000,00 €
Cuota Hipotecaria (2 meses)		4.500,00 €
Arrendamientos	21.994,24 €	21.994,25 €
Arrendamientos Proyectos	2.000,00 €	2.000,00 €
Reparación y Conservación	24.056,50 €	24.056,50 €
Servicios Profesionales Nominativa, Formación y Fondos Propios	173.673,91 €	173.673,91 €
Servicios Profesionales Proyecto A2030	205.600,40 €	205.600,40 €
Servicios Profesionales Proyecto Presidencia UE	270.335,10 €	270.335,10 €
Primas de seguros	700,00 €	700,00 €
Servicios bancarios	750,00 €	750,00 €
Suministros	17.085,48 €	17.085,48 €
Otros Servicios (material, mensajería, correos, cuotas a otros organismos)	16.784,50 €	16.784,50 €
Viajes	29.650,00 €	29.650,00 €
Impuestos	7.667,88 €	7.667,88 €
Personal: sueldos y salarios Estructura	398.834,93 €	398.834,93 €
Personal: sueldos y salarios Proyecto Presidencia UE	85.569,81 €	85.569,81 €
Personal: Seguridad social a cargo de la empresa Estructura	129.794,69 €	129.794,69 €
Personal: Seguridad social a cargo de la empresa UE	28.094,88 €	28.094,88 €
Otros gastos sociales	2.083,00 €	2.083,00 €
Diferencias negativas en el cambio	0,00 €	0,00 €
Amortizaciones	3.500,00 €	3.500,00 €
TOTAL GASTOS PREVISTOS	1.418.175,32 €	1.622.675,33 €
Resultado	95.792,07 €	0,00 €

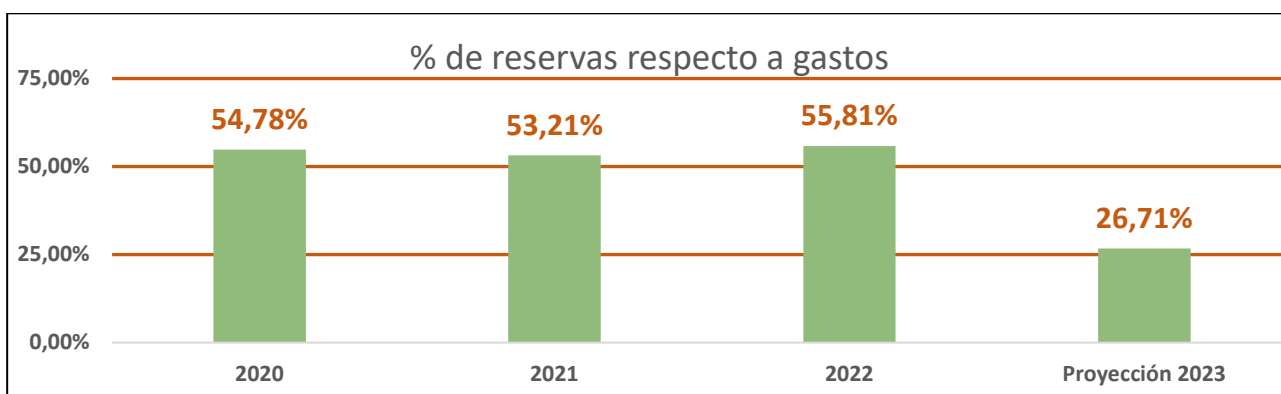
Como se observa en la columna del presupuesto incluyendo la inversión en la compra del local, el gasto de 200.000 euros adicionales se cubriría con el resultado positivo previsto en las actividades del ejercicio (95.792,07 €) más la disposición de reservas (108.707,94 €).

¿Cómo impactaría esta compra en las reservas de La Coordinadora?

Si proyectamos el resultado del ejercicio 2023 en las reservas futuras, obtenemos el siguiente cuadro donde se observa que las reservas se mantendrían dentro del margen señalado por la política de financiación de La Coordinadora (25-40%).

Comparativa Nivel de Reservas respecto a Gastos				
	2020	2021	2022	Proyección 2023
Reservas Cuentas Auditadas del Año (*)	259.382,90	290.937,35	313.288,47	204.580,53
Gastos Presupuestos del año	473.479,54	546.777,41	561.329,28	765.862,95
% de reservas respecto a gastos	54,78%	53,21%	55,81%	26,71%
Margen de reservas que supera el 40% de gasto /año	69.991,08	72.226,39	88.756,76	

(*) Según la estrategia de sostenibilidad financiera de La Coordinadora las reservas deben mantenerse entre un 25-40% en relación a los gastos



Es decir, aun utilizando 108.707,94 € de las reservas para la adquisición del local, La Coordinadora mantendría el volumen de reservas que marca nuestra política de financiación. Este volumen está calculado para, en su caso, contar con fondos suficientes para hacer frente a un hipotético despido de la mitad del equipo técnico y asegurar el funcionamiento de la organización durante 6 meses.

¿Cómo se financiarían los 300.000 € restantes?

El resto del importe de la compra del local, unos 300.000 €, se cubrirán mediante un crédito hipotecario a 15 años, que supondrán una cuota mensual en torno a los 2.500 €. Se trata de una cuota similar al coste actual del alquiler (30.000 € anuales), lo que asegura la sostenibilidad de la operación.

Además, se mantendrá el ingreso procedente del alquiler de un despacho. En concreto, la asociación ICONG, con la que compartimos sede desde el año 2020, ya ha mostrado su interés en continuar compartiendo local, lo que supone un apoyo en los ingresos de La Coordinadora.

¿Qué ocurre si en los PGE 2024 o más adelante se reduce el importe de la subvención nominativa de La Coordinadora o empeora el contexto económico del sector?

La Coordinadora ha demostrado capacidad sostenida para el pago de un alquiler desde sus inicios, hace más de 35 años. La propuesta de compra de local que se presenta implica para los ejercicios sucesivos un gasto similar al del actual alquiler, pero aplicado al pago de préstamo hipotecario.

Una hipotética reducción de la subvención nominativa de La Coordinadora en ejercicios presupuestarios futuros no debería afectar a la capacidad de pago de una cuota hipotecaria similar al alquiler actual, ya que este es un gasto que hemos sido capaces de afrontar desde hace años con una subvención nominativa de un importe equivalente a la mitad del actual, incluso menor.

La posibilidad de compartir el local con alguna(s) otra(s) organización(es), además de la riqueza en sí que supone para la generación de sinergias, asegura ingresos extraordinarios que contribuyen al mantenimiento del local y a la sostenibilidad de la propia Coordinadora.

Con un local donde podamos disponer de un espacio específico para destinarlo a aula de formación, La Coordinadora puede solicitar la homologación como entidad formadora. Esta homologación le permitiría, por una parte, ofrecer servicios de formación complementarios al programa existente, y, por otra, acceder a subvenciones específicas que podrían suponer unos ingresos potenciales de unos 20.000 € al año.

Por último, la inversión en un local genera un patrimonio que a medio plazo refuerza la independencia de La Coordinadora. Así mismo, en una hipotética situación de crisis, siempre se puede recurrir a la enajenación del local.

¿Qué proponemos a La Asamblea?

Autorizar a la Junta de Gobierno a realizar los trámites necesarios, incluyendo la contratación de un préstamo hipotecario, para la compra de una nueva sede para La Coordinadora, de acuerdo con los requisitos y criterios recogidos este documento.

La Asamblea votará: Sí /No/ Abstención.



La Coordinadora es la red estatal de organizaciones sociales que trabajan en el ámbito del desarrollo, la solidaridad internacional, la acción humanitaria, la educación para la ciudadanía global y la defensa de los derechos humanos.

Por un mundo justo, feminista y sostenible.



PARTICIPAMOS EN:



FUTURO EN COMÚN



Contacto

Calle de la Reina, 17,3. 28004 Madrid