

**G-GI3003/IDIN**

**CooperHaBITAr**

**Claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el  
derecho a una vivienda digna en Andalucía**

Universidad de Sevilla | URBANIA Zh Gestión



**Informe CONCLUSIONES**





## Índice de contenido

<b>6Conclusiones.....</b>	<b>4</b>
<b>6.1Para la activación de viviendas y suelos vacíos.....</b>	<b>4</b>
6.1.1CLAVES para la activación de vacíos.....	4
6.1.2HERRAMIENTAS para la activación de vacíos.....	6
<b>6.2Para la impulsar la organización colectiva de los demandantes de vivienda y su papel activo en la producción y gestión social de la vivienda.....</b>	<b>7</b>
6.2.1CLAVES para impulsar la organización cooperativa de los demandantes de vivienda.....	7
6.2.2HERRAMIENTAS y MODELOS CLAVES para impulsar la organización cooperativa de los demandantes de vivienda.....	9
<b>6.3A modo de cierre y posible continuación.....</b>	<b>11</b>

## 6 Conclusiones

El presente estudio de Investigación ha apuntado las herramientas que se consideran más eficaces para recuperar y reactivar el parque de viviendas vacías; también señala la necesidad y el modo de abordar los procesos de rehabilitación de edificios, conjuntos de edificios o barrios que se encuentran obsoletos o son deficitarios de servicios y no cumplen con las normas de sostenibilidad energética y medioambiental o precisan de rehabilitación.

Se han indicado los instrumentos que la legislación urbanística y administrativa recoge para poder exigir y garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos que tienen que cumplir los propietarios de suelo y viviendas para poder materializar su aprovechamiento urbanístico en todo lo relacionado con la edificación y la urbanización.

Así mismo el estudio de casos de fomento de la cooperación de los usuarios en la producción y gestión de la vivienda, tanto de ámbito andaluz, estatal e internacional, nos permite extraer claves de éxito y herramientas para implementarlas en el contexto andaluz. El reto de acercar la brecha abierta entre oferta ociosa de vivienda y demanda insatisfecha, así como de rehabilitar el gigantesco parque de vivienda social en proceso de obsolescencia no se podrá asumir sin fórmulas de fomento de la organización de los usuarios de vivienda que permitan activar todos sus recursos, económicos, de capacidad de trabajo, técnicos y organizativos.

### 6.1 Para la activación de viviendas y suelos vacíos

En relación con la necesaria formulación de propuestas de intervención relacionadas con el Stock o contingente de suelos clasificados como residenciales aun sin urbanizar o semi-urbanizados, urbanizados y no edificados, abandonados “a su suerte”, promociones iniciadas y no terminadas, semi-concluidas o concluidas en su totalidad pero no habitadas, tanto privadas como públicas, es preciso plantear metodologías específicas y radicales de intervención para la “clarificación” de esta compleja situación, así como herramientas de actuación e intervención en el mercado de suelo y vivienda del municipio que puedan resultar eficaces para empezar a ordenar esta situación.

Todo ello puede y debe hacerse, y plantearse desde los Planes Municipales Vivienda y Suelo, dando pasos para ajustar la oferta y la demanda, sentando antes que nada las bases para poder practicar un “urbanismo responsable”, es decir, un urbanismo que permita asumir la responsabilidad social en la regulación local, autonómica y estatal del mercado de suelo residencial y la vivienda, que vele porque el interés de los propietarios del suelo se subordine de una vez por todas al interés general en el marco del planeamiento urbanístico, que ordene la ciudad de y para todos, y que pivote sobre una legislación del suelo y urbanística que dé prioridad al interés general sobre el de los particulares.

De la investigación realizada sobre experiencias de activación de viviendas y suelos vacíos así como de formas de organización de la demanda para la producción y gestión social de la vivienda y el hábitat urbano, hemos extraído un conjunto de claves y herramientas que estimamos son de aplicación en Andalucía

#### 6.1.1 CLAVES para la activación de vacíos

1. **Elaborar un diagnóstico exhaustivo de la situación de la oferta y la demanda de vivienda en los municipios en el marco de la elaboración de Planes Municipales Participativos de Vivienda y Suelo (PMPVS).** Hoy es posible elaborar una base de datos georreferenciada completa y precisa de la situación de la vivienda vacía en un municipio cruzando datos (padrón municipal, I.B.I., consumo de agua y electricidad) y verificando con el trabajo de campo.
2. **Realizar un estudio cualitativo de la vivienda vacía** (tipología, dimensión, ubicación y precio) para estudiar su posibilidad de adecuación a las necesidades y posibilidades de los demandantes

actuales.

3. **Conocer y caracterizar el perfil del demandante tipo de cada mercado para intentar diseñar una oferta residencial ajustada a cada uno de ellos Los demandantes actuales de vivienda. De acuerdo con los estudios existentes, en su mayor parte tienen unos ingresos que no superan 1,5 veces el IPREM, y disponen de empleo precario, por lo que la oferta debe dirigirse mayoritariamente al alquiler.**
4. **Promover campañas activas de captación y gestión en alquiler social de las viviendas vacías detectadas en los municipios a través de entidades municipales colaboradoras en el Plan de Intermediación en el Mercado del Alquiler,** acompañadas de medidas coercitivas que penalicen las viviendas vacías. Dichas entidades pueden tomar la forma de cooperativas de servicios públicos de las que forme parte el propio ayuntamiento, junto con los propietarios de las viviendas, los usuarios y los técnicos y gestores del programa.
5. **Reconocer que no es posible una política de vivienda sin una política de suelo rigurosa y vinculada a aquella.** Ello implica para el planificador urbano considerar los distintos tipos de vivienda (Alojamiento social, vivienda especial para la pedagogía del hábitat, vivienda social, vivienda básica necesaria y vivienda libre) como usos urbanísticos distintos, cuantificando el suelo necesario para cada uno de ellos por separado en función de las necesidades establecidas en el PMPVS y la limitación de crecimiento establecida en la Norma 45 del POTA
6. Analizar el Planeamiento Urbanístico municipal a fin de conocer sus determinaciones y previsiones, es decir, los suelos que, clasificados como residenciales, estén en disposición de cumplir con la finalidad básica de poder albergar viviendas para cada tipo de uso en el escenario temporal que establezca el PMPVS.
7. **Revisar la oferta de suelo para uso residencial no desarrollado a la luz de la demanda real de vivienda y recalificar, reordenar o desclasificar los suelos sin expectativa de desarrollo por ser innecesarios para satisfacer la demanda de vivienda.**
8. **La reactivación de espacios vacíos y la regeneración urbana requieren la gestión multinivel.** La toma de decisiones a lo largo del proceso se realiza atendiendo a diferentes ámbitos y niveles de decisión, de tal forma que podemos decir que no existe un tipo de relación y gestión única, sino más bien multinivel entre los distintos actores intervinientes. Podemos identificar que la administración pública flexibiliza su papel y establece canales de diálogo, haciendo de facilitador de los procesos. Los técnicos, trabajando en equipo multidisciplinarios hacen de catalizadores de los mismos tomando la figura de intermediación. Por otro lado, la propiedad, asumiendo que lo que tiene que invertir para poner en uso es mucho más de lo que puede conseguir a cambio, toma la actitud de ceder en sus derechos y deberes, recibiendo a cambio la contraprestación, directa o indirecta, que genera poner en uso un espacio y la revalorización del mismo. Finalmente, la posición de los habitantes de los espacios activados es de implicación directa con el proceso de activación del espacio, de forma individual o colectiva, si bien, adoptando diferentes tipos de organización social.
9. **La Participación de los habitantes en la construcción y mantenimiento del espacio vacío reactivado es una de las claves del éxito de estas experiencias.** El hecho de 'hacer juntos' ya posibilita y genera la colectividad en sí, es una forma de conocerse, de apropiarse del espacio, de 'hacerse parte de'. En este sentido, la autoconstrucción ofrece la posibilidad a los habitantes de aportar su tiempo y esfuerzo a las tareas de mejora y consolidación del espacio vacío, facilitando el acceso, abaratando costes, implicándolos en el proceso de construcción colectiva. Por otro lado, el trueque e intercambio de recursos y necesidades suele ser una estrategia que consigue ampliar el ámbito de acción consiguiendo más con menos, a través del intercambio de acciones y esfuerzos. Incidiendo así en la implicación de los habitantes con el proceso. En este sentido, como estrategia espacial de mejora del espacio deshabitado, son de interés aquellas experiencias que

permiten establecer diferencias entre el conjunto y las unidades separables, entendidas unas como soporte o base con necesidad de apoyo técnico y las otras como elementos que el propio usuario puede transformar e intervenir en ellos con más facilidad.

10. **La reactivación de edificios vacíos cataliza la reactivación de su contexto urbano.** El proceso de puesta en uso de un edificio vacío puede ser el germen de la mejora de todo un contexto urbano. Podemos identificar en los casos de estudio analizados como la puesta en uso, consolidación y mejora de un edificio supone la activación de toda una zona, incluso de un barrio, llegando a tener repercusión directa en la mejora del espacio público. Siendo por otro lado, una oportunidad para generar una ciudad compleja con una mezcla de usos que va más allá de lo habitacional, permitiendo así la integración de usos dotacionales y productivos con los habitacionales, así como articulando espacios privados, con comunes y públicos. Importante anotar el papel relevante que adoptan en algunos casos el papel de los medios de comunicación y las redes sociales para dar a conocer el proceso de activación que se está llevando a cabo, abriéndose así a potenciales usuarios del mismo.
11. **La Rehabilitación Urbana Sostenible de los barrios en proceso de obsolescencia precisa de un diagnóstico y una planificación participativa y la innovación de modelos de co-gestión público privada.** En el estudio aportamos una herramienta la **Metodología de Intervención en la Rehabilitación Urbana para abordar el Análisis Barrial Cualitativo (ABC)**. Su objetivo es identificar oportunidades de actuación y sugerir líneas de acción para recualificar el barrio o zona. Este proceso es inseparable de la participación vecinal, imprescindible para la determinación última de las líneas de acción, las prioridades, el seguimiento y la gestión de las mismas. Y tal ejercicio de participación, podrá hacerse mediante procesos de aprendizaje de la vida en comunidad, participados y cogestionados por las personas que habitan los barrios. Dado que la viabilidad de las intervenciones requiere el concurso equilibrado de recursos públicos y privados, los habitantes tienen que poder cogestionar el proceso y la administración pública actuar como facilitadora.

### 6.1.2 HERRAMIENTAS para la activación de vacíos

1. **El uso de la expropiación por razones urbanísticas como medio para facilitar la cobertura de las necesidades habitacionales.** Los sistemas de ejecución públicos pueden actuar por sustitución del sistema de ejecución privado ante el incumplimiento de los responsables de su ejecución -generalmente los propietarios del suelo- de sus obligaciones legales o contractualmente asumidas. El incumplimiento del deber de ejecutar el Planeamiento junto al incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, es el más importante de los descritos en el 160 de la LOUA. Este incumplimiento consiste, según el artículo citado, en exceder los plazos fijados en el Planeamiento para la ejecución del mismo o de alguna de sus fases o, según el artículo 109, «el incumplimiento de los deberes y de las obligaciones legales inherentes al sistema de compensación». El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes urbanísticos se regula en el artículo 110 de la Ley con remisión a una futura norma reglamentaria que no ha llegado.
2. **Censo e inventariado del número de viviendas desocupadas.** Los pasos a seguir para elaborarlo son listar aquellas viviendas en las que no existe persona alguna empadronada. Seguidamente dichos datos se cruzan con los relativos a la titularidad de estas viviendas (sujeto pasivo del I.B.I.). En el caso de que existan competencias municipales en materia de gestión del suministro del agua/electricidad, así como su facturación, se puede prever qué viviendas presentan consumos anormalmente bajos. Todo ello permite una clasificación inicial del número de viviendas que se encuentran vacías o desocupadas, pudiendo además conocer: Las zonas en las que se produce una mayor concentración de vivienda vacía, y si puede existir algún nexo causal entre tal circunstancia y la antigüedad de los edificios o la ausencia de actuaciones de rehabilitación o regeneración urbanas en la zona; la existencia de viviendas desocupadas de titularidad de personas jurídicas (entidades financieras, promotoras o inmobiliarias); de manera

adicional, resulta conveniente realizar una visita a cada vivienda presuntamente vacía.

3. **Creación de una Oficina Municipal de Fomento del alquiler de viviendas acogida al Programa de Intermediación del Mercado del Alquiler de Andalucía (P.I.M.A.).** La forma más adecuada para que los titulares de vivienda de un municipio incorporen sus viviendas en programas públicos de alquiler es la cercanía y facilidad de consulta a los servicios técnicos, especialmente los de su Ayuntamiento. De ahí que toda intermediación que pueda realizar el Ayuntamiento entre propietario e inquilino, para facilitar la formalización de contratos de arrendamiento, será percibida por vecinos y vecinas con mayor grado de confianza que acudir a la delegación provincial o a un agente colaborador privado. Dicha credibilidad es aún más importante en el caso de que se sustancien contratos de cesión de las viviendas. La estructura más adecuada para que el Ayuntamiento desarrolle las posibles acciones de intermediación es la de acogerse a la figura de Agente colaborador del Programa de Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos.
4. **Implantación de la Aparcería Urbana.** La aparcería urbana es una forma de ocupación de viviendas vacías, de manera regulada y legal, que constituye una interesante vía para que pisos y casas vacías o en desuso puedan ser aprovechados como viviendas dignas para personas que lo necesiten. Permite, por un lado, reducir el número de viviendas en mal estado o desocupadas, y por otro lado da respuesta a las necesidades de vivienda a una parte de la población por medio de regímenes alternativos a la tenencia, sin que esto suponga la construcción de viviendas de nueva planta destinadas al alquiler. Por medio del contrato de aparcería urbana, la persona propietaria de una vivienda cede el uso, por el tiempo que se acuerde, y a cambio los “aparceros” asumen las obras de rehabilitación y mantenimiento. El marco estatal en el que encuentra encaje esta figura es el artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificado por Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, introduce en su apartado 5 la compensación de la obligación del pago del precio de renta a cambio de realizar obras de reforma o rehabilitación en el inmueble. Las posibilidades de implantación en Andalucía no requieren una regulación jurídica específica ya que el reciente artículo 17.5 de la LAU (pago del arrendamiento con obras) ofrece cierta cobertura. Las posibilidades de éxito se incrementarían notablemente con la intermediación de las administraciones públicas en la celebración de los contratos (programa PIMA).

## 6.2 Para la impulsar la organización colectiva de los demandantes de vivienda y su papel activo en la producción y gestión social de la vivienda

### 6.2.1 CLAVES para impulsar la organización cooperativa de los demandantes de vivienda

1. Crear el **marco jurídico** necesario para otorgar seguridad y confianza tanto en los propios cooperativistas como en el resto de entidades que participan. Entre otras cuestiones es preciso regular las **formas de tenencias cooperativas y colectivas**, su inclusión en los programas públicos y las líneas de fomento que le sean específicas. Igualmente es necesario recoger las condiciones a las cooperativas que quieran acogerse a alguna de las ayudas previstas, así como el sistema de concurrencia tanto para la demanda individual como para la **demanda organizada**
2. Establecer **mecanismos financieros adecuados es el factor más determinante** a la hora de facilitar el acceso colectivo a la vivienda, dando la posibilidad económica real para que mayores sectores de población puedan formar parte de estos procesos. Para ello es preciso contar con una línea de recursos económicos permanentes, ya sea en forma de una **banca pública** o de **fondos públicos específicos**.

3. Las **carteras de terrenos e inmuebles públicos** también son un factor clave para hacer accesible el precio final de la promoción, y que por tanto sea abordable por mayores sectores de población
4. **Son precisas campañas divulgativas que permitan dar a conocer las diferentes modalidades de acceso colectivo a la vivienda:** Las cooperativas de propietarios, las de usuarios (con las submodalidad de utilidad común) las de inquilinos, los contratos de cesión de uso de viviendas y locales y las viviendas compartidas. En el contexto andaluz el ciudadano medio sólo conoce la primera de ellas. Tanto las cooperativas de usuarios como las de alquiler han demostrado, allí dónde se han desarrollado, una gran capacidad de resiliencia ante situaciones adversas y capacidad para resolver otras necesidades sociales alrededor de la vivienda. Las diferentes modalidades de cesión de uso a cambio de contraprestaciones (como las obras de mantenimiento y mejora) son una modalidad emergente pueden facilitar el acceso a la vivienda a través de las aportaciones no monetarias. Las viviendas compartidas son una posibilidad susceptible de regularse como equipamiento de alojamiento protegido de interés como vivienda de emancipación para jóvenes, de transición o para mayores.
5. **Estimular, formar y apoyar la organización de los demandantes de vivienda**, con el objetivo de activar de las capacidades y los recursos de los demandantes de vivienda (bien para acceder a una vivienda o para la rehabilitación de las viviendas que habitan) para organizarse y desempeñar un papel activo mediante las distintas fórmulas de producción y gestión colectiva de las viviendas. Para ello es importante estimular el ahorro previo y la aportación de recursos no monetarios para acceder a la vivienda, como el propio trabajo en la producción o rehabilitación de las viviendas, la aportación de conocimientos técnicos y la capacidad de auto-organización y autogestión. Por otra parte los **fondos comunes, de socorro o solidarios**, se presentan como un buen mecanismo para el mantenimiento de los conjuntos habitacionales, salvar posibles incidencias de carácter económico y apoyar la generación de nuevas iniciativas.
6. **Regular y estimular la creación de equipos técnicos interdisciplinares** de asesoramiento y acompañamiento técnico a los procesos colectivos de producción y gestión de la vivienda colectiva. Estos equipos tienen que estar formados en metodologías participativas y ser capaces de mediar en los conflictos. Es necesario contar con perfiles que permitan el asesoramiento jurídico, económico, técnico-espacial y social.
7. **Es necesario aprender a gestionar los diferentes tiempos de los procesos de gestión social del hábitat.** Más que programas cerrados la producción y gestión social del hábitat trata de procesos abiertos en los que es preciso concertar decisiones entre los distintos actores participantes. El tiempo puede transcurrir de maneras diferentes, con una versión distinta no solo dependiendo de cada uno de los actores que concurren en un proceso, sino del momento: **de aceleración, ralentización o estancamiento, de saltos o pequeños pasos, de dilatación o concentración, de confluencia de temporalidades diferentes.** Los tiempos de la participación no son los tiempos lineales de la programación propios de la administración, sino espirales, con momentos de acción, de reflexión y de planificación. Es necesario reconocer y gestionar, acompasándolos, los diferentes tiempos y ritmos. Estos procesos cuentan con la articulación de los diferentes actores intervinientes, por lo que la toma de decisiones es lenta pero, a su vez, eficaz, ya que se basa en acuerdos entre las partes afectadas.
8. **Es necesario impulsar experiencias piloto, prototipos de los que aprender.** Es importante hacer un **reconocimiento de los procesos existentes en los propios contextos** de intervención. La innovación social en la activación de espacios y edificios vacíos, en la regeneración de áreas deterioradas, con acciones de bajo coste, permite experimentar y aprender sin riesgo e ir dando pasos en función de lo aprendido en el proceso. La administración pública puede actuar como facilitadora de estas experiencias mediante contratos de cesión de espacios vacantes a cambio de una contraprestación social que suponga una aportación al bien común.



## 6.2.2 HERRAMIENTAS y MODELOS CLAVES para impulsar la organización cooperativa de los demandantes de vivienda

Las herramientas y modelos extraídos del estudio de casos y que tendrían encaje en el contexto andaluz persiguen uno o varios de los siguientes objetivos:

- Facilitar el acceso a la vivienda de personas jóvenes, personas mayores y colectivos con especiales dificultades para acceder al mercado libre del alquiler.
- Poner en uso las Viviendas vacías: Movilización de edificios con viviendas vacías hacia programas de alquiler protegido o en régimen de cesión de uso.
- Activar suelos urbanizables sin expectativas de desarrollo
- Impulsar la Rehabilitación de las viviendas: Adecuación y reforma de viviendas y de espacios comunes de determinados edificios para destinarlos a determinados usos, bien por parte de los residentes o bien abiertos al público en general

### Son los siguientes:

1. **Las casas compartidas.** Son viviendas donde cada persona ocupa una estancia privada y comparte con el resto de habitantes las zonas comunes de la casa. Estas experiencias podrían impulsarse como una modalidad de alojamientos con 30% de espacios comunes, por lo que podrían ocupar suelos destinados a equipamientos. Pueden ser una vía de acceso a la vivienda de personas jóvenes, personas mayores y colectivos con especiales dificultades para acceder al mercado libre del alquiler. Puede ser uno de los modos de activar edificios vacíos, de propiedad pública o privada, a través de fórmulas cooperativas. Estas casas compartidas pueden acogerse al art. 97 de la ley de cooperativas andaluzas que permite a las cooperativas la transmisión de la cesión del uso y disfrute de las viviendas manteniéndose la titularidad de la propiedad por parte de la sociedad cooperativa. Las cooperativas podrían acceder a la titularidad de los edificios mediante cualquier título admitido en derecho que justifique el acceso al uso por parte del colectivo (arrendamiento, arrendamiento con opción de compra, derecho de superficie, usufructo o cesión de uso).
2. **Cooperativas de Ayuda Mutua: autoconstrucción y autorehabilitación.** Las cooperativas de ayuda mutua son aquellas donde las personas socias aportan una parte de los costes de la promoción mediante su trabajo en la obra. Esto se hace de manera solidaria, participando todos los miembros de la construcción del conjunto sin conocer cuál será la casa que les corresponde habitar hasta el final del proceso. El precedente normativo inmediato lo constituye el Decreto autonómico 120/1988, de 23 de marzo, por el que se regulan las actuaciones de promoción pública de vivienda en régimen de autoconstrucción, el cual puede ser adaptado a operaciones de auto-rehabilitación ampliando su ámbito de aplicación. Si la auto-rehabilitación la realizan residentes del inmueble que no son propietarios, se entra en el supuesto de la aparcería urbana, con lo que se precisaría de una modificación normativa expresa de las ayudas a la rehabilitación, con el fin de acoger tales supuestos.
3. **Cooperativas de inquilinos: gestión de alquiler público o privado.** Son aquellas en las que la cooperativa no es la propietaria del inmueble, sino que lo tiene cedido para su gestión y administración por el titular, que puede ser un particular, una asociación sin ánimo de lucro, una empresa privada o la administración pública. La cooperativa establece una relación contractual donde se establecen los aspectos que quedan bajo su responsabilidad en relación a la gestión, uso y mantenimiento del conjunto habitacional, incluyendo las viviendas, los locales sociales y comerciales, los garajes y el resto de espacios que contemple. También se fija la renta que la cooperativa habrá de pagar a la otra parte, que se calcula teniendo en cuenta los costes de gestión y

mantenimiento que asume la cooperativa. Las personas socias ocupan las viviendas bajo el régimen de alquiler y la cuota mensual que se abona va para ese concepto, junto con los costes del mantenimiento y los servicios que se dispongan. Una variante de esta modalidad serían las que se desarrollan como aparcería urbana. En el caso de viviendas públicas promovidas por la administración, que constituyen patrimonio público, así como la gestión del ingreso de los alquileres, que se consideran como ingreso público, los mecanismos de colaboración requieren acudir a otras fórmulas. La normativa tradicional en materia de contratación encuadra este tipo de actividad en la gestión de servicios públicos (art. 8 TRLCSP), y en experiencias anteriores se ha acudido a la fórmula de la contratación de la gestión de servicios públicos, en la modalidad de Gestión interesada, en virtud de la cual la administración y el “empresario” participan en los resultados de la explotación del servicio en la proporción que se establezca en el contrato.

- 4. Cooperativas de usuarios de propiedad colectiva o comunal.** Son aquellas en las que la cooperativa mantiene en el tiempo la propiedad colectiva del conjunto habitacional. Por cada vivienda hay una persona socia de la cooperativa, la cual es propietaria de una cantidad determinada de “partes sociales” o participaciones sobre el valor total del conjunto habitacional. La relación de los habitantes con su vivienda se establece en un contrato de uso y disfrute, que tiene duración ilimitada. Tanto el derecho de uso como las participaciones se pueden heredar y transferir a terceros\* según las condiciones que establezcan los estatutos internos u otras regulaciones que le atañan. La propiedad colectiva, además de suponer un elemento de unión entre los miembros, pretende evitar la mercantilización de las viviendas y mantener su concepto como valor de uso a lo largo del tiempo. Al no ser los habitantes propietarios de las viviendas, éstos no las pueden vender, aunque sí pueden transferir las partes sociales y el derecho a uso y disfrute de la vivienda. La gestión colectiva permite la disposición de espacios comunes que la comunidad de habitantes define y emplea en función de los aspectos vitales que comparta. Corresponde a la implantación del modelo extendido en distintas partes de Europa, en base a la posibilidad que ofrece la ley de sociedades cooperativas (la estatal y la andaluza) de que la cooperativa ostente la titularidad colectiva del inmueble y ceda a los socios el uso y disfrute de cada uno de los alojamientos. Es el modelo ya conocido, intermedio a la propiedad y el alquiler, en el que cada cooperativista realiza una aportación al capital social cooperativo, cuyo valor puede ser recuperado una vez se decida abandonar la entidad.

Para su inserción en la política pública de vivienda de Andalucía se hace preciso desarrollar programas en los que específicamente se definan a este tipo de cooperativas como objeto de actuaciones de promoción pública:

Asimilando expresamente los proyectos de autopromoción de viviendas en régimen de cesión de uso al resto de actuaciones de vivienda objeto de protección pública (subvenciones directas y financiación cualificada)

Asociando dichas actuaciones a procesos de colaboración público-privada, de manera preferente, en conexión con las modalidades de cesión de bienes integrantes de los patrimonios públicos (art. 76 LOUA), incluida la posibilidad de constitución de derechos de superficie sobre edificios o terrenos (a efectos de mejorar las condiciones de financiación de los proyectos)

Publicar guías metodológicas o modelos de estatutos normalizados, tal como existen para el resto de cooperativas, en los que se detallen las características fundamentales de las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso.

- 5. Cooperativas de servicios públicos,** son una forma empresarial que permite la gestión de la vivienda a nivel municipal, contando con la participación y los recursos de la administración local. En este ámbito puede presentar diversas aplicaciones, como la gestión y mantenimiento del parque público, la reactivación de suelos y viviendas vacías o la rehabilitación integral de barriadas. En estas sociedades cooperativas participan como personas socias promotoras la entidad o entidades públicas competentes y las entidades privadas pertinentes; asimismo, podrán participar las personas



usuarias de los servicios que sean objeto de la sociedad cooperativa así como las personas socias trabajadoras que presten su trabajo personal en la sociedad. Las entidades públicas promotoras conservarán el control en cuanto a las condiciones de prestación de los servicios públicos.

El Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, desarrolla en su artículo 101 este novedoso concepto de cooperativas, que pueden ser promovidas por las administraciones públicas con el fin de asegurar la existencia de servicios públicos de calidad, posibilitando que la prestación directa de éstos se haga mediante la constitución de sociedades cooperativas de servicios públicos. En estas sociedades cooperativas pueden participar como personas socias promotoras la entidad o entidades públicas competentes y, en su caso, entidades privadas con experiencia demostrada en el sector; asimismo, podrán participar las personas usuarias de los servicios que sean objeto de la sociedad cooperativa así como las personas socias trabajadoras que presten su trabajo personal en la sociedad, en este último caso hasta alcanzar el veinticinco por ciento del capital de la misma. No obstante, las entidades públicas promotoras conservarán el control en cuanto a las condiciones de prestación de los servicios públicos.

### **6.3 A modo de cierre y posible continuación**

El conjunto de claves y herramientas propuestas en el estudio pueden servir de apoyo y estímulo a la puesta en marcha de experiencias pioneras en diferentes escalas y niveles. Estas experiencias pioneras, son imprescindibles para poder generalizar modelos de gestión que estén a la altura de los retos al que se enfrenta Andalucía en materia de vivienda. Modelos en los que el rol de la administración será crear un marco jurídico, técnico y financiero que permita estimular la autogestión de la sociedad en la producción y la gestión de la vivienda. Los municipios tienen la posibilidad de jugar un papel clave, en colaboración con la administración autonómica para impulsar la reactivación de las viviendas vacías y la rehabilitación sostenible de las ciudades.