

cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute

Análisis de experiencias para la difusión y promoción de un modelo
alternativo de acceso a la vivienda en Andalucía

máster en ciudad y arquitectura sostenibles. Universidad de Sevilla

TUTOR: ESTEBAN DE MANUEL JEREZ / AUTORA: MARINA LORA CHAPELA

ÍNDICE

1. CONCEPTOS PREVIOS	6
1.1. Introducción.....	6
1.2. Objetivos.....	7
1.3. Marco teórico y metodológico.....	8
2. EL MODELO DOMINANTE DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA.....	12
2.1. La vivienda como mercancía. La Urbs.....	13
2.1.1. La escala urbana: Extensión por el territorio.....	13
2.1.2. La escala edificatoria: Viviendas vacías.....	13
2.2. Self-made man / woman. La civitas.....	15
2.2.1. Características sociales y culturales: Segregación, exclusión y fractura social.....	15
2.2.2. Características del sistema económico y financiero: Especulación financiera. La banca gana, no va más!.....	16
2.2.3. Características del régimen de tenencia: La propiedad individual.....	18
2.3. La regulación del sector por el libre mercado. La polis	19
2.3.1. Los políticos: Poderes económicos	19
2.3.2. Los técnicos: Mercenarios.....	20
2.3.3. La sociedad civil: Consumidores.....	20
3. CONCEPTOS GENERALES SOBRE EL MODELO DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO Y DISFRUTE.....	22
3.1. Cooperativas.....	22
3.2. Cooperativas de viviendas.....	24
3.2.1. Cooperativas de viviendas de propiedad individual.....	24
3.2.2. Cooperativas de viviendas de inquilinos.....	24
3.2.3. Cooperativas de viviendas de propiedad colectiva.....	25
3.3. Cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute.....	26
4. EXPERIENCIAS DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO Y DISFRUTE.....	28
4.1. El modelo escandinavo.....	29
4.1.1. La configuración espacial y ambiental. La URBS.....	29
4.1.2. La configuración socio-cultural y socio-económica. La CIVITAS	30
4.1.3. La participación de los distintos actores. La POLIS.....	32
4.2. La FUCVAM.....	34
4.2.1. La configuración espacial y ambiental. La URBS.....	34
4.2.2. La configuración socio-cultural y socio-económica. La CIVITAS	36
4.2.3. La participación de los distintos actores. La POLIS.....	39
4.3. TRABENCO.....	42
4.3.1. La configuración espacial y ambiental. La URBS.....	43
4.3.2. La configuración socio-cultural y socio-económica. La CIVITAS	44
4.3.3. La participación de los distintos actores. La POLIS.....	47
4.4. Sostre Civic.....	50

4.4.1. La configuración espacial y ambiental. La URBS.....	50
4.4.2. La configuración socio-cultural y socio-económica. La CIVITAS	51
4.4.3. La participación de los distintos actores. La POLIS.....	52
5. CLAVES DEL MODELO DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO Y DISFRUTE.	56
5.1. La vivienda como hábitat. La Urbs.....	57
5.1.1. La escala urbana. Recualificación de la ciudad existente.	57
5.1.2. La escala edificatoria: Vivienda digna y adecuada.	57
5.2. La cultura comunitaria. La civitas.	59
5.2.1. Características sociales y culturales: Integración, diversidad y cohesión social.	59
5.2.2. Características del sistema económico y financiero: Financiación pública, ética y solidaria.	60
5.2.3. Características del régimen de tenencia: la propiedad colectiva y el derecho de uso y disfrute.....	61
5.3. La democracia participativa. La polis.	63
5.3.1. Los políticos: Regular, apoyan, facilitan.....	63
5.3.2. Los técnicos: Informan, asesoran, investigan.....	64
5.3.3. Los ciudadanos: Promueven, gestionan, deciden	64
6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA PROMOCIÓN DEL MODELO EN ANDALUCÍA.	68
6.1. La ciudad sostenible. La urbs.....	68
6.1.1. Estrategias urbanas y ambientales.....	68
6.1.2. Estrategias de diseño, constructivas y ambientales	69
6.2. La ciudad viva. La civitas.	70
6.2.1. Estrategias socio-culturales.	70
6.2.2. Estrategias socio-económicas.	71
6.2.3. Estrategias en cuanto al régimen de tenencia.....	72
6.3. La democracia participativa. La polis	75
6.3.1. Estrategias de participación política	75
6.3.2. Estrategias de participación técnica	75
6.3.3. Estrategias de participación ciudadana.	76
7. CONCLUSIONES.	78
7.1. Hacia un modelo más sostenibles de acceso y disfrute de la vivienda.....	78
7.1.1. Sostenibilidad ambiental.	78
7.1.2. Sostenibilidad económica.	79
7.1.3. Sostenibilidad social.....	80
7.2. Introducción del modelo en Andalucía	80
8. BIBLIOGRAFÍA	84
8.1. Marco teórico y metodológico.	84
8.2. Análisis del acceso a la vivienda.....	84
8.3. Cooperativas de viviendas.....	86
8.4. Entrevistas realizadas	87

1. CONCEPTOS PREVIOS.

1.1. Introducción.

1.2. Objetivos.

1.3. Marco Metodológico.

1. CONCEPTOS PREVIOS

1.1. Introducción

En Andalucía durante la última década, se ha seguido predominantemente un modelo de producción y disfrute de la vivienda, donde esta es equiparada a una **mercancía**, destinada a una población que busca la **solución** a sus necesidades de manera **individual**, y quedando el sector regulado por las dinámicas del **libre mercado**.

En base a la **propiedad individual**, y con el apoyo financiero de la banca privada, se ha especulado con el territorio y con el valor de la vivienda, provocando un incremento de los precios inaccesible para amplios sectores de población.

Frente a esto, las *cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute*, son una alternativa **no especulativa** de acceso a la vivienda, que es considerada como un bien social necesario, y basándose en la **propiedad colectiva**, desarrollan una bolsa de **vivienda social en “alquiler”**, con los **equipamientos y servicios sociales** complementarios, **permanente** y **autogestionada** por los propios usuarios.

Estudiaremos algunas experiencias nacionales e internacionales, que en base a este modelo, plantean el acceso a la vivienda como un **proyecto de desarrollo socio-habitacional integral**. Estudiaremos, dentro de las experiencias internacionales y en el ámbito europeo, la desarrollada en los *Países Escandinavos*, donde se sitúa el origen de las cooperativas de viviendas cuya configuración, en base a los valores del movimiento cooperativo y siguiendo los principios operativos de este, respondió desde sus inicios a los parámetros del modelo. En el ámbito de América Latina, analizaremos las *cooperativas de viviendas por ayuda mutua uruguayas*, que teniendo como antecedente a las anteriores, han sido a su vez referencia para el desarrollo de otras experiencias en diversos países del continente. Como experiencias nacionales, trataremos *TRABENCO*, cooperativa de viviendas de usuarios desarrollada a finales de los años 60 y principio de los 70 en los alrededores de Madrid, y *Sostre Civic*, que desde 2004 promueve el modelo tanto en Cataluña como a nivel nacional.

Estas propuestas de *cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute*, suponen un modelo de **producción y gestión social del hábitat**, extendiendo la vivienda hacia el concepto de hábitat, potenciando la **cultura comunitaria** y desarrollando la **gestión democrática**.

Se apoyan en la colaboración **intersectorial**, aunando los esfuerzos de la iniciativa privada, organizada como empresa, con el asesoramiento técnico **interdisciplinar** que esta requiere para abordar las diferentes áreas del proyecto, y con la cobertura legal y financiera que, de forma **interinstitucional**, prestan las administraciones públicas.

El modelo de cooperativa de viviendas en cesión de uso y disfrute, puede ser una alternativa de acceso a la vivienda en Andalucía que garantice, también para las generaciones futuras, una vivienda asequible y comprometida con el medio ambiente y la sociedad. Para esto es necesario, la adaptación del modelo a las características económicas, sociales y culturales locales y promover las condiciones necesarias para su correcta implementación, contando con la colaboración de todos aquellos actores implicados e interesados en hacer valer el derecho social a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

1.2. Objetivos.

El **objetivo general** de este estudio es el de contribuir a la difusión y promoción del modelo de *cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute* como una alternativa de acceso a la vivienda en Andalucía.

Los **objetivos específicos** propuestos para el logro del objetivo general son:

Análisis del modelo predominante de acceso a la vivienda en Andalucía.

Análisis de experiencias nacionales e internacionales, de *cooperativas de viviendas de uso y disfrute*.

Extracción de las claves fundamentales de las experiencias analizadas.

Definición de líneas estratégicas para la difusión y promoción del modelo como una alternativa de acceso a la vivienda en Andalucía.

1.3. Marco teórico y metodológico.

Para realizar este estudio se ha procurado atender a una **visión compleja** de las situaciones, experiencias y estrategias tratadas, entendiendo por complejidad “el tejido de eventos, acciones, interacciones, retroacciones, determinaciones, azares, que constituyen nuestro mundo fenoménico” (MORIN, 1990:32). El pensamiento complejo amplía su mirada desde la **multidimensionalidad** de los fenómenos, para lo requiere una comprensión que trascienda la disyunción entre las distintas disciplinas y aprehenda las **interrelaciones** y la **interactividad** entre las partes y entre las partes y el todo.

Esta mirada se recoge en la definición del concepto de *Hábitat Social* “como sistema de situaciones físicas, sociales, jurídicas, políticas y simbólicas que están interrelacionadas, de forma que un cambio en una de ellas afecta a todas las demás. Como tal sistema forma parte a su vez de un sistema mayor con el que interreacciona” (PELLI, 2006; en DE MANUEL, 2010).

Estas situaciones que propone Víctor Pelli, se pueden asociar según tres dimensiones, que recogen los aspectos físicos, sociales y político administrativos, denominándose URBS, CIVITAS y POLIS respectivamente (CAPEL, 2003).

“Estas tres dimensiones, de la ciudad que entendemos válidas para el hábitat social, sea rural o urbano, se relacionan entre sí de modo dialógico y recursivo. Son complementarias y cualquier transformación en una de ellas es causa de transformaciones en las otras. Con ellas construimos el triángulo del hábitat social. (DE MANUEL, 2010).

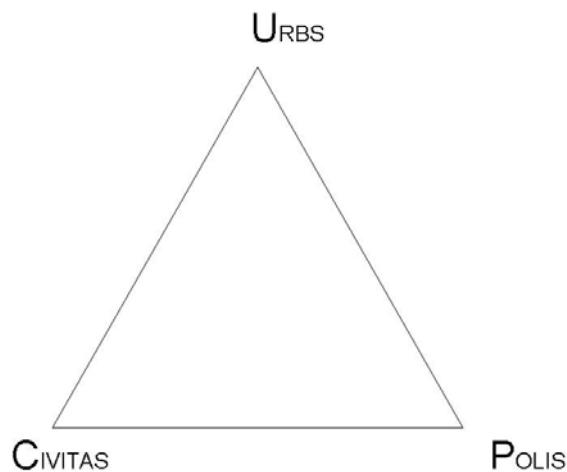


Figura 1:El triángulo del Hábitat Social (DE MANUEL, 2010).

La URBS se refiere a la dimensión físico-espacial y ambiental, y en ella realizaremos un acercamiento a la configuración urbana, de los edificios y de las viviendas, atendiendo a su interacción con el medio ambiente, y con las otras dimensiones propuestas.

La CIVITAS abarca la dimensión social, económica y cultural, por lo que centraremos nuestro análisis en las características socio-culturales y socio-económicas, dedicando un apartado específico para las características del régimen de tenencia de las viviendas, en torno a lo cual se centra parte de este estudio. De igual manera que en las otras dimensiones, en el acercamiento que se realice sobre estos aspectos, no se perderán de vista las relaciones e interacciones que se producen con el resto de los tratados.

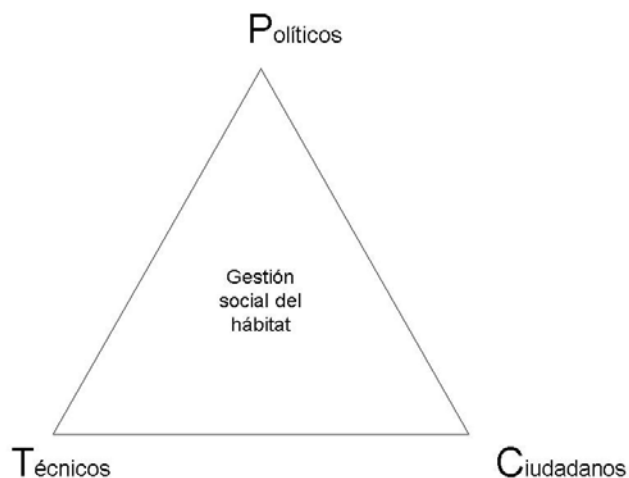
La POLIS trata la dimensión organizativa, para lo que estudiaremos el papel que interpretan los distintos actores sociales en la configuración de los sistemas tratados. El modelo de cooperativa de vivienda que se desarrollará corresponde a un modelo de **producción y gestión social del hábitat**. Por **producción social del hábitat** entendemos:

“(…) todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el control de autoproductores y otros agentes sociales que operan sin fines lucrativos. Parte de la conceptualización de la vivienda y el hábitat como proceso y no como producto terminado; como producto social y cultural y no como mercancía; como acto de habitar y no como mero objeto de intercambio. Se da tanto en el ámbito rural como en el urbano e implica diferentes niveles de participación social en las diversas fases del proceso habitacional: planeación, construcción, distribución, uso” (ORTIZ, 2008:31).

Los sectores de la población que intervienen en la **producción social del hábitat** son los **políticos**, los **técnicos** y los **ciudadanos**. La gestión social del hábitat pretende que las decisiones sean tomadas entre ellos conjuntamente y de forma equitativa.

“Políticos, técnicos y ciudadanos están llamados a construir el triángulo equilátero de la gestión social del hábitat, para lo cual han de compartir la voluntad de hacerlo y estar dispuestos a iniciar un proceso de aprendizaje, dado que se trata de una innovación que requiere aprender a gestionar la intersectorialidad y la interdisciplinariedad.

De cómo sea la naturaleza de las relaciones que se establecen entre estos actores, así como del rol que juega cada uno de ellos, se desprenden diferentes modelos de gestión social del hábitat, que se corresponden con diferentes formas de pensar y organizar la polis.”



El triángulo de la Gestión Social del Hábitat (DE MANUEL, 2010)

La metodología de estudio ha consistido en la búsqueda de información mediante la introducción de palabras claves en buscadores de bibliografía, revistas, tesis doctorales y artículos, relacionados con el tema de estudio. Según se iban encontrando fuentes bibliográficas que resultaran de interés, se continuaba la búsqueda a partir de las citas bibliográficas que en estas se destacaran y guardaran mayor relación con la investigación. Otras fuentes han sido facilitadas directamente por el tutor de este estudio y por otros profesores del máster en ciudad y arquitectura sostenible a lo largo del curso.

También se han realizado entrevistas con las personas que se han considerado que podían ser informantes claves para este trabajo.

2. EL MODELO DOMINANTE DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

3.1. La vivienda como mercancía. La Urbs

3.2. Self-made man / woman. La civitas

3.3. La regulación del sector por el libre mercado. La polis

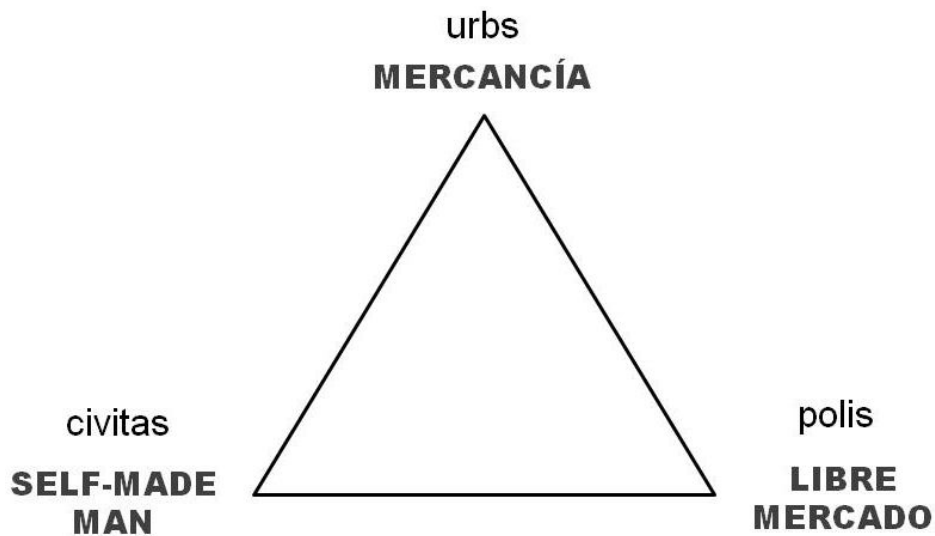
2. EL MODELO DOMINANTE DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA.

El modelo de acceso a la vivienda, que predominantemente se ha seguido durante la última década en Andalucía, se ha mostrado insostenible en las distintas dimensiones que abarca el concepto: la económica, la social y la ambiental.

Es un modelo basado en el “*crecimiento*, por el que se entiende que el bienestar y la riqueza se identifican de forma casi exclusiva con un aumento *cuantitativo* en el volumen de las economías” (FERNÁNDEZ BUEY, 2006)

La producción y el acceso a la vivienda se mostraban como un motor importante de la economía nacional, y los poderes públicos ceden al **libre mercado** la gestión y la regulación del sector. La vivienda se convierte así en una oportunidad de negocio, en una **mercancía** objeto de la especulación, que con la inhibición de las administraciones públicas en el mercado del suelo, y el apoyo financiero de la banca, sufre una desproporcionada escalada de precios.

Venimos de una etapa de prosperidad económica, donde en base al esfuerzo personal y a la abundancia de recursos, las personas pueden enfrentarse y darle solución a sus problemas de forma individual. Frente a los valores comunitarios como la equidad o la solidaridad, se impone el de la capacidad de “**hacerse a uno mismo**” en competencia con las demás.



Adaptación propia a partir del “Triángulo del Hábitat Social” (DE MANUEL, 2010)

2.1. La vivienda como mercancía. La Urbs

2.1.1. La escala urbana: Extensión por el territorio.

La producción de vivienda como objeto de deseo de la especulación, el aumento de los precios del suelo, mayor mientras más cercanos se sitúen a los núcleos urbanos, y una confianza excesiva en el suministro ilimitado de los combustibles fósiles, generan un modelo urbano que se dispersa por el territorio, buscando menores costes en la adquisición de los terrenos para la construcción.

Se produce una depredación del territorio con un crecimiento urbanístico desordenado, según un modelo de baja densidad edificatoria y poblacional que aumenta considerablemente la huella ecológica¹ de las áreas urbanas donde se inserta. Este aumento se debe fundamentalmente, a los desplazamientos en vehículos motorizados privados, como medio de transporte principal, y a la menor amortización de las infraestructuras, los suministros y los servicios.

Este modelo de ciudad, donde tanto influye el precio del suelo y que se apoya en el uso del vehículo privado, segrega el territorio funcional y socialmente, creando áreas de vivienda para la clase alta, media o baja, áreas de comercio, áreas de trabajo...y sustituye el concepto de espacio público de la ciudad europea tradicional, basado en la complejidad y en la diversidad funcional y social, por los aparcamientos y las vías para la circulación de vehículos.



Urbanizaciones e infraestructuras para vehículos en el Aljarafe (Sevilla). Autor: Plataforma Aljarafe Habitable

2.1.2. La escala edificatoria: Viviendas vacías.

Los espacios comunes también se ven reducidos al mínimo en el interior de los edificios de viviendas, al no computar como superficie útil, habitable y vendible, y por tanto suponer gastos, pero no beneficios para el promotor.

¹ La huella ecológica se define como: "El área de territorio productivo o ecosistema acuático (entendida como superficie biológicamente productiva) necesaria para producir los recursos utilizados y para asimilar los residuos generados por una población definida con un nivel de vida específico, donde sea que se encuentre esta área". William Rees y Mathis Wackernagel, 1996: Our ecological footprint? Reducing Human Impact on the Earth. New Society Publishers. Gabriola Island.

Según este mismo criterio de no recuperación del capital invertido, se minimizan las medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de la energía, el agua y los residuos, realizándose exclusivamente aquellas a las que obligue la normativa vigente.

El parque de viviendas se genera para la venta, mayoritariamente sin tener en cuenta las características de la población destinataria, sus necesidades familiares, sociales y culturales y sus posibilidades económicas reales. La oferta no se adecua a la demanda, quedando una gran parte del parque de viviendas vacías, que junto a las concebidas como viviendas secundarias, conforman en 2010 en Andalucía, una bolsa de viviendas desocupadas de casi 1,5 millones², suponiendo las viviendas principales únicamente el 67,2% del parque total.

El mismo fenómeno, y con parecidos porcentajes, ocurre a escala nacional, en lo que se ha venido a llamar *“el despilfarro inmobiliario español”*

Otro parámetro a considerar dentro del sistema, es la falta de conservación y mantenimiento que presentan muchos edificios de viviendas. Esto acarrea deficientes condiciones en las edificaciones, rehabilitaciones tardías y costosas, o sustituciones completas, cuando el deterioro está muy avanzado. La falta de recursos en unos casos, de sentido de la responsabilidad en otros, así como la carencia de relaciones y organización entre los vecinos de los inmuebles, pueden ser factores determinantes para esta situación.



Construcciones y viviendas en el Aljarafe (Sevilla). Autor: Plataforma Aljarafe Habitable

² Según datos de Ministerio de Fomento. Tabla 1.3 Estimación del parque de viviendas

2.2. Self-made man / woman. La civitas

2.2.1. Características sociales y culturales: Segregación, exclusión y fractura social.

En un momento de prosperidad económica, como el vivido desde principios de la pasada década hasta el año 2007, las personas podían enfrentarse y darle solución a sus problemas de forma individual. En base a su esfuerzo personal y a la abundancia de recursos con la que se contaba, podían “construirse a sí mismos” e intentar diferenciarse del resto.

Se impone una cultura individualista, donde se valora predominantemente el desarrollo de las capacidades de cada persona de forma aislada y en **competencia** con las demás. En este marco se diluye la cultura comunitaria, y con ella los valores de la equidad, la solidaridad, la ayuda mutua, el trabajo colectivo...El espacio público y comunitario pierde importancia frente al de uso exclusivamente privado, afectando a la configuración espacial de las ciudades y de los edificios.

El acceso a la vivienda también se resuelve de manera individual, cada familia un problema que habrá de resolver con sus propios medios si no quiere quedarse fuera del sistema. Según el poder adquisitivo de cual, se determina la zona donde podrá residir, produciéndose una **segregación social** de la población por el territorio.



Construcciones y viviendas en el Aljarafe (Sevilla). Autor: Plataforma Aljarafe Habitable

El aumento del precio de la vivienda supera ampliamente al de los salarios, y las viviendas en alquiler son escasas y están por las nubes. Del sector de la población que tenía capacidad para adquirir una vivienda en el mercado libre, se produce un gran trasvase hacia el que sólo puede hacerlo en el de la vivienda protegida, y de éste, al sector que no puede adquirirla de ninguna manera.

Los elevados beneficios que aportaba la promoción de vivienda libre, le restaron interés a la de vivienda protegida, manteniéndola por debajo de la demanda existente.³

La falta de recursos propios, la escasez de vivienda protegida y de vivienda en alquiler, junto con los elevados precios del mercado libre, impiden a amplios sectores de la población el acceso a una vivienda, dejándolos en situación de **exclusión social**.

³ En la actualidad este problema se ve incrementado por la negativa de las entidades bancarias a la financiación hipotecaria, sea de vivienda libre o protegida

Entre los sectores más afectados se encuentran los jóvenes, que ven su proyecto de vida interrumpido, las familias monoparentales, los inmigrantes con escasos recursos, muchas veces abocados al hacinamiento residencial, los temporeros del medio rural, pero también y cada vez más, familias de la clase media trabajadora.

Por otra parte están las familias, que habiendo podido acceder a una vivienda, soportan cuotas hipotecarias muy por encima del límite máximo de endeudamiento asumible para la compra de una vivienda, establecido en el 30% del salario. El esfuerzo salarial de un trabajador para hacer frente a una vivienda de 90 m² oscilaba entre el 52,5% y el 68,6% de su salario neto, para un préstamo hipotecario por el total del importe de la vivienda, con una duración de treinta o veinte años respectivamente y un tipo de interés del préstamo del 3,15%.⁴

“Si se plantea la cuestión de lograr viviendas adecuadas y accesibles para todos, tal y como reza nuestro texto constitucional, se llega a la conclusión de que la **demanda insatisfecha** en la actualidad, supera el ochenta por ciento de los demandantes.

Y ello porque no se pueden considerar como demanda satisfecha, aquellas respuestas que se han dado a familias que, habiendo accedido a la vivienda, bien en régimen de alquiler, bien en régimen de compraventa, tienen que destinar una parte exagerada de sus rentas durante gran parte de sus vidas a este fin. Cabría decir que esta venta, más que una demanda satisfecha, sería “**demanda esclavizada**”. (ARAMBURU et al, 2010:11)

2.2.2. Características del sistema económico y financiero: Especulación financiera. La banca gana, no va más!

La regulación del mercado del suelo por parte de los poderes económicos, se traduce en una importante escalada de los precios en el sector de la vivienda.

El precio del suelo repercute sobre la configuración del territorio, que sigue un modelo de ciudad dispersa segregada funcional y socialmente, según hemos visto en el apartado anterior. Pero también afecta, y en doble medida, al precio final de la vivienda. Por una parte, al aumentar el precio del suelo, aumenta el coste total de la vivienda, y por otra, al guardar el beneficio de la promoción una relación de equivalencia con el coste del terreno, se producirá un incremento porcentual de los beneficios sobre los costes, similar al sufrido por el suelo.

Si en 1996 el suelo representaba el 8,4% del coste de la vivienda, esta cifra asciende al 30,94% en 2004. Los beneficios de la promoción suponían en 1996 un 9,60% de incremento sobre los costes de la vivienda, pasando a ser del 36,32% en 2004.⁵

En este mismo periodo de tiempo, el esfuerzo salarial⁶ necesario para adquirir una vivienda de 90 m² pasa de 4,2 a 8,2, estando la media de la unión Europea mantenida desde hace años entre 3 y 3,5 veces el salario medio.⁷

⁴ Fuente: Gabinete Económico Confederal de CC.OO. en “Una nueva cultura para afrontar el creciente problema de la vivienda en España” Cuadernos de Información Sindical Nº60 2005. Datos de 2004.

⁵ Datos del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España ofrecidos por el diario Cinco Días 28/05/2005. http://www.cincodias.com/articulo/economia/claves-entender-espectacular-aumento-precio-casas/20050228cdscdieco_3/ (último acceso 26/11/2011)

El precio de la vivienda libre entre los años 2000 y 2006, sufre un aumento del 148%, totalmente desproporcionado a la subida del 30% de los salarios.⁸

La financiación para acceder a una vivienda a estos precios de mercado, se obtiene de las entidades bancarias, que flexibilizan enormemente las condiciones para la concesión de créditos hipotecarios. A la vez, se ven reducidos los tipos de interés, lo cual actúa como aliciente para entrar a formar parte del sistema.

En la actualidad estas condiciones han variado considerablemente. La situación de crisis financiera, en la que se vio involucrada la banca, llevó al gobierno de la nación a aprobar avales y comprar activos bancarios por valor de 250.000 millones de euros⁹. Con esta medida se pretendían que estas entidades recuperasen la liquidez perdida y revertera en una mayor concesión de créditos a empresas y familias. Pero lejos de ser así, se ha congelado la financiación hipotecaria no sólo para la compra de vivienda en el mercado libre, sino también en el de la vivienda protegida, que hasta ahora se consideraba un valor seguro por no estar afectada por la especulación inmobiliaria. Las listas municipales de demandantes de vivienda se recorren varias veces sin que los adjudicatarios de éstas obtengan el crédito necesario para efectuar la compra.

Por otra parte, la creciente situación de desempleo, junto con las elevadas cuotas hipotecarias que se habían asumido, llevan a la pérdida de sus hogares a un elevado número de familias todos los días. En los 9 primeros meses de 2011 se ejecutaron 32.010 embargos de viviendas en España, y durante el primer semestre del mismo año se han tramitado 5.318 ejecuciones de desahucio en Andalucía, un 59,3 % más que en el mismo periodo de 2010¹⁰. Cuando no se puede hacer frente a la hipoteca, el banco se apropia de la vivienda por el 50% del valor de la tasación que sus técnicos realizaron, quedándose el “expropietario” con la deuda restante y en la calle.



Manifestación de la plataforma Stop Desahucios



Viñeta de Forges

⁶ Nº de salarios brutos anuales

⁷ Fuente: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España. Comisión de Estadística y Edificación. Informe de Coyuntura. Cuarto Trimestre 2004

⁸ Fuente: D^a. María Dolores Molina Álvarez. Responsable de la sección de Vivienda y Urbanismo de FACUA Andalucía. En su intervención en la Mesa Redonda de las “Jornadas sobre el Derecho a la Vivienda” organizadas por el Defensor del Pueblo Andaluz en 2007.

⁹ Datos ofrecidos por *El País* el día 28-10-2008. <http://www.elpais.com/> [con acceso el 30-11-2011]

¹⁰ Datos ofrecidos por Europapress el 7-10-2011 según los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). <http://www.europapress.es> [con acceso el 30-11-2011]

2.2.3. Características del régimen de tenencia: La propiedad individual.

Frecuentemente se habla de la “cultura de la propiedad” en España cuando se refiere al sector de la vivienda. Nosotros pensamos que más que responder a un hecho cultural, lo hace a unas políticas promovidas por los poderes públicos, con el beneplácito y el apoyo de los poderes económicos.

El porcentaje de viviendas principales en alquiler en España, ha disminuido progresivamente en los últimos 60 años. En 1950 suponía el 51,5% del parque de viviendas principales, que para entonces eran el 94,5% del total, con sólo un 5,4% de viviendas secundarias y desocupadas. En 1981 la vivienda en alquiler había descendido al 21% y las viviendas principales al 70,8¹¹. En 2006 sólo el 7,7% de las viviendas principales están ocupadas en régimen de alquiler, y en Andalucía la cifra desciende al 6,3%¹²

Estas cifras contrastan ampliamente con las de otros países vecinos en Europa, donde la vivienda en alquiler supone un porcentaje mucho mayor que el que tenemos en nuestro país. Entre estos países destacan Alemania (54%), Suecia (44%), Holanda (42%), Austria (40%), Francia y Dinamarca (39%) o Finlandia y Bélgica (31%).¹³

Los factores que más han podido influir en este panorama de predominio absoluto de la propiedad, confluyen desde distintos sectores de la sociedad.

Desde la administración pública se le ha venido dando un trato favorable al régimen de propiedad. Las cuantías de las ayudas fiscales, dirigidas a incentivar la compra de vivienda a la población en general¹⁴, eran varias veces superiores a las destinadas a los planes de vivienda.¹⁵

Las entidades bancarias, se han apoyado en el descenso de los tipos de interés, y han ofrecido mejores condiciones de financiación a la vez que disminuían los requisitos para la concesión de los préstamos.

En el sector de la población, se produce un aumento de la renta y del empleo, además de la entrada de un segundo salario con la incorporación de la mujer al mercado laboral. Esto posibilita considerar la inversión en la vivienda como formación de patrimonio familiar que les procure cierta solvencia en caso de necesidad. Además la propiedad se presenta con algunas ventajas respecto al alquiler, como la garantía de permanencia propia y de los descendientes o la de no tener que pagar cuotas en la vejez.

Por otra parte, el descenso del parque de viviendas de alquiler ha modificado los precios de las mensualidades a la alza, asimilándolos a los de las cuotas hipotecarias.

¹¹ Fuente: INE, IEF y Ministerio de Fomento

¹² Ministerio de Fomento. Encuesta sobre uso y tenencia de las viviendas.

¹³ Datos de 2008. Fuente: “*Housing Statistics in the European Union 2010.*” Edited by Kees Dol and Marietta Haffner OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology September 2010.

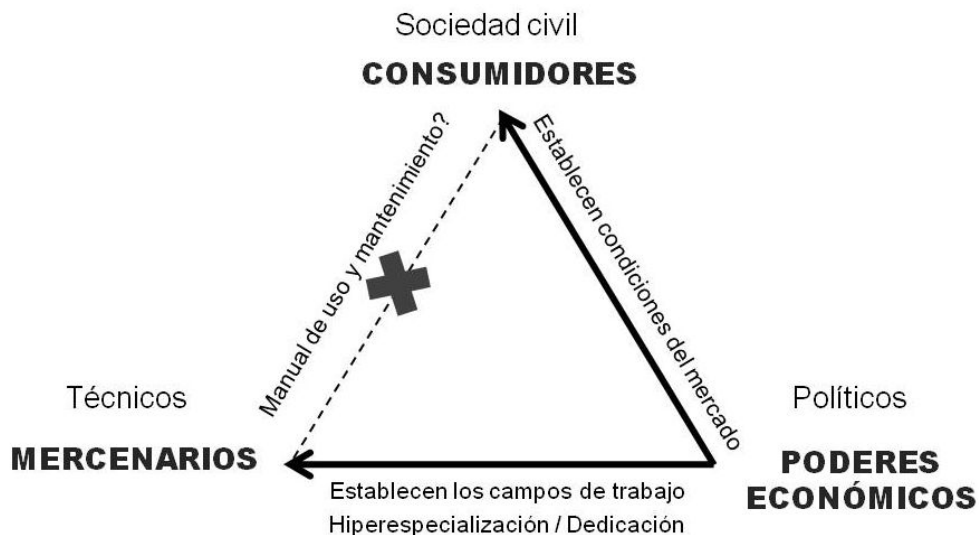
Según esta publicación España contaría en 2008 con un 13% de vivienda en alquiler

¹⁴ Para la población en general sin restricciones de renta, hasta 2011

¹⁵ Fuente: José Justo Tinaut. Ponencia dada en el Máster en Gestión Social del Hábitat de la Universidad de Sevilla el 7 de Octubre de 2010, siendo Subdirector General de Política de Vivienda del Gobierno de España.

2.3. La regulación del sector por el libre mercado. La polis

El papel que ocupan los sectores sociales que intervienen en la producción y el acceso a la vivienda en Andalucía, está desvirtuado. Los políticos permiten que sean los poderes económicos quienes establezcan y regulen las condiciones del mercado. Los técnicos son contratados al servicio de estos mismos poderes económicos, con el encargo de realizar proyectos de los que se pueda obtener el máximo beneficio económico, y sin mantener ningún tipo de relación con la población destinataria. La sociedad civil es considerada como consumidores independientes a los que se les ofrece una gama de productos acabados.



Adaptación propia a partir del "Triángulo de la Gestión Social del Hábitat" (DE MANUEL, 2010)

2.3.1. Los políticos: Poderes económicos

El Artículo 47 de la Constitución Española establece que:

"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos."

Sin embargo, lejos de regular "*la utilización del suelo de acuerdo con el interés general*", se permitió el consumo abusivo de este bien, mermando la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades y permitiendo un modelo de ciudad dispersa que resulta insostenible social y ambientalmente, pero también insostenible económicamente para las administraciones públicas locales, que vieron inicialmente en esta forma de crecimiento, una forma de llenar las arcas.

Los poderes públicos permiten que sean los poderes económicos quienes regulen la utilización del suelo de acuerdo a su propio interés económico, tolerando la especulación.

Se financia con fondos públicos, mediante ayudas fiscales a la compra de vivienda, la formación de patrimonios privados.

Mientras, la promoción de vivienda pública es notoriamente insuficiente, en régimen de venta o alquiler, suponiendo este último exclusivamente el 2% del parque de viviendas principales.

Ante la situación que venimos describiendo, podemos compartir la afirmación de que “hablar de vivienda en España es hacerlo de un derecho ciudadano ignorado y del incumplimiento rotundo de un deber por parte de los poderes públicos” (CARRILLO¹⁶, 2007)

2.3.2. Los técnicos: Mercenarios.

Los técnicos son contratados al servicio de los poderes económicos y no al de la población destinataria, de forma que su cometido será el de realizar viviendas para la venta o proyectos urbanos, de los que se pueda obtener el mayor beneficio económico. Frente a los criterios cualitativos imperan los cuantitativos y la velocidad en la elaboración de los productos.

Por otra parte, en la formación académica recibida, tampoco se ha incluido ni valorado el trabajo con la población destinataria, por lo que se puede llegar a considerar un elemento prescindible

2.3.3. .La sociedad civil: Consumidores

Según las pautas descritas, la sociedad civil se consideran consumidores a los que se les ofrece una gama de productos acabados.

La participación en la adecuación de la vivienda a sus necesidades y posibilidades socio-económicas y culturales, se ve limitada a los determinantes del mercado.

La organización comunitaria de algunos ciudadanos para reivindicar el derecho a vivienda, no cuenta con el apoyo ni con los cauces suficientes para generar alternativas al mercado dominante.



Viñeta de Herrera



Manifestación de noviembre de 2006
<http://www.20minutos.es>

¹⁶ Manifestaciones realizadas por Emilio Carrillo Benito como Teniente-Alcalde Delegado de Urbanismo de Sevilla en las Jornadas sobre el Derecho a la Vivienda organizadas por el Defensor del Pueblo Andaluz y celebradas en Sevilla el 6 de Noviembre de 2007

3. CONCEPTOS GENERALES SOBRE EL MODELO DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO Y DISFRUTE

3.1. Cooperativas

3.2. Cooperativas de viviendas

3.3. Cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute

3. CONCEPTOS GENERALES SOBRE EL MODELO DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO Y DISFRUTE.

Para definir en qué consiste una cooperativa de viviendas en cesión de uso y disfrute, intentaremos conocer primero qué es una cooperativa, qué papel desempeñan las cooperativas de viviendas, para acabar destacando, entre las distintas tipologías existentes según la forma de acceso a la vivienda, a las cooperativas de viviendas de propiedad colectiva con adjudicación de la vivienda a los socios en cesión de uso y disfrute.

3.1. Cooperativas.

La Alianza Cooperativa Internacional (ACI)¹⁷ recoge en “**La Declaración sobre la Identidad Cooperativa**” lo que se entiende por definición de cooperativa, los valores en los que se basa, y los principios operativos mediante los cuales las cooperativas ponen en práctica estos valores. Por el amplio consenso con el que cuenta, serán los que utilizemos para acercarnos al concepto de cooperativa.

“Definición.

Una cooperativa es una asociación autónoma de personas que se han unido de forma voluntaria para satisfacer sus necesidades y aspiraciones comunes económicas, sociales y culturales en común mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática

Valores.

Las cooperativas están basadas en los valores de la autoayuda, la autorresponsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad y la solidaridad. En la tradición de sus fundadores, los socios cooperativos hacen suyos los valores éticos de la honestidad, la transparencia, la responsabilidad y la vocación social.

Principios.

Los principios cooperativos son pautas mediante las cuales las cooperativas ponen en práctica sus valores.

Primer principio: **Adhesión voluntaria y abierta.**

Las cooperativas son organizaciones voluntarias, abiertas a todas las personas capaces de utilizar sus servicios y dispuestas a aceptar las responsabilidades de ser socio, sin discriminación social, política, religiosa, racial o de sexo.

Segundo principio: **Gestión democrática por parte de los socios**

¹⁷ La Alianza Cooperativa Internacional (ACI) es una organización no gubernamental independiente que reúne, representa y sirve a organizaciones cooperativas en todo el mundo. Fundada en 1895, sus miembros son organizaciones cooperativas nacionales e internacionales de todos los sectores de actividad: agrícolas, bancarias, de crédito y ahorro, industriales, de seguros, pesca, vivienda, salud, servicios públicos, servicios sociales, turismo y consumo.

Las cooperativas son organizaciones gestionadas democráticamente por los socios, los cuales participan activamente en la fijación de sus políticas y en la toma de decisiones. Los hombres y mujeres elegidos para representar y gestionar las cooperativas son responsables ante los socios. En las cooperativas de primer grado, los socios tienen iguales derechos de voto (un socio, un voto) y las cooperativas de otros grados están también organizadas de forma democrática.

Tercero principio: Participación económica de los socios.

Los socios contribuyen equitativamente al capital de sus cooperativas y lo gestionan de forma democrática. Por lo menos, parte de ese capital, normalmente es propiedad común de la cooperativa. Normalmente, los socios reciben una compensación, si la hay, limitada sobre el capital entregado como condición para ser socio. Los socios asignan los excedentes para todos o alguno de los siguientes fines: el desarrollo de su cooperativa, posiblemente mediante el establecimiento de reservas, de las cuales, una parte por lo menos, serían irrepartibles; beneficiando a los socios en proporción a sus operaciones con la cooperativa; y el apoyo de otras actividades aprobadas por los socios.

Cuarto principio: Autonomía e independencia.

Las Cooperativas son organizaciones autónomas de autoayuda, gestionadas por sus socios. Si entran en acuerdos con otras organizaciones, incluidos los gobiernos, o si consiguen capital de fuentes externas, lo hacen en términos que aseguren el control democrático por parte de sus socios y mantengan su autonomía cooperativa.

Quinto principio: Educación, entrenamiento e información.

Las cooperativas proporcionan educación y formación a los socios, a los representantes elegidos, a los directivos y a los empleados, para que puedan contribuir de forma eficaz al desarrollo de sus cooperativas. Ellas informan al gran público, especialmente a los jóvenes y a los líderes de opinión, de la naturaleza y los beneficios de la cooperación.

Sexto Principio: Cooperación entre cooperativas.

Las Cooperativas sirven a sus socios lo más eficazmente posible y fortalecen el movimiento cooperativo trabajando conjuntamente mediante estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.

Séptimo Principio: Interés por la Comunidad.

Las cooperativas trabajan para conseguir el desarrollo sostenible de sus comunidades mediante políticas aprobadas por sus socios.”

3.2. Cooperativas de viviendas.

Una cooperativa de viviendas es aquella conformada por un conjunto de personas, que ante unas **necesidades habitacionales comunes**, deciden agruparse para darle **respuesta de forma colectiva**, según los valores en los que se basan las cooperativas, y siguiendo los principios operativos marcados para su funcionamiento.

Al carecer de ánimo de lucro, proporciona a sus socios viviendas y otros espacios y servicios complementarios, al coste, eliminando los beneficios de la promoción o reinvertiendo parte de estos en mejoras de la edificación. Esto posibilita el acceso a una vivienda en mejores condiciones, a un sector mayor de la población.

Los socios, como autopromotores, participan además en la adecuación a sus necesidades y a sus posibilidades, de las viviendas y del conjunto habitacional.

La gestión y la toma de decisiones se realizan de forma democrática a través de la asamblea general, donde cada vivienda vale un voto.

Las cooperativas de viviendas pueden agruparse como cooperativas filiales en otras de grado superior, denominadas cooperativas matrices, cuya gestión será igualmente democrática. También se pueden asociar en federaciones para la defensa de los intereses comunes.

La propiedad de la empresa cooperativa es del conjunto de los socios, pero la forma de acceso a la vivienda puede variar según distintas tipologías:

3.2.1. Cooperativas de viviendas de propiedad individual

Son las cooperativas que atribuyen a sus socios la propiedad exclusiva e individual de las viviendas. Habitualmente, los socios adquieren el título de propietarios una vez terminada la construcción de las viviendas, de esta forma cada ex-socio es el responsable directo de las obligaciones y de la amortización de la deuda que afecten a su vivienda.

Es un sistema, que si bien permite reducir el precio final y aumentar la calidad de las viviendas, no impide que una vez transmitida la propiedad individual, estas vuelvan al libre mercado y se vinculen a los procesos especulativos que lo rigen, pudiendo multiplicar varias veces su valor original y por lo tanto, obteniendo ganancias contrarias a los principios cooperativos.

Una vez adjudicada la propiedad de las viviendas los socios podrán o no continuar integrando la cooperativa, aunque lo más habitual es que esta se disuelva, y con ella los valores y principios sobre los que se fundamentó.

Este es el modelo predominante en España y en Andalucía.

3.2.2. Cooperativas de viviendas de inquilinos

El socio es arrendatario de la vivienda que ocupa y, en calidad de socio de la cooperativa, participa con voz y voto en la administración del inmueble.

No adquiere un derecho permanente de uso y disfrute que además pueda transmitir.

En esta modalidad existe la posibilidad de incluir el derecho a compra de la vivienda

3.2.3. Cooperativas de viviendas de propiedad colectiva.

También llamadas cooperativas de usuarios de viviendas o cooperativas de viviendas en cesión de uso (y disfrute) son el motivo central de este estudio, por lo que las describiremos con más detenimiento en el siguiente apartado.

3.3. Cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute.

Son aquellas en las que, permaneciendo la **propiedad colectiva** del inmueble en manos de la cooperativa, otorga a sus socios un **derecho de uso y disfrute** permanente sobre la vivienda.

“(…) Estas organizaciones son de carácter permanente y se caracterizan porque no solo tratan de satisfacer la necesidad de vivienda de sus socios, sino que además, alrededor de la vivienda, crea una serie de servicios complementarios en provecho de la comunidad. En estas cooperativas (lo mismo que en las sociedades que confieren el título de propiedad individual), el socio también paga su vivienda de acuerdo con el plan de financiamiento convenido, pero en vez de recibir un título de propiedad individual adquiere un derecho como copropietario del edificio o del conjunto de edificios que constituyan el proyecto, adjudicándosele una vivienda que ocupa y administra como propia. Este derecho puede venderse, pero siempre de acuerdo con las disposiciones de los estatutos de cada sociedad, a fin de que no se aproveche la ocasión para obtener ganancias contrarias a los principios cooperativos” (ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO, 1964)

La **propiedad colectiva** impide que las viviendas se puedan vender de forma individual, y por lo tanto, que puedan entrar en el libre mercado y sufrir los procesos especulativos por los que este se rige. La vivienda mantiene así el **valor de uso** sobre el valor de bien de inversión.

El hecho de que la organización cooperativa sea **permanente**, es decir, que no se disuelva una vez se hayan construido las viviendas, está directamente relacionado con la posibilidad de establecer **espacios y servicios comunitarios** pertenecientes al conjunto habitacional, que se apoyen en la **gestión colectiva y democrática** consolidada.

Se conciben las viviendas de forma extendida, como **hábitat**, por lo que además de cumplir las condiciones físicas y funcionales fundamentales, se adecuarán, tanto las viviendas, como los espacios y servicios que se requieran, a las características socio-económicas y culturales de los socios, manteniendo el compromiso con la comunidad y con el entorno donde se insertan.

Se trata de crear, a través de la **participación** y de la **gestión democrática**, un espacio para el **desarrollo integral** de quienes lo habitan.

Son las que habitualmente se entienden por cooperativas de viviendas

4. EXPERIENCIAS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO Y DISFRUTE

4.1. El modelo escandinavo

4.2. La FUCVAM

4.3. TRABENCO

4.4. Sostre Civic

4. EXPERIENCIAS DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO Y DISFRUTE.

Las cooperativas de viviendas tienen su origen en los países escandinavos, en Suecia y Dinamarca a principio del siglo XX y en Noruega con posterioridad. Son concebidas en régimen de propiedad colectiva, como medio de evitar la especulación, y se complementan de los servicios y equipamientos sociales de los que carecía la clase trabajadora. Este sistema se ha seguido desarrollando hasta ahora, tomando mayor fuerza en los últimos 25 años, fundamentalmente para la reconversión y rehabilitación de edificios existentes. Ha sido el modelo de referencia para las cooperativas de viviendas en muchas partes del mundo, entre las que cuentan la FUCVAM en Uruguay y TRABENCO y SostreCivic en España

En el ámbito de América Latina, la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), aglutina a aquellas cooperativas de vivienda en régimen de propiedad colectiva, que además incorporan el trabajo colectivo de sus socios a la construcción de las viviendas. De esta forma cubren una parte importante de los costes económicos totales y se genera un mayor sentido de pertenencia entre los socios y una mayor cohesión en el grupo. Este modelo ha sido la referencia para la promoción de cooperativas de viviendas en Brasil, Paraguay, Bolivia, Argentina, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Guatemala.

TRABENCO es una cooperativa de viviendas, que basándose en el modelo escandinavo, construyó más de 1100 viviendas para la clase trabajadora en los barrios periurbanos de Madrid. Esto ocurrió a finales de los años 60, y aunque acabó convirtiéndose a régimen de propiedad individual, rescataremos esta experiencia por contener en su base todos los principios del movimiento cooperativo y del modelo concreto de cooperativa de viviendas que estamos estudiando.

Sostre Civic es un equipo de técnicos de distintas disciplinas que desde 2006 promueven el modelo de cooperativas de uso (MCU) en Cataluña y en el resto del territorio nacional. Se basan en el modelo escandinavo y en el uruguayo principalmente, y estudian su adaptación, en colaboración con las administraciones públicas locales, al marco económico, social y ambiental catalán y estatal, así como la modificación de las normativas y los planes de vivienda para que puedan recoger las particularidades de la propuesta.

4.1. El modelo escandinavo.

Los orígenes del movimiento cooperativo de vivienda se sitúan en los países escandinavos a principios del siglo XX, cogiendo un verdadero impulso tras la primera guerra mundial, ante la situación de profunda crisis que se sufría. Son los sindicatos de trabajadores quienes se organizan en Sociedades Cooperativas, para darle respuesta al problema de la carencia y malas condiciones de la vivienda.

Con la mejora de las condiciones sociohabitacionales de la clase trabajadora como objetivo, y bajo el principio de evitar la especulación, las cooperativas de viviendas se idean desde sus inicios en régimen de propiedad colectiva, otorgando a sus socios el derecho de uso y disfrute de la vivienda adjudicada, y complementándose los conjuntos residenciales con los equipamientos y servicios sociales necesarios.

Comenzó sin apoyo institucional, pero los buenos resultados obtenidos provocaron cambios importantes a nivel estatal y municipal, comprometiéndolo a los poderes públicos en su desarrollo.

Los países escandinavos cuentan con un amplio parque de vivienda *social* en alquiler, el 19% del parque total de viviendas en Dinamarca y el 17 % en Suecia. No obstante, las cooperativas de viviendas suponen allí una alternativa para las personas, que no precisando un alquiler social, quieren disfrutar de una vivienda a largo plazo, sin tener que endeudarse como para acceder a la propiedad tradicional.

4.1.1. La configuración espacial y ambiental. La URBS.

En Suecia más de 800.000 viviendas responden a este sistema, el 18% del total, y casi 200.000 en Dinamarca, un 7% de su parque de viviendas¹⁸.

A. La escala urbana

Atendiendo a criterios de sostenibilidad urbana, el 75% de las nuevas cooperativas de vivienda creadas en los últimos 25 años en Dinamarca se han llevado a cabo mediante la **rehabilitación y recualificación del parque de viviendas existente**. Sólo el 25% responden a nuevas construcciones. Medidas adoptadas por las administraciones públicas, como la preferencia de compra de un inmueble, por parte de los inquilinos que lo ocupan, han facilitado estas iniciativas.

B. La escala edificatoria

Las cooperativas de viviendas entienden que una mayor calidad en la fase de producción, significa costes menores en el período de administración, que también correrá de su cuenta. Por ello siempre se atiende a mantener la **máxima calidad posible en el diseño y en los sistemas y materiales constructivos**, siendo pioneros en su desarrollo y sirviendo de referencia al resto de construcciones de los países donde se encuentran. Así mismo, siguiendo la responsabilidad ética que administra a este tipo de empresas, y en busca de un mayor beneficio y ahorro para los socios, van incorporando **medidas para el aumento de la eficiencia energética de los edificios**.

¹⁸ Datos de 2008. Fuente: "Housing Statistics in the European Union 2010." Edited by Kees Dol and Marietta Haffner OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology September 2010.

HSB, asociación y cooperativa matriz que engloba a más de 350.000 viviendas en Suecia distribuidas en cooperativas filiales por todo el territorio nacional, ha firmado un acuerdo por el cual, en base a una mejor conservación energética y a un mayor uso de energías renovables, en 2023 habrán reducido el impacto ambiental entre un 40 y un 50% y en 2050 las cooperativas de viviendas asociadas serán autosuficientes en el consumo energético.¹⁹ Esta asociación tiene un departamento para la **investigación y desarrollo** de soluciones y métodos de mejora de la eficiencia energética cuyos resultados son la base de los programas de acción de las cooperativas filiales.

La **conservación** y el **mantenimiento** permanente de los elementos comunes exteriores a la vivienda corresponden a la cooperativa, cuyas reglas fija la asamblea general, y del interior de la vivienda a la familia que la ocupe. Para ambas cosas se prevé un fondo específico a cargo de un incremento porcentual de los aportes mensuales de los socios. El sentido de propiedad colectiva y de responsabilidad fomenta un gran cuidado por parte de los socios respecto a los conjuntos residenciales, de los cuales suelen sentirse orgullosos.

4.1.2. La configuración socio-cultural y socio-económica. La CIVITAS

A. Características sociales y culturales

El modelo ha procurado poner en marcha los **servicios sociales** necesarios y complementarios a los inmuebles y barrios donde se ubicaba. Fue pionero estableciendo guarderías, y según fueron haciéndose mayores los socios de las cooperativas, fueron disponiendo los servicios específicos que la edad requería. Las cooperativas suelen ofrecer todo tipo de actividades de formación, que se complementan con una intensa vida social y cultural.

El modelo participa de una concepción social de la vivienda, procurando la **diversidad e integración social** de todas las personas, indistintamente de la renta económica que posean. No existe límite máximo de renta para acceder a una vivienda, y lo reducido de los costes facilita que personas con una renta baja también se puedan incorporar al sistema. Los acuerdos con las administraciones públicas, como se ha mencionado anteriormente, posibilitan la disponibilidad de viviendas para **personas con necesidades especiales**, como los estudiantes, las personas discapacitadas, las personas mayores, las personas inmigradas y/o refugiadas, las personas en riesgo de exclusión o en proceso de integración social, o aquellas que han de ser realojadas por rehabilitaciones en los parques públicos o renovaciones urbanísticas.

La permanencia en el tiempo de las cooperativas, que no se deshacen una vez acabada la construcción de las viviendas como ocurre habitualmente en España, permite que las existentes por todo el territorio, puedan unirse en asociaciones y federaciones, adquiriendo gran fuerza y peso en el ámbito nacional, para la defensa y reivindicación de sus intereses.

B. Características del sistema económico y financiero

La financiación de la operación se puede basar en un sistema de doble hipoteca. Entidades bancarias privadas conceden un crédito por el 70 % del valor, aportando la administración

¹⁹ "HSB Climate Strategy" Disponible desde Internet en: <http://www.hsb.se/hem> [con acceso el 30-11-2011]

pública el crédito por el 30% restante. Estos préstamos se realizan a largo plazo, en periodos que pueden ir de los 30 a los 50 años y con un tipo de interés bajo, que garantiza el estado cubriendo la diferencia que pueda haber por los incrementos del mercado. La hipoteca del inmueble siempre se realiza a nombre de la cooperativa, que será la responsable de su amortización a lo largo de la vida de esta, sin transferirla nunca a los socios.

Además la administración pública puede otorgar subvenciones, vinculándolo a que los destinatarios de un porcentaje de las viviendas puedan ser designados por los servicios municipales en función de las necesidades sociales que se le presenten, para la población con necesidades especiales, en proceso de integración social, en riesgo de exclusión o que han de ser realojadas por rehabilitaciones en los parques públicos.

Los municipios también pueden colaborar con la aportación de suelo público, en venta o en cesión de uso con un derecho de superficie por un largo periodo, habitualmente entre 75 y 100 años.

C. Características del régimen de tenencia

Todo esto permite que los costes generales de las viviendas sean muy asequibles.

Para acceder a una vivienda hay que pagar una entrada de valor menor al 5% de su valor de tasación, para financiar la cual se puede pedir un aval a la propia cooperativa. Con esto se obtiene el derecho de uso y disfrute. Este derecho es permanente y puede formar parte de la herencia. También se puede transferir, recuperando su importe con el incremento de los precios, más lo invertido en las posibles mejoras realizadas en la vivienda, y siendo la junta directiva de la cooperativa la encargada de garantizar que la venta se realice de manera correcta, respetando los precios máximos marcados por los estatutos y basándose en el orden de prelación de las listas de espera.

También se paga una cuota mensual en concepto de alquiler blando, de importe menor a un alquiler habitual, con la cual se atenderá a la amortización de la hipoteca, la conservación y el mantenimiento del edificio, y al resto de actividades sociales o de promoción y apoyo intercooperativo.

Tanto la entrada inicial como el alquiler son proporcionales a la superficie de cada vivienda

Si la cooperativa dispone de locales comerciales, también puede financiarse mediante el alquiler de estos a otras empresas.

Además desaparecen gastos cuantiosos como el notario o el registrador de la propiedad.

Según los estatutos de cada cooperativa, se permitirá o no a los usufructuarios alquilar la vivienda sobre la cual tienen el derecho, pero en los casos en que si sea posible, siempre habrán de ser periodos cortos, ya que es un modelo pensado como **residencia permanente** de sus socios. Si alguien ha de mudarse, bien porque necesite una vivienda de distinto tamaño por variaciones en la configuración familiar, bien por motivos laborales o por cualquier otra cuestión, siendo socio de la cooperativa se tiene preferencia de acceso al resto de las viviendas que se queden vacantes pertenecientes a la cooperativa filial o a la matriz. En el caso de HSB que mencionamos antes, con más de 300.000 viviendas asociadas por toda Suecia, la **movilidad residencial** resulta bastante sencilla de realizar.

La **regulación legal** del modelo, impiden su transformación a propiedad individual tradicional, imposibilitando la especulación con el valor de las viviendas.

4.1.3. La participación de los distintos actores. La POLIS.

En el sistema cooperativo escandinavo, la promoción de las cooperativas de viviendas se lleva a cabo con la colaboración de las administraciones públicas, las empresas promotoras, que son los propios interesados o las cooperativas matrices que promueven otras filiales para sus asociados, y el apoyo de los departamentos técnicos de las distintas asociaciones y federaciones de cooperativas.

A. Los Políticos.

La administración pública establece el marco regulador que habrán de seguir las cooperativas en estos países.

Además facilita parte de la financiación de los conjuntos residenciales y concede subvenciones a las cooperativas, reservándose la ocupación de una parte de las viviendas para personas con necesidades sociales especiales. En una apuesta por la diversidad y la integración social, no establece requisitos de acceso en cuanto a nivel de renta, subvencionando independientemente a aquellas familias que presentan mayores dificultades.

También puede ceder suelo público, mediante la venta o mediante el derecho de superficie, de forma que los municipios no se desamorticen de su capital.

B. Los técnicos

Las cooperativas matrices, en sus distintas escalas, cuentan con departamentos técnicos para el apoyo de las nuevas promociones filiales que se crean. Son entidades de investigación y desarrollo de los distintos aspectos que atañen a la creación y el funcionamiento de las cooperativas.

Las de mayor escala pueden incluir incluso una entidad bancaria de ahorro y crédito propia, donde los socios que están esperando acceder a una vivienda, pueden ir ingresando cuotas que luego les sirva como amortización de capital social, y donde además se ingresan y se gestionan todas las aportaciones que en concepto de entrada o de alquiler realizan los inquilinos-propietarios de las distintas cooperativas.

C. Los ciudadanos

Las cooperativas de viviendas del modelo escandinavo, pueden ser promovidas por grupos de personas independientes, por socios de una cooperativa matriz como cooperativa filial de esta, o por la propia cooperativa matriz para los asociados de la lista de espera de acceso a una vivienda.

Como cooperativas de viviendas, funcionan de forma democrática, siendo la asamblea general, donde cada socio es un voto, el máximo órgano de decisión. Esta asamblea define los estatutos de la cooperativa, donde se determinan el reglamento de régimen interno, los órganos que la forman, los procedimientos de decisión, etc. También es la encargada de elegir a la junta directiva, que es el órgano ejecutivo de las decisiones de la asamblea general.

Una de las mayores potencialidades del sistema, es que al permanecer las cooperativas a lo largo del tiempo, y no deshacerse tras la construcción de las viviendas, las cooperativas matrices de nivel municipal, regional, o nacional, así como las asociaciones en torno a las que se agrupan, con cada nueva cooperativa que se crea, adquieren una mayor masa crítica, y por tanto, una mayor capacidad de que sus demandas y reivindicaciones ocupen un lugar dentro de la sociedad en la que se insertan.

4.2. La FUCVAM.

En Uruguay, a medios de los años 60, el deterioro económico repercute fuertemente en la situación de los trabajadores y provoca una crisis en el sector de la construcción en general, y en el de la vivienda en particular. Ante esta coyuntura, la sociedad comienza a organizarse y a reivindicar sus derechos sociales al trabajo, a la educación, a la salud y a la vivienda.

Al mismo tiempo, recogiendo y organizando la tradición de autoconstrucción y solidaridad que había en el país, se llevan a cabo tres experiencias pioneras de *cooperativas de viviendas por ayuda mutua*.

Estos factores hacen que en 1968, el Parlamento apruebe la *Ley Nacional de Vivienda y Urbanismo* (conocida como la *Ley de Vivienda*), que incluye a las cooperativas de viviendas como modelo alternativo al libre mercado y abre por primera vez la posibilidad del acceso a la financiación pública a los sectores de la población con necesidades de vivienda, para que puedan construir las sin la participación de intermediarios.

Se crea la figura jurídica para las *cooperativas de viviendas por ayuda mutua*, con el objetivo de construir una **vivienda digna y adecuada** a través de los principios de la **ayuda mutua**, la **autogestión**, la **democracia directa** y la **propiedad colectiva**.

La “*Ley de Vivienda*” también establece la obligatoriedad de la contratación y regula los Institutos de Asesoramiento Técnico (IAT), que prestarán a las cooperativas de viviendas el **asesoramiento técnico interdisciplinar** necesario para acometer la empresa de promoción de los inmuebles.

En 1970, con el fin de defender los intereses comunes y promover las *cooperativas de viviendas por ayuda mutua*, se crea la Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua (FUCVAM), que juega un papel decisivo en la consolidación de este modelo de acceso a la vivienda como **movimiento social**.



Manifestación de la FUCVAM. Fotografía de Raúl Vallés y Benjamín Nahoum

4.2.1. La configuración espacial y ambiental. La URBS.

La FUCVAM, apunta a construir una vivienda digna, pero especifica que:

“Las viviendas además de ser dignas, deberán sentar sus bases en el concepto de Hábitat. Hábitat es el espacio que reúne las características físicas y sociales necesarias, no solo para la supervivencia, sino para el

desarrollo integral de quienes lo habitan. Cuatro paredes y un techo no hacen un Hábitat, se habla entonces de un contexto que provee oportunidades de acceso y atención en materia laboral, educativa, cultural, de salud, transporte, ambiental y recreación.²⁰

De esta forma, y con el dominio del valor de lo colectivo sobre lo individual, los conjuntos cooperativos se conectan con el entorno urbano inmediato, prestando especial atención al **espacio público** que se comparte con el barrio y creando **locales sociales y equipamientos** adecuados a la comunidad y en muchas ocasiones, abiertos al barrio y a la ciudad. Así además de la vivienda, se han construido respondiendo a las necesidades y demandas comunitarias, policlínicas, bibliotecas, guarderías, y espacios para realizar actividades sociales y culturales, cuyo uso y mantenimiento se posibilita gracias a la **organización y la gestión colectiva**.

En las siguientes fotografías vemos en la imagen de la izquierda una urbanización habitual, que se protege mediante rejas del entorno social donde se ubica, y a la derecha un conjunto cooperativo de la FUCVAM, donde el espacio abierto comunitario se integra como espacio público del barrio.



Cierres: nuevas situaciones que ganan terreno



Aperturas: el poder de la gestión colectiva y el control social del espacio comunitario

Fotografías y pies de fotos de Raúl Vallés y Benjamín Nahoum

También se desarrollan experiencias de *reciclajes* de zonas céntricas urbanas subutilizadas y degradadas, cuya población de menores recursos sufre dinámicas de expulsión a la periferia, en un proceso de expansión desregulada que genera segregación socio-territorial, periferias mal servidas y deterioro físico-ambiental. Los programas de reciclajes desarrollados procuran articular la potencialidad de la estructura física existente para ser reutilizada y redensificada, con una trama social que demanda un espacio de **participación** y **autogestión** en el mejoramiento y producción del hábitat. En estas operaciones el gobierno municipal de Montevideo aporta las fincas a reciclar y la financiación de las obras.

Los conjuntos de viviendas se proyectan con la participación de los socios en el diseño y atendiendo a las características de la ayuda mutua, en cuanto a la racionalización y la sistematización constructiva, y a las del entono y el medio nacional.

Los edificios y conjuntos construidos tiene un mantenimiento continuo, a cargo del colectivo de los socios que es responsable de su buena conservación

²⁰ <http://www.fucvam.org.uy/la-federacion/32.html>. [con acceso el 28-11-2011]

4.2.2. La configuración socio-cultural y socio-económica. La CIVITAS

A. Características sociales y culturales

Las primeras experiencias se crearon a partir de sindicatos obreros, que añadieron su experiencia gremial, organizativa y solidaria, al funcionamiento de los grupos. Poco a poco se fueron agregando otros sectores de la sociedad que ven en la **unión** y el **esfuerzo colectivo**, la única manera de darle respuesta a sus demandas socio-habitacionales.

La **cultura comunitaria y solidaria** que define estas propuestas, se ven reflejadas en sus distintas componentes sociales y urbanas.

Las *cooperativas de vivienda por ayuda mutua* han construido más de 15.000 viviendas para familias de la masa trabajadora, pero también para sectores de población con renta baja y muy baja, contribuyendo a la **integración social** de todas estas familias.

Procurando la **equidad**, se busca la integración de la mujer en la dirección de las cooperativas y del movimiento cooperativo, y se planifican los trabajos de la obra teniendo en cuenta la participación de mujeres, jóvenes y personas de mayor edad, de forma que los sistemas se adapten a aquellos que poseen menor fuerza física, y que estos elaboren las tareas donde más puedan aportar, obteniendo el merecido reconocimiento por el trabajo hecho.

Se realizan *jornadas solidarias* para aportar entre todos un esfuerzo extra a las cooperativas cuya fase de construcción lo requiera, se disponen espacios y servicios que atiendan a las necesidades sociales de la comunidad y del entorno donde se insertan, y además se habilita un *Fondo de Socorro* para que los socios que sufran una situación por la cual no puedan hacerle frente a las cuotas sociales, queden cubiertos.

La capacidad organizativa adquirida por los socios, les posibilita afrontar de forma colectiva otros problemas sociales comunes, mejorando su calidad de vida y la de la comunidad circundante.

Se ha construido ciudad y ciudadanía, y a partir de la participación en la mejora de las condiciones socio-habitacionales del colectivo, conseguidos en base a la solidaridad y el esfuerzo conjunto, las cooperativas de vivienda de ayuda mutua consolidadas en la FUCVAM, siguen trabajando por un mundo más justo y solidario.

“Así, de las primeras luchas por obtener la tierra, por conseguir créditos, porque las cuotas de avance de obra fueran entregadas con regularidad, se pasó a seguir peleando por las mismas cosas, pero también por la salida de la dictadura; por la derogación de la Ley de Impunidad de los crímenes que durante ella se cometieron; por la defensa de las empresas públicas cuando el neoliberalismo pretendió privatizarlas, por la conservación del agua como bien social, contra su privatización y extranjerización.” (NAHOUM, 2010)

B. Características del sistema económico y financiero

El sistema económico en que se basan las *cooperativas de vivienda por ayuda mutua* uruguayas, se sustenta en dos pilares fundamentales: el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FONAVI), que financia el 85% de los costes totales de la promoción, y el aporte

de mano de obra de los socios a través de la ayuda mutua, que supone la cuantía del 15% restante.

La ayuda mutua

La ayuda mutua la recoge la Ley de Vivienda como el trabajo comunitario, aportado por los socios cooperadores para la construcción de los conjuntos colectivos.

Es un recurso económico, ya que los interesados aportan la mano de obra necesaria para la ejecución de las obras, contratando mano de obra ajena únicamente para las tareas que requieran especialización. Con este recurso se cubre el 15% de los costes totales de la promoción, lo que permite a mayores sectores de la población, muchos sin capacidad de *ahorro previo*²¹, acceder a una vivienda. A demás permite un mejor uso de recursos, fortaleciendo la gestión y el control de la calidad.

Supone un paso adelante sobre la autoconstrucción, ya que el trabajo se realiza de forma colectiva por parte de los socios en base a la organización de la cooperativa, y entre todos construyen el conjunto sin conocer cuál será la vivienda que le corresponderá a cada uno

El número de horas que habitualmente han de emplear las familias, es de 20 horas semanales, que en la mayoría de los casos serán fuera del horario laboral o los fines de semana, por lo que se hace necesario a la **investigación y desarrollo** del diseño y de las tipologías y los sistemas constructivos, que se puedan generar por los cooperativistas y luego ser incorporados por los obreros especializados Se trata de trabajar con **tecnologías apropiadas y apropiables**.

La ayuda mutua también supone un instrumento para la incorporación de los cooperativistas y de sus familias en la trama social y de afirmación del **sentido de pertenencia**, contribuyendo a la **cohesión social** del grupo.

Dentro del sistema de ayuda mutua se encuentran las *Jornadas Solidarias* donde, cuando una cooperativa llega a una fase de la construcción que necesita de mayores recursos de mano de obra para darle un avance al proceso de construcción, se juntan los cooperativistas del resto de las promociones que están en marcha, y colectivamente realizan el trabajo necesario para llevar la ejecución de las obras hacia delante. Requiere mucha organización por la gran complejidad que implica, pero supone un gran un impulso al avance de obra. Este es uno de los lugares donde el movimiento cooperativo demuestra su capacidad de producción y gestión



Obras de una cooperativa de la FUCVAM. Fotografías de Raúl Vallés y Benjamín Nahoum



Jornada solidaria de la FUCVAM. Fotografías de Raúl Vallés y Benjamín Nahoum

²¹ La ley de vivienda también recoge la modalidad de cooperativas de viviendas por ahorro previo, en la que el Fondo de Vivienda financia igualmente el 85% de la promoción y las familias aportan el 15% restante de sus ahorros

Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FONAVI).

La ley de Vivienda, además de darle marco jurídico a las cooperativas de vivienda, también estipulará el marco financiero por el cual podrán obtener la mayor parte de los recursos

Se crea el Fondo Nacional de Vivienda para la financiación de las promociones de los conjuntos de viviendas. Este fondo se nutre de un impuesto del 2% sobre los salarios, del cual un 1% recae sobre el trabajador y el otro 1% sobre el empresario.

Los créditos se conceden a largo plazo, 25 o 30 años, sobre el 85% del valor total de la construcción y con un régimen de intereses blandos. De esta forma, el esfuerzo salarial necesario para la amortización del capital se sitúa entre el 20 y el 25%.

La ley establece también que la moneda para la concesión y rescate de los créditos sea la Unidad Reajutable UR, que se ajusta en función del Índice Medio de Salarios, de manera que ante fuertes variaciones inflacionarias, ni el fondo se desamortice ni los cooperativistas puedan dejar de hacer frente a los pagos.

C. Características del régimen de tenencia

La propiedad del conjunto de las viviendas pertenece a la cooperativa, que la administra como empresa, mientras que cada socio adquiere el derecho permanente de uso y goce sobre una de las viviendas. Este derecho además es transferible hereditariamente.

La vivienda ha de ser destinada para residencia del socio y su familia, no pudiendo venderse, ni cederse, ni alquilarse. Si un socio decide marcharse, recibe por parte de la cooperativa sus partes sociales, correspondientes a las cuotas abonadas más el valor económico de la ayuda mutua que realizó, siendo la misma cooperativa quien realiza la venta de la vivienda vacante por ese mismo importe, de forma que se evita la especulación.

Sin embargo, al tener que reembolsar la cantidad completa integrada por el socio que se marcha, el nuevo socio que entra tiene la dificultad de que no puede obtener financiación para una vivienda ya construida, lo que impide una mayor renovación.

Siendo la propiedad colectiva, también lo son la responsabilidad del mantenimiento y la deuda a amortizar. Previendo la eventualidad de que un socio sufra alguna situación que le impida hacer frente a sus cuotas sociales, se dispone de un fondo comunitario, el Fondo de Socorro que cubre de manera temporal esta falta de recursos.

En Uruguay también se hablaba de una "cultura de la propiedad" de la vivienda, sin embargo cuando en 1973 entró la dictadura y quiso pasar a las cooperativas del régimen de propiedad colectiva al de propiedad individual, en una votación con el voto secreto, el 100% de las cooperativas eligieron mantener el carácter de usuarios. Luego salieron a la calle y en un solo día se recogieron 300.000 firmas en contra de esta medida, con el significado añadido que tiene posicionarse en contra de un gobierno en pleno régimen dictatorial.

La intención de esta ley de propiedad horizontal era doble. Por una parte debilitar al movimiento cooperativo, que por su carácter participativo, democrático, de autogestión económica y de reivindicación, se presentaba como una contradicción y una molestia para el régimen. Por otra, poder desahuciar individualmente a aquellos socios que no pudieran hacer frente a sus cuotas, una vez que el gobierno subiera los intereses de los créditos.

Pero los cooperativistas entendieron que la propiedad colectiva era un elemento de unión y una garantía de poder permanecer en sus viviendas, y que si el régimen les imponía cuotas más altas y ellos se negaban a pagarlas, no podrían echarlos a la calle a todos a la vez.

4.2.3. La participación de los distintos actores. La POLIS.

La eficacia de las cooperativas de vivienda de ayuda mutua radica en los papeles complementarios que han adoptado los distintos sectores de la sociedad. Los ciudadanos, organizados como empresa, autopromueve y autogestiona en base a la democracia directa. El estado regula, financia y supervisa. Los técnicos brindan el asesoramiento interdisciplinar necesario para que se pueda desarrollar el proyecto de forma integral.

A. Los Políticos.

Cuando en 1968 se creó la Ley N°13.728, conocida como la “Ley de Vivienda”, se le dio un marco legal y financiero al cooperativismo de viviendas que ha posibilitado su desarrollo.

Los objetivos de la ley eran hacer valer el derecho a la vivienda sin importar la capacidad económica, y que el esfuerzo en el pago esté acorde con ella, es decir que mediante créditos blandos y subsidios, el esfuerzo salarial máximo fuera del 20%.

En base a esto, se regulan las cooperativas de viviendas y sus distintas tipologías, se regulan los Institutos de Asesoramiento Técnico y el carácter interdisciplinar y sin ánimo de lucro que deben tener, así como la obligatoriedad de su contratación por parte de las cooperativas.

Se establece el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FONAVI), para que financie el 85% de los costes de las promociones, y se diseña como moneda la Unidad Reajutable.

Algunos municipios disponen de carteras de terrenos para facilitar el acceso al suelo a las cooperativas

B. Los técnicos

Según la Ley de Vivienda, los Institutos de Asesoramiento Técnico (IAT) son "aquellos destinados a proporcionar al costo, servicios jurídicos, de educación cooperativa, financieros, económicos y sociales a las cooperativas (...) pudiendo incluir también los servicios técnicos de proyecto y dirección de obras” ²² También establece la obligatoriedad para todas las cooperativas de tener un contrato con un IAT, no pudiendo superar los honorarios el 7% del costo total de la obra.

Los IAT han de realizar un trabajo interdisciplinario, que requiere de diferentes conocimientos, pero también integral, porque esta tarea se debe llevar a cabo en equipo, con una visión y objetivos comunes.

Los IAT brindan el apoyo social para la organización y capacitación del grupo humano, y el asesoramiento para el proyecto arquitectónico y urbanístico, los proyectos de ingeniería, la dirección de obras, la administración y la gestión contable, jurídica y notarial, y también para el uso de las viviendas y del barrio. Pero los IAT asesoran y los cooperativistas se encargan de la gestión.

²² Artículo 171 de la Ley N° 13.728

C. Los ciudadanos

Los socios de la cooperativa se capacitan y organizan para actuar como autopromotores de su propia empresa, la cual autogestionan en base a la democracia directa.

Autogestión.

La autogestión es una herramienta que permite disminuir notablemente los costes de la construcción. Elimina el beneficio de los intermediarios, que supone un ahorro del 30%, permite un uso más adecuado de los recursos y optimiza los resultados, al ser los propios interesados quienes definen lo que necesitan.

A nivel social, al ser el propio grupo el que toma todas las decisiones, se refuerza el concepto de pertenencia y el compromiso del grupo con la empresa que están llevando adelante.

La autogestión además potencia en los cooperativistas la convicción de su capacidad para transformar la calidad de vida de que disfrutan.

Democracia directa.

Las decisiones se toman, de manera directa y sin intermediarios, en la Asamblea General, donde tienen voz y voto todos los socios de la cooperativa. Los IAT les dan el apoyo y el asesoramiento técnico para evaluar las distintas opciones, pero son ellos quienes determinan la alternativa que más les interesa.

La ejecución de las decisiones tomadas colectivamente, se delega en las distintas comisiones constituidas al respecto, por socios también nombrados en las asambleas. Estos organismos tendrán capacidad ejecutora, administrativa, de educación, o de control, pero no podrán modificar las decisiones tomadas.

La Fucvam.

“La importancia de FUCVAM en el desarrollo del sistema cooperativo podría sintetizarse, en definitiva, diciendo que sin FUCVAM habría cooperativas de vivienda y con FUCVAM hay un movimiento cooperativo de vivienda”.
(NAHOUM, 2001)

La Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua (FUCVAM) es la mayor y más activa organización social uruguaya de acción en el campo de la vivienda popular y el desarrollo urbano.

FUCVAM está integrada por 25.000 familias cooperativistas, de ingresos bajos y medios, representativas de un amplio segmento de trabajadores del más diverso origen, y por más de 490 cooperativas de base en distintas etapas de desarrollo, en trámite, en construcción y habitadas²³

Los principales objetivos de FUCVAM son la de defensa de los derechos comunes y la promoción de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua, el apoyo a socios y cooperativas para su promoción social en un sentido integral, y el desarrollo de sistemas que mejoren los procesos de diseño, construcción y mantenimiento de los conjuntos habitacionales.

²³ <http://www.fucvam.org.uy/la-federacion/45.html> (Con acceso el 29-11-2011)

Pero también se alinean con otras organizaciones que apuestan por una sociedad más equitativa y solidaria, en la lucha contra la injusticia, la desigualdad, la marginación, el desempleo, la precarización del trabajo...consolidando un bloque social alternativo que visibilice las propuestas populares.

“En el camino de los pioneros de Rochdale, los mártires de Chicago, las montoneras gauchas artiguistas, los primeros círculos obreros, los estudiantes, las mujeres, los ambientalistas, los luchadores por los Derechos Humanos, los cooperativistas suman en la misma senda de todos los trabajadores contemporáneos, con la Historia a cuestas, y con la firme convicción de construir un mundo más justo y solidario.”²⁴ (FUCVAM, 1999)



Asamblea de la FUCVAM. Fotografías de Raúl Vallés y Benjamín Nahoum



Manifestación de la FUCVAM. Fotografías de Raúl Vallés y Benjamín Nahoum

²⁴ Texto perteneciente a la Declaración de Principios de la FUCVAM aprobada por la Asamblea Nacional de FUCVAM en la ciudad de Paysandú en octubre de 1999

4.3. TRABENCO.

“La vivienda es uno de los más graves problemas con que se encuentra la clase trabajadora. Contra este, y contra otros múltiples problemas –como son la especulación del suelo, la educación de nuestros hijos, servicios, locales sociales, urbanización, etc.- queremos o debemos luchar.

TRABENCO, nuestra cooperativa, puede ser un medio para participar en esa democracia tan deseada. A través de ella podemos luchar contra los problemas antes mencionados. Unidos todos, lograremos muchas cosas, arreglaremos muchos problemas y conseguiremos hacernos más amigos.”²⁵
(W.F.S, 1971; citado en PUMARES, 2001:50)

Durante los años sesenta, la población que se asentaba en los alrededores de Madrid, atraídos por las oportunidades de trabajo que podía ofrecer la capital, vivían en condiciones de gran precariedad. Provenían del ámbito rural, de otras zonas más empobrecidas del país como Andalucía o Extremadura, o eran emigrantes que retornaban a España tras años de exilio en el extranjero.

Dada la situación en la que se encontraban, y con el apoyo de algunos párrocos y grupos de personas organizadas en torno a una ideología política de izquierda, comienza a gestarse un **movimiento social** para conseguir mejoras en la calidad de vida de la población de estos barrios y de la clase trabajadora. Se conforman los *Movimientos Vecinales* que reclamaban mejores condiciones en el trabajo, la vivienda, los equipamientos y los servicios sociales..., y que cuando llegó la democracia dieron lugar a que algunos ayuntamientos, como el de Tierno Galván en Madrid, incluyeran en su gobierno una Concejalía de Participación Ciudadana y Relaciones Sociales.

“Tanto este tipo de cooperativas promovidas por asociaciones profesionales, como las generadas por empresas, se desarrollaron en los años 70, coincidiendo con el periodo de gran dinamismo social, esperanza y participación ciudadana que acompañó los últimos años del franquismo y los primeros de la democracia. No obstante, a medida que se ha ido habituando el pueblo español a la nueva situación, posiblemente se ha producido una disminución de la participación ciudadana, que ha tenido como reflejo una menor iniciativa en la promoción de este tipo de cooperativas de viviendas.” (MORÓN, 1994:148)

En este ambiente de 1966, la cesión de unos terrenos al coste, y la dificultad que existía para acceder a una vivienda, originan la idea dentro de Coopozo, una empresa de construcción gestionada en régimen de cooperativa, de crear una cooperativa de viviendas, TRABENCO, y admitir socios para la puesta en marcha de la misma.

TRABENCO, TRABajadores EN COMunidad, surge con espíritu comunitario, como su propio nombre indica, y basa su organización en la participación de todos los socios. En la declaración de principios que recogen los estatutos, manifiesta

²⁵ Artículo con el título “Una llamada a la responsabilidad” firmado por W.F.S. Aparece en el *Boletín Mensual de TRABENCO* N° 23 de Febrero de 1971. (PUMARES, 2001)

“Los socios de esta cooperativa se unen animados del mejor espíritu de comunidad y son conscientes de que el pleno **desarrollo personal** se consigue a través de la aportación sin reservas de sus valores individuales a la **promoción de la colectividad**.

Este espíritu no implica la adhesión a ninguna ideología política o religiosa determinada, y respetaremos la **libertad personal** de cada uno para practicar la ideología que crea conveniente.

Para ello nos uniremos a lo mejor del movimiento cooperativo, empezando por resolver un problema que consideramos vital, ya que estamos convencidos de que la familia es un factor fundamental en la **educación y desarrollo de la persona**.

Pieza clave de esta promoción familiar es la **vivienda**, y aspiramos a que las que construya la Cooperativa sean una ayuda eficaz para el **logro de la personalidad** de los que han de habitarlas.

Como muestra de este espíritu, la Cooperativa reservará en sus proyectos, locales suficientes para el montaje e instalación de **servicios sociales** que favorezcan el **desarrollo de la comunidad**.

Por todo ello, nos comprometemos a respetar e interpretar con este espíritu los siguientes Estatutos.”²⁶

4.3.1. La configuración espacial y ambiental. La URBS.

Con el objeto de “proporcionar a sus socios una **vivienda digna** y cuantos servicios puedan contribuir a su **promoción individual** y al **desarrollo de la comunidad**, de acuerdo con la anterior declaración de principios”, según recoge el Artículo 3 de los estatutos, TRABENCO promocionó más de 1100 viviendas con sus equipamientos colectivos complementarios, en tres Fases y lugares diferentes. La primera en Entrevías, en Vallecas (Madrid), la segunda en Aluche (Madrid) y la tercera en Zarzaquemada (Leganés).

En cada una de estas Fases o cooperativas filiales, se pretende la complementación de los barrios donde se insertan, disponiendo los **equipamientos y servicios sociales** necesarios abiertos a todos los vecinos. Trasciende la idea de la mejora de las condiciones de la ciudad a través de la **unión** y el **trabajo colectivo**, de la **construcción de ciudad y de ciudadanía**.

“Hemos ido supliendo con nuestro esfuerzo y con una visión progresista de la vida y de la convivencia, la falta de equipamiento social y colectivo que padecíamos en el barrio y ahí están nuestras realizaciones que han servido a los Socios de la Cooperativa y, en general a los vecinos del barrio a los que siempre hemos estado abiertos. Así surgió el club juvenil, club social, colegios, guardería, preescolar, cursillos, asambleas de trabajadores con problemas laborales... o la aprobación por la Coordinadora Estatal de los

²⁶ Estatutos de la Cooperativa “Trabenco” recogidos en la copia de admisión como aspirante a socia de la Cooperativa, de Doña Matilde Elena Díaz, firmado con fecha de 5 de Julio de 1967. Los resaltes en negrita son propios.

Disminuidos Físicos de España de su plataforma reivindicativa en una sesión celebrada en nuestro local social...

Y finalmente que sirva para animarnos a todos en la unión y la lucha colectiva por un mejoramiento de las condiciones de vida de la urbe que debe de ser una de las metas más importantes que como ciudadanos demócratas nos podemos marcar.²⁷ (HERRERO, 1980; citado en PUMARES, 2001:78)

4.3.2. La configuración socio-cultural y socio-económica. La CIVITAS

A. Características sociales y culturales

Como reflejan la declaración de principios y el objeto de la cooperativa, además de conseguir una vivienda digna reduciendo los costes de la promoción, se hace una clara apuesta por el desarrollo social y comunitario.

“Como todos sabemos, nuestra cooperativa no es como otras que se constituyen exclusivamente para construir unas viviendas y, una vez conseguido, se deshacen. Nosotros, además de la vivienda, pretendemos desarrollarnos socialmente; queremos lo que llamamos el desarrollo comunitario, por lo que tenemos la obligación de estar vigilantes a que se cumplan los dos aspectos del ideario que encierran nuestros estatutos. Si el disponer de una vivienda es importante, también lo es, o más, el que estemos unidos, que aprendamos a organizarnos y realizar actividades sociales, que sepamos cuales son nuestros derechos como ciudadanos y como trabajadores.(...)”²⁸ (M.L.M, 1970; citado en PUMARES, 2001:45)

Se cree en las posibilidades de cambiar aquellos aspectos de la realidad social con los que no estaban conformes y que consideraban que se habían configurado sin tener en cuenta a la clase trabajadora. La especulación, la explotación de los trabajadores, el desempleo, la desigualdad, la represión, la injusticia,...son algunos de ellos, pretendiendo a través de la unión y la lucha colectiva conseguir un mundo más justo, igualitario, solidario y libre.

A principio de los años 70, bajo el régimen dictatorial de Franco, reivindicaban e incorporaban a su modelo de funcionamiento cuestiones, muchas de las cuales aún hoy están sin resolver. Entre ellas, la participación y la igualdad de la mujer, que tenía la misma cualidad de socia que su marido, y que ocuparon siempre el cargo de presidencia de la cooperativa, la democracia asamblearia, la igualdad de clases, el reparto equitativo de los bienes, la igualdad de derechos, el derecho a la cultura o la educación sexual.

Consideraban que las herramientas fundamentales para mejorar la situación en la que se encontraban, eran la formación y la cultura, y es en esa dirección hacia donde apuntan la mayoría de los servicios y actividades sociales que se ponen en marcha. Para los niños se construyen colegios y guarderías, en base a programas educativos que recogen el sistema de

²⁷ Prólogo de Isidoro Herrero en el libro *Trabenco, la realidad de una idea*. Leganés. Ilmo Ayuntamiento de Leganés. 1982. En (PUMARES; 2001)

²⁸ Artículo con el título “El problema del desarrollo comunitario” firmado por M.L.M. Aparece en el Boletín Informativo de TRABENCO Nº 19 de Noviembre de 1970. (PUMARES, 2001)

participación democrática y el espíritu comunitario de la cooperativa. Para los adultos se realizan programas de alfabetización, de obtención de graduado escolar o de formación profesional. Y se complementa con actividades culturales de todo tipo, organizados por la propia cooperativa o asistiendo a los organizados por otros colectivos. También se atendía a la organización cooperativa, con cursos de dinámica de grupos dirigidos a mejorar la eficacia de las reuniones.

Los dos colegios que se pusieron en marcha, aun hoy llevan el mismo nombre y siguen los mismos principios rectores que la cooperativa. Se gestionan con la participación conjunta de padres y madres, docentes y alumnos, y son una referencia educativa para otros centros escolares. Las imágenes siguientes son de manifestaciones de 2007, en las que viendo peligrar su sistema organizativo por medidas de la Comunidad de Madrid, salieron a reivindicar el poder continuar con una escuela pública democrática, participativa y laica.



Autor: Antonio Flórez. En blog del 15/5/2007
<http://aesteladodelrubicon.blogspot.com>
 Manifestación de Padres y madres, docentes y alumnos del colegio TRABENCO, Madrid.



Autor: Uly Martín. www.elpais.com 19/09/2007

El principal mecanismo de difusión interna era el *Boletín Informativo de TRABENCO*, revista de publicación mensual que se repartía entre los socios, y que además de contener información sobre el transcurso de las promociones, realizaba labores de educación y refuerzo de los valores y principios cooperativos, de reivindicaciones sociales y de difusión cultural de autores muchas veces vetados por la censura.

El hecho de que la cooperativa se iniciase por un grupo de personas cercanas al padre Llanos, párroco muy reconocido por su labor social en el Pozo del Tío Raimundo y otros barrios marginales de Madrid, les dio cierta cobertura con la censura, que se limitaba a imponerles multas económicas.

B. Características del sistema económico y financiero

Los Estatutos de TRABENCO establecen el régimen económico que seguirá la cooperativa. Los socios de la cooperativa, además de una pequeña cantidad inicial en concepto de capital social, deben aportar la cantidad equivalente al costo de su vivienda, incluidos los gastos de administración. Las aportaciones se realizan de acuerdo al plan financiero que se determine para cada fase, debiendo estar cubiertas normalmente a la entrega de llaves de las viviendas, si bien se puede prever que parte de estas se realicen después. Existe la posibilidad de solicitar un crédito a la cooperativa, en el caso de que no se pudiera hacer frente a los pagos.

Como explica Fernando Elena²⁹, en un texto que se reproduce más adelante, el hecho de abonar el valor total de las viviendas, y con anterioridad a la ocupación de las mismas, supuso una fuerte contradicción en el sistema, en el que los socios tenían la calidad de usufructuarios, pero no de propietarios del bien inmueble que habían abonando. Esto pudo ser una de las causas fundamentales de que se quisiera cambiar, poco tiempo después de la ocupación de las viviendas, del régimen de tenencia de propiedad colectiva al de propiedad individual. El modelo de los países escandinavos en el que se basaban, como vimos en el apartado **xx**, configura su financiación en torno a créditos blandos a largo plazo, de forma que los socios sólo han de pagar una pequeña entrada al principio, menor al 5%, para adquirir el derecho de uso y disfrute, y reducidas cuotas mensuales en concepto de alquiler, lo cual aporta la coherencia económica necesaria del sistema.

Por otra parte, los beneficios obtenidos por TRABENCO se elevaban al “fondo de reserva” y al “fondo de obras sociales” que se consideran como patrimonio colectivo al servicio de la cooperativa, y las actividades sociales que se realizaban, se financiaban con las rentas de alquiler de los locales.

C. Características del régimen de tenencia

La cooperativa se concibe en régimen propiedad colectiva, adjudicando a los socios las viviendas en usufructo, como fórmula para evitar la especulación y mantener las ventajas sociales, financieras y de movilidad que conlleva el modelo.

En el *Boletín Informativo* se procura poner en valor las virtudes del modelo, ante las dudas al respecto que se estaban generando entre muchos de los socios.

“(…) PROPIEDAD COLECTIVA

Antes de dar más definiciones sobre la propiedad colectiva, aclaremos que no por ser colectiva deja de ser privada, y precisamente es el ideal de la propiedad privada. Una cosa es la propiedad individual y otra es la propiedad privada colectiva; pues en lugar de ser asunto de uno solo el dominio de los bienes, pueden ser compartidos por muchos que, por diversas razones, puedan estar interesados en la buena gestión de aquellos bienes. La propiedad es colectiva cuando pertenece a distintos grupos de individuos, como asociaciones, cooperativas, etcétera.

Es más positiva, pues puede establecer un principio de nivelación y solidaridad hacia la humanidad.

REQUISITOS DE LA PROPIEDAD

Pero veamos qué requisitos debe tener la propiedad para que cumpla esa función de distribución de los bienes naturales, beneficiando al individuo y a la comunidad en la que él vive.

El mejor régimen de propiedad será el que, en un momento determinado, garantice eficazmente la vida, el poder de decisión, la libertad y la

²⁹ Fernando Elena Díaz fue el principal responsable de la puesta en marcha de la cooperativa y gestor y director de la misma durante cuatro años. Posteriormente fue asesor jurídico de Larcovi s.a.l. y es uno de los mayores expertos en cooperativismo de viviendas en España.

responsabilidad de la persona; pero no de unos pocos, sino de todos los ciudadanos, distribuyendo equitativamente todos los bienes que posee y haciéndoles posible el ejercicio de la responsabilidad de los mismos.

Y ahora pasemos a ver los bienes que se obtienen en común de este sistema de propiedad:

- Una más fácil adquisición del logro de las adquisiciones vitales.
- Un seguro de esas mismas propiedades, pues la fuerza económica colectiva apoya las deficiencias que pueda haber privadamente.
- Un abaratamiento de los artículos de consumo.
- Una tranquilidad de ánimo, al ver que toda acción, bien económica, bien humana, es aprovechada al máximo por el resto de la comunidad. (...)³⁰
(H.H, 1971; citado en PUMARES, 2001:47)

4.3.3. La participación de los distintos actores. La POLIS.

A. Los Políticos.

Más allá de la cesión, a precio de coste, de los terrenos para la primera promoción, la administración pública no jugó ningún otro papel en esta iniciativa.

B. Los técnicos y los ciudadanos.

El asesoramiento técnico se llevaba a cabo desde la propia dirección de la cooperativa, que además cumple una importante función divulgativa, didáctica y educativa, y que además del personal contratado, cuenta con numerosos colaboradores que trabajaban desinteresadamente.

Según la organización cooperativa, el máximo órgano de decisión era la asamblea general, que elegía al resto de organismos ejecutivos. Desde la dirección, y a través de los *Boletines Informativos* se pone en valor y se procura la máxima participación de todos los socios como herramienta fundamental para conseguir los objetivos que se persiguen. Estos son algunos ejemplos:

“EL EGOISMO DE PARTICIPAR

Es una idea muy repetida la de que TRABENCO no es una simple cooperativa de viviendas, no aspira simplemente a dotar a sus socios de un piso más o menos barato.

Los que trabajamos en TRABENCO, los que vivimos en torno a TRABENCO aspiramos a crear una comunidad, en la que todos participen y en la que, entre todos, logremos mejorar nuestra condición humana a todos los niveles. Será difícil conseguirlo, por supuesto. Las limitaciones que una idea cooperativa tiene, en un contexto no precisamente caracterizado por la solidaridad, las conocemos todos, pero podemos ir consiguiendo cosas

³⁰ Artículo con el título “TRABENCO y el derecho a la propiedad” firmado por H.H. Aparece en el Boletín Informativo de TRABENCO N° 24 de Mayo de 1971. (PUMARES, 2001)

concretas, podemos ir creando un frente unido de gente que pretende una serie de cosas y que, por lo menos, se va formando y se va uniendo para ese futuro hipotético que todos deseamos.”³¹ (EDITORIAL, 1971; citado en PUMARES, 2001:46)

Los socios de la cooperativa pertenecían en su mayoría a la clase trabajadora, con unos niveles económicos y de formación bajos. Estaban comprometidos socialmente y seguían posturas políticas de izquierdas. Bastantes familias estaban integradas en comunidades religiosas de base, también con un claro compromiso social. El Departamento de Desarrollo era el organismo encargado de que la estructura democrática funcionase y de promover y facilitar la implicación y la participación de todos.

“Tal vez alguien piense que de la base no se puede esperar nada positivo, que es una masa amorfa que está influida por la sociedad de consumo y que no piensa más que en consumir todo lo que la sociedad burguesa les mete en la cabeza, que están abocados al pluriempleo y a las horas extra, que son incapaces de apreciar las posibilidades que les ofrece el estar unidos y hacer cosas colectivamente y que no van a dedicar cinco minutos de su tiempo, si es que lo tienen a la Cooperativa (...)

El Departamento de Desarrollo, como elemento técnico en las cuestiones sociológicas y pertrechado de los elementos necesarios puede abordar el que la estructura democrática funcione, que los socios de base participen con su opinión en la dirección de la Cooperativa. Para ello debe plantearse muy seriamente este objetivo sin dilaciones ni pérdidas de tiempo. Tiene que analizar los condicionantes de todo tipo que tenemos los socios y que nos impiden una mayor colaboración, que el equipo que se vaya a dedicar al asunto sea todo lo ágil que se requiere y que planifique objetivamente su labor.”³² (M.L., 1971; citado en PUMARES, 2001:70)

Finalmente, fueron los socios quienes decidieron en asamblea cambiar el régimen de propiedad colectiva y adjudicarse de manera individual, la propiedad de las viviendas. La causa principal pudo ser, como explica Fernando Elena en el siguiente texto, la cuantía de las aportaciones que los socios debían aportar para acceder a la vivienda.

“LA CAUSA PRINCIPAL DEL CAMBIO

En los países en que las cooperativas practican la propiedad colectiva existen sistemas de financiación de viviendas del propio movimiento cooperativo y de la Administración, con plazos de amortización tan largos e intereses tan bajos, que, las cantidades a pagar por los socios mensualmente son algo inferiores a un alquiler normal. Además suele haber una cuota de admisión, para la que también hay facilidades de pago, que no llega en ningún caso al cinco por ciento del coste total. El socio tiene así una parte alícuota no divisible del patrimonio total de la cooperativa y la

³¹ Editorial, con el título “El egoísmo de participar”. Aparece en el *Boletín Informativo de TRABENCO* N° 31 de Diciembre de 1971. (PUMARES, 2001)

³² Artículo con el título “Corremos el peligro de que nuestra estructura democrática se convierta en un aparato muerto” firmado por M.L. Aparece en el *Boletín Informativo de TRABENCO* N° 24 de Mayo de 1971. (PUMARES, 2001)

amortización del mismo contrarresta el mayor valor que éste adquiere por devolución de los préstamos. Los excesos temporales se emplean para la promoción de nuevas viviendas.

Es un sistema coherente e influye decisivamente en la actitud del socio que puede obtener todas las ventajas del arrendamiento – adaptación del tamaño de la vivienda a las cambiantes necesidades y posibilidades familiares, acercamiento al lugar de trabajo con reducción del tiempo y coste del transporte, desaparición de las odiosas comunidades de propietarios, mayores facilidades para los cambios urbanísticos, sin contar las de tipo socio-político y las técnicas financieras para la construcción de nuevas promociones, las que al tiempo condicionan en alguna medida dichas ventajas, con un coste de alquiler inferior al del mercado.

Aun con ello y dada la mentalidad generalizada en nuestro país, una cooperativa de usufructuarios (así se puede llamar técnicamente al que vive en una cooperativa de propiedad colectiva) tendría quizás dificultades para encontrar socios. Pero debía ser prácticamente imposible una cooperativa en la que se hiciera pagar a la gente lo mismo que si estuviera comprando una vivienda y luego decirle que no va a ser suya y que además tiene que arriesgarla, incluso hipotecándola de nuevo si es preciso, para financiar la de otros compañeros... Y exactamente eso fue lo que pretendíamos hacer en TRABENCO. No es de extrañar que sus socios hicieran lo posible para prescindir de quienes defendíamos tan peregrina idea.

Debimos darnos cuenta a tiempo y, renunciando a éste, hubiéramos podido salvar otros aspectos de las experiencias que estábamos realizando. Sencillamente lo hemos descubierto mucho más tarde, cuando se habían calmado ya las pasiones que acompañaron nuestra salida de la dirección de TRABENCO. Ojalá ya no nos vuelva a ocurrir.”³³ (ELENA, 1982; citado en PUMARES, 2001:83)

³³ “Notas para una historia idealista de TRABENCO” En *TRABENCO, la realidad de una idea*. Leganés. Ilmo Ayuntamiento de Leganés. 1982. En (PUMARES; 2001)

4.4. Sostre Cívico.

Sostre Cívico, Techo Cívico en su traducción al castellano, surge en 2006, cuando a un grupo de jóvenes de distintas disciplinas, les llega el momento de emanciparse y se enfrenta a la dificultad que supone en nuestra sociedad acceder y disfrutar de una vivienda. Comenzaron a investigar modelos y experiencias en otros países, entre ellas las cooperativas de viviendas de los países escandinavos, que toman como principal referencia, las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas y las cooperativas de vivienda alemanas, y estudian una adaptación de estos modelos para que puedan ser promovidos a nivel regional en Cataluña, y en todo el territorio nacional.

“Sostre Cívico es una asociación sin ánimo de lucro que tiene como objetivo ofrecer **propuestas y soluciones aplicables** a nuestra sociedad para hacerla más justa y respetuosa con las personas y el entorno a través de **valores** aplicados a un urbanismo y un **acceso a la vivienda no especulativos**.

Promueve un **nuevo camino de acceso al hábitat** basado en Modelos de Cooperativas de Uso (**MCU**) según el cual la propiedad de las viviendas siempre reside en manos de la cooperativa y donde sus miembros participan y disfrutan de un uso indefinido de la vivienda a través de un **derecho de uso asequible**.³⁴

4.4.1. La configuración espacial y ambiental. La URBS.

Sostre Cívico propone para los conjuntos residenciales, una mejora de las **calidades ambientales y energéticas**. Para ello se apoya en el carácter de permanencia en el tiempo que tiene el modelo de cooperativas, lo que permite inversiones a largo plazo que serán amortizadas al reducirse los costes de consumo. Su apuesta va dirigida hacia viviendas energéticamente pasivas, realizadas con materiales orgánicos y saludables, con tendencia de ciclo circular local de flujos y gestión mediante compañías de servicios energéticos (ESCOs).

Posibilitan la integración de espacios comunes, de locales de actividades y de servicios, que pueden estar abiertos a los barrios donde se ubiquen, contribuyendo a una mayor **diversidad funcional** del tejido urbano. Tanto estos espacios, como las viviendas, se pueden realizar con un **diseño participado y personalizado**, adecuándose a las necesidades y posibilidades de sus destinatarios.

Aseguran, en base a la permanencia de la organización cooperativa y a la reserva de una parte de las aportaciones económicas de los socios, el **mantenimiento indefinido** y la mejora continua del parque de viviendas, que asimilándose a viviendas sociales en alquiler, no acarrearían los costes de gestión que estas suponen para la administración pública.

³⁴ <http://www.sostrecivico.org/es> [con acceso el 3-12-2011]

4.4.2. La configuración socio-cultural y socio-económica. La CIVITAS

A. Características sociales y culturales

Desde Sostre Civic se pretende una **diversidad social** real, sin distinciones por cuestiones de renta. Para que la vivienda resulte asequible a un sector mayor de la población, se disminuyen los costes finales de la promoción, eliminando los beneficios por la carencia de ánimo de lucro y trabajando con las administraciones públicas para que puedan ser consideradas como viviendas protegidas y acogerse a las ayudas de los planes de vivienda. Pero también se plantean el condicionante que supone la protección pública del suelo o de las viviendas, ya que esto limita los niveles de renta de la población destinataria, segregando socialmente el territorio, e impidiendo un más fácil acceso a la financiación, que al ser colectiva, las rentas de mayor entidad podrían compensar la menor solvencia de las que son más bajas.

Además, para facilitar la **integración social** de los sectores de población que presentan necesidades especiales, se prevé la inclusión en los inmuebles de viviendas para personas mayores, inmigrantes, o en riesgo de exclusión social.

Los espacios comunes, locales de actividades, pequeños equipamientos y servicios sociales que se posibiliten, pueden estar abiertos tanto a los socios como a los vecinos del barrio donde se integren, permitiendo que estos **servicios sociales** beneficien a la población en general.

B. Características del sistema económico y financiero

Sostre Civic como asociación promueve el modelo de cooperativa de uso, procurando las herramientas financieras en base a una banca ética y solidaria, y colaborando con las instituciones públicas para que el modelo sea compatible con las ayudas de la administración y que las viviendas puedan acogerse al régimen de protección oficial.

Además negocia con los ayuntamientos la posibilidad de acceso a suelo público basándose en la cesión administrativa del derecho de superficie, de forma que durante el periodo de tiempo que se acuerde, se le ceda el uso del suelo a la cooperativa, que construirá las viviendas, sin desamortizarse el municipio de su patrimonio territorial.

Por otro lado, Sostre Civic como cooperativa matriz, ayuda y apoya a la creación de otras cooperativas filiales basadas en el mismo modelo.

C. Características del régimen de tenencia

Los socios de las cooperativas, adquieren el derecho de uso mediante el pago de una cuota inicial, varias veces menor a la entrada de un piso. Este derecho es permanente, hereditario y transferible. Las normas para su traspaso se fijarán en los estatutos, de forma que no pueda haber especulación conforme a los principios de las cooperativas, y el precio de venta se asimilará a lo que costó originalmente, junto con los gastos ocasionados por mejoras en la vivienda, actualizado a la variación del IPC en el periodo transcurrido.

El derecho de uso se mantiene con un una renta mensual algo menor que la de un alquiler habitual.

Estos ingresos, serán proporcionales a la superficie de la vivienda, y se destinan al pago de la deuda adquirida para la construcción o rehabilitación del inmueble, al mantenimiento y la

mejora del edificio, a los gastos de los servicios comunes y a la cooperación entre las cooperativas MCU y sus usuarios. Una vez cubierto el crédito, la cuota mensual puede destinarse a crear un fondo para mejoras de la comunidad, actividades de difusión o la concesión de créditos a otras cooperativas de uso.

En el modelo FUCVAM-Sostre Cívic, también se prevé que los socios de una cooperativa puedan contribuir a su construcción mediante la aportación de ayuda mutua, reduciendo las aportaciones económicas posteriores.

4.4.3. La participación de los distintos actores. La POLIS.

Sostre Cívic colabora con las administraciones públicas locales, regionales y estatales para introducir el modelo de cooperativa de uso y adaptarlo a los marcos culturales, legislativos y económicos-financieros correspondientes. Además presta el asesoramiento técnico interdisciplinar necesario a aquellas personas que quieran acceder a una vivienda a través de la creación de una cooperativa de uso.

A. Los Políticos.

A nivel nacional, el trabajo de Sostre Cívic, facilitó que en 2010 se incluyera en la *modificación al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*³⁵, la regulación de la adquisición del derecho de superficie de las viviendas protegidas para venta. En las Disposiciones Generales del Real Decreto que lo establece, se expone:

“Además, este real decreto regula por vez primera la adquisición del derecho de superficie de las viviendas protegidas para venta. Se trata de una nueva fórmula intermedia que facilita la adquisición temporal de las viviendas, a un precio más reducido que el normal, de forma que satisfagan las necesidades de alojamiento de sus adquirentes a lo largo de su ciclo vital.”

A nivel regional, la colaboración con el Departament de Medi Ambient i Habitatge, ha conducido a que el modelo se introduzca en el *Plan Director de Vivienda de Cataluña*.

A nivel municipal trabajan con los ayuntamientos para introducir el modelo en los Planes Municipales de vivienda, de forma que puedan acceder al suelo público municipal mediante el derecho de superficie, resolviendo el acceso a la vivienda de la población, sin desamortización de los terrenos del municipio.

Las instituciones públicas juegan además un papel de legitimización y visualización del modelo, ya que el apoyo por parte de alguna administración a un proyecto, le aporta una mayor garantía de viabilidad ante otras administraciones y ante la sociedad en general, usando además para su difusión los propios canales de comunicación de la que está participando.

B. Los técnicos

La asociación Sostre Cívic la forman quince personas, relacionadas con el sector de la vivienda desde distintas disciplinas, como la arquitectura, la ingeniería, la sociología, el derecho, o la

³⁵ Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. BOE 307

geografía. Como equipo interdisciplinar, mantienen dos campos de acción. En uno de ellos se colabora con las administraciones públicas para introducir el marco regulador y legal necesario para que estos modelos puedan ser aplicables en Cataluña y en el resto del territorio nacional, y las viviendas puedan ser calificadas de protección oficial y tener la misma consideración que estas. En el otro, se presta el asesoramiento técnico necesario a las personas o instituciones que quieran constituir una cooperativa de viviendas según el modelo propuesto.

En este segundo nivel, han asesorado a una cooperativa de uso en Manresa, la cual ha incorporado la ayuda mutua en el proceso de construcción, y han firmado convenios con los ayuntamientos de Olot y Argentona para desarrollar dos promociones de viviendas como cooperativas de uso.

C. Los ciudadanos.

Los socios, como miembros de la cooperativa, pueden participar de las decisiones de todo lo que afecta a la promoción del conjunto residencial y de las viviendas que ocuparán, pudiéndolos adecuar a sus necesidades y posibilidades. Además tienen la opción de contribuir a la construcción o rehabilitación del inmueble mediante la ayuda mutua

Las cooperativas filiales y sus socios, que según el modelo es permanente y no se deshace una vez acabadas las viviendas, forman parte de Sostre Civic como cooperativa matriz. Además se asocian a ésta aquellas personas, que en calidad de socios expectantes, esperan que se promueva una fase cooperativa que les interese para poder formar parte de ella. De esta forma se va creando una masa crítica con una mayor capacidad de defender los intereses de los socios de las cooperativas presentes y futuras.

5. CLAVES DEL MODELO DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO Y DISFRUTE.

5.1. La vivienda como hábitat. La Urbs.

5.2. La cultura comunitaria. La civitas.

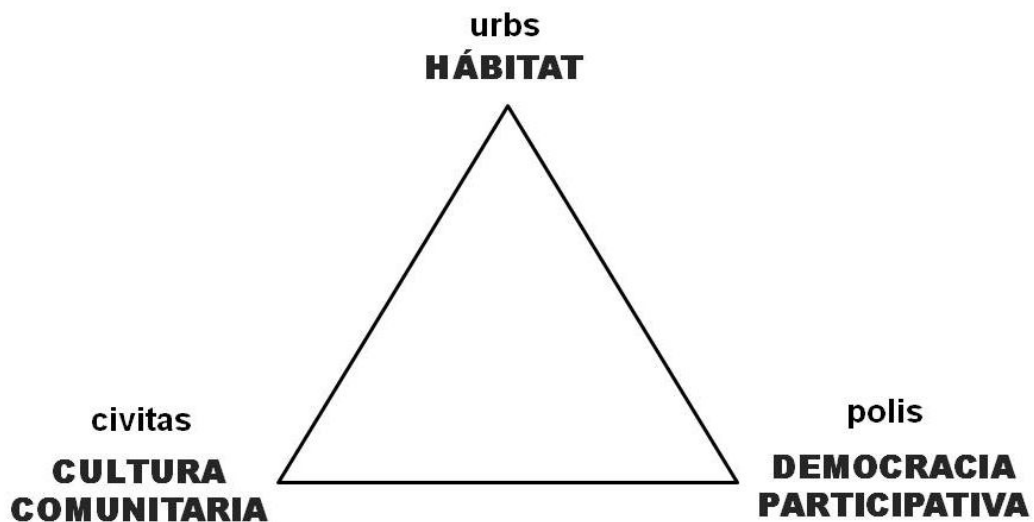
5.3. La democracia participativa. La polis.

5. CLAVES DEL MODELO DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO Y DISFRUTE.

“Cooperativas de vivienda de tipo « integral »

La experiencia demuestra que, entre los diferentes tipos de cooperativas de vivienda, el que más contribuye a crear un espíritu cooperativo es aquel en que la sociedad conserva la propiedad de los inmuebles reconociendo a los socios la condición de usuarios privilegiados. Esto implica una relación permanente entre la cooperativa y los socios y la creación de múltiples servicios colectivos en los grupos de viviendas, donde se forman comunidades organizadas cooperativamente, con guarderías infantiles, salas y campos de juegos, biblioteca, establecimientos comerciales, etc. Éstas son las cooperativas de vivienda propiamente dichas.(...)”
(ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO, 1964:163)

La clave fundamental del modelo es el entender que el acceso y disfrute de una vivienda no puede ser considerado como un elemento independiente del resto de los que intervienen en la vida y desarrollo de la persona. Atiende más bien a una concepción de **desarrollo integral**, donde la vivienda se extiende al entorno del que se rodea, asimilándose a la idea de **hábitat**, promoviendo la **cultura comunitaria** en base a los valores de la ayuda mutua, la igualdad, la equidad y la solidaridad, y haciendo **de la democracia participativa** la principal herramienta de gestión y de canalización de los intereses de la población.



Adaptación propia a partir del “Triángulo del Hábitat Social” (DE MANUEL, 2010)

5.1. La vivienda como hábitat. La Urbs.

La propuesta del modelo en cuanto a su configuración espacial y ambiental gira en torno a concebir la vivienda como hábitat. Esto significa que la vivienda no empieza ni acaba en su puerta de entrada, sino que también incluye el entorno que la rodea, física y socialmente hablando. Por lo tanto, cuando se apunta a conseguir la máxima calidad con los recursos disponibles, se considera la máxima calidad constructiva de las edificaciones, al mismo tiempo que la máxima calidad ambiental, y que la máxima calidad de los espacios destinados a las relaciones y el desarrollo sociocomunitario.

5.1.1. La escala urbana. Recualificación de la ciudad existente.

La idea de ciudad que trasciende de este modelo, es la de una **ciudad compleja y diversa**, social y funcionalmente hablando. Para ello, se considera indispensable la **puesta en valor del espacio público y de los espacios comunes**, como lugares no solo de tránsito, sino también de relación y confrontación social que contribuyen al deseado desarrollo sociocomunitario. Igualmente se contribuye a esta idea de ciudad, mediante los **pequeños equipamientos de proximidad autogestionados**, que ayudan a cubrir o complementar los servicios sociales de los barrios y de las ciudades, ajustándose mediante la participación a las necesidades y demandas de sus habitantes. La continuidad en el tiempo y la organización cooperativa del modelo juegan a favor de la creación y el mantenimiento de estos espacios.

Se realiza también una clara apuesta por la **recualificación de la ciudad existente**, entendiendo el territorio como un bien común, que no se puede dilapidar sin mermar las posibilidades de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades. Se desarrollan ampliamente los programas de **rehabilitación o reciclaje de los edificios existentes** en la ciudad consolidada, afectando a la mejora del entorno donde se ubican.

La **conservación** y el **mantenimiento** continuo de los conjuntos residenciales, facilitado por la organización cooperativa con la que se cuenta, es un tema prioritario para este modelo, cuyo carácter de permanencia a lo largo del tiempo, estimula al arreglo y al cuidado. Se cumple además así con el compromiso de que las generaciones futuras puedan seguir disfrutando de estas viviendas.

5.1.2. La escala edificatoria: Vivienda digna y adecuada.

La **vivienda será adecuada** a las necesidades y posibilidades socio-económicas y culturales de los socios, que como autopromotores participan a lo largo del proceso para su consecución, en la elección de la localización y del equipo técnico que los asesore, en la definición de los criterios económicos, funcionales y sociales, que deberá seguir el diseño del proyecto, así como en la discusión y aprobación de las alternativas más convenientes.

La promoción se lleva a cabo sin ánimo de lucro, por los destinatarios de las viviendas, que las habitarán de manera permanente. Esto conlleva que los recursos disponibles se usen de forma que se obtenga la máxima calidad, pero además permite realizar inversiones a largo plazo dirigidas a **augmentar la eficiencia de los ciclos de la energía, el agua y los residuos** que posteriormente reducirán los gastos de consumo y de mantenimiento de los inquilinos-propietarios.

Muchas de las federaciones y de las cooperativas de mayor entidad, cuentan con departamentos técnicos dedicados a la **investigación y al desarrollo** de estas medidas, asesorando y apoyando su implementación en las cooperativas asociadas. Se trabaja para la mejora del diseño de los edificios atendiendo a criterios de arquitectura bioclimática, a la implementación de los sistemas de producción de energías renovables o de producción local de energía, como la cogeneración o trigeneración, de sistemas centralizados de calefacción, de reutilización de aguas limpia y de todas aquellas medidas que contribuyan a reducir el impacto ambiental de las viviendas y de sus espacios complementarios. Muchas de estas medidas pueden ser implementadas con éxito gracias a los mecanismos de gestión comunitaria de las cooperativas.

Estos mismos mecanismos, junto con el sentido social y comunitario que se desarrolla, permiten compartir espacios, instalaciones, utensilios, y maquinarias, evitando la multiplicidad innecesaria a la que estamos habituados. Habitaciones de invitados o locales de actividades comunitarios, ahorran espacio que puede ser empleado para otros fines y amortizan en mayor medida los equipamientos con que se los dote. Los cuartos de lavadoras para el uso común, reducen la producción de electrodomésticos y crean nuevas ocasiones de socialización. La conexión a internet compartida, o cualquier otra cuestión cuya incorporación conlleva un ahorro económico y espacial, a la vez que crea nuevas oportunidades para el desarrollo social y reduce el impacto ambiental.

En el siguiente cuadro, se presenta a modo de resumen, las principales características de la configuración espacial y ambiental del modelo en comparación con las del desarrollado de manera dominante en Andalucía y que fue analizado en el apartado 3.1. de este estudio.

LA VIVIENDA COMO HÁBITAT	LA VIVIENDA COMO MERCANCÍA
Recualificación de la ciudad existente	Expansión de las construcciones por el territorio
Ciudad compacta	Ciudad difusa
Diversidad funcional y social del tejido urbano	Segregación del territorio funcional y socialmente
Puesta en valor del espacio público	Espacio público para vehículos, en desuso o mercantilizado
Puesta en valor de los espacios comunes	Minimización de los espacios comunes
Mantenimiento continuo del edificio	Escaso mantenimiento del edificio
Medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de la energía, el agua y los residuos	Cumplimiento sucinto de la normativa edificatoria vigente.
Recursos espaciales y materiales compartidos	Multiplicidad innecesaria de recursos materiales y espaciales
Viviendas adecuadas	Viviendas vacías

5.2. La cultura comunitaria. La civitas.

El modelo promueve la **cultura comunitaria** en base a los valores de la ayuda mutua, la igualdad, la equidad y la solidaridad. Las personas con necesidades y objetivos comunes se unen para solucionarlas y alcanzarlos a través del trabajo y el esfuerzo colectivo, en **cooperación**, y no en competencia. De esta forma se optimiza la utilización de los recursos, aumentando la satisfacción de necesidades a la vez que se disminuye el consumo.

“No hay forma de reducir drásticamente nuestro impacto sobre la biosfera, al mismo tiempo que aseguramos las condiciones favorables a una vida buena para cada ser humano, sin actuar profundamente sobre nuestra socialidad básica, desarrollándola y enriqueciéndola. Por eso el desarrollo sostenible, si nos lo tomamos de verdad en serio, implica antes que nada la exigencia de reinventar lo colectivo.” (RIECHMANN,)

5.2.1. Características sociales y culturales: Integración, diversidad y cohesión social.

Las **relaciones sociales** y los **servicios sociales** son dos de las claves fundamentales de este modelo de cooperativa de viviendas. Al ser la cooperativa permanente y no deshacerse con el tiempo, la organización y la gestión colectivas también lo son, lo que posibilita diseñar y programar los servicios y actividades sociales y culturales que respondan a las necesidades e inquietudes de la comunidad. Para ello también se cuenta con los espacios del edificio, que con la participación de los socios, se han reservado a este cometido. Guardería, biblioteca, cine club, espacio para representaciones, comedor, sala de juego para niños, gimnasio, cuarto de invitados, despacho, estudio, cuarto de lavadoras, enfermería...son algunos de los lugares para las relaciones sociales y de los servicios y actividades que se pueden cubrir y ser abiertos al barrio. También hay servicios que se pueden compartir y que no están referidos al espacio sino al trabajo de otros profesionales, como la limpieza, el cuidado de los niños o la atención a las personas mayores. Para los jóvenes además tiene especial interés poder vincular pequeños locales de actividades al ámbito de la vivienda, ya que se facilita que puedan desarrollarse en el ámbito laboral y que cuando los hijos sean pequeños no tengan que estar demasiado alejados de ellos durante las horas de trabajo.

La carencia de ánimo de lucro, la financiación a largo plazo, la colaboración con las administraciones públicas o la adaptación de las viviendas a las necesidades y posibilidades de sus usuarios, son factores que reducen el coste de la promoción y permiten el acceso a una vivienda digna y adecuada a sectores de la población que no podrían asumir los precios del libre mercado. La adecuación de la vivienda contempla además que el esfuerzo salarial no supere el 30 %, de forma que descontado el 40 % que se ha de destinar a los gastos básicos, el 30 % restante sea de libre disposición u ocio, y permita llevar una vida más plena. La colaboración con las administraciones posibilita además la reserva de viviendas, a disposición de los servicios sociales de los municipios, para personas con necesidades especiales, en procesos de integración o en riesgo de exclusión social o que precisan ser realojados por rehabilitaciones en el parque público. Con todo esto se persigue no sólo una **demanda satisfecha** sino también contribuir la **integración social** de mayores sectores de la población.

No establecer un límite superior de ingresos para acceder a una vivienda permite que personas con distintos niveles de renta convivan en el mismo inmueble, atendiendo a la **diversidad social** de la población, que no debe ser segregada por motivos económicos. En las experiencias que así se establece, cuando existen ayudas de la administración, estas se realizan de manera diferencial según las necesidades de cada cual, pero sin impedir que la población se mezcle.

La organización cooperativa, que además permite agrupaciones en federaciones o cooperativas de grado superior, consigue una mayor **cohesión social**, al unir a la población en la defensa y reivindicación colectiva de sus derechos e intereses comunes.

5.2.2. Características del sistema económico y financiero: Financiación pública, ética y solidaria.

El sistema económico se fundamenta en base a que **el territorio es un bien común** y no un elemento para la especulación que pueda ser dilapidado en beneficio de los poderes económicos, y que **la vivienda es un bien social**, por encima de su consideración como bien de inversión.

Como no existe ánimo de lucro, y es un modelo pensado para que mayores sectores de la población puedan acceder a una vivienda digna y adecuada, el objetivo principal es obtener la máxima calidad al menor coste, manteniendo el compromiso con la comunidad y el entorno donde se inserta. El esfuerzo salarial se debe mantener en los límites pertinentes, de forma que además de ser viable el pago, permita desarrollar otros aspectos de la vida.

La primera reducción del coste total, viene dada por ser autopromoción y eliminar el beneficio del promotor, que puede suponer un 30% menos del total.

La financiación se realiza en las mejores condiciones cuando viene de la mano de la administración pública, ya que no responde a intereses económicos sino a su deber de promover las condiciones necesarias para que la población pueda acceder a un bien social indispensable. También pueden financiar entidades bancarias con un claro compromiso ético y solidario, u otras cooperativas que dispongan de fondos para ello.

Si la financiación se realiza a largo plazo, entre 30 y 50 años, las amortizaciones mensuales del crédito disminuyen, y con ello las aportaciones de los socios. Además se pueden establecer tipos de interés blando, en función del fin social al que va destinado.

Las administraciones públicas además pueden colaborar aportando suelo o edificios por rehabilitar. Esto se puede realizar por venta con precio tasado, o mediante cesión administrativa, con un derecho de superficie a largo plazo, entre 50 y 100 años que puede ser prorrogable. Este segundo sistema tiene la ventaja de que la administración no se desamortiza de su patrimonio, sino que sigue manteniendo la propiedad de sus bienes.

Otra forma de colaboración de los poderes públicos es la de conceder subvenciones a las cooperativas a cambio de reservarse el derecho de decidir los destinatarios de un porcentaje de las viviendas, de manera que puedan cubrir las necesidades de los municipios de alojamiento para personas con necesidades sociales especiales. Las subvenciones también

pueden ser a las personas y diferenciales según las necesidades, de forma que no hay límite de renta para acceder a una vivienda, pero se ayuda a quien tenga dificultades para hacerlo.

5.2.3. Características del régimen de tenencia: la propiedad colectiva y el derecho de uso y disfrute

La propiedad colectiva es un régimen de tenencia pensado para eliminar toda posibilidad de especulación con la vivienda, cosa que no ocurre cuando las cooperativas adjudican la propiedad individual. Para que esto sea realmente así, los socios no pueden vender su derecho de uso y disfrute ni alquilarla, sino en las condiciones que establezcan los estatutos a fin de impedir operaciones efectuadas con fines de lucro. Al eliminar la especulación, y al igual que ocurre con el régimen de alquiler, se contribuye a reducir y estabilizar los precios del mercado.

En los países donde se ha desarrollado este sistema, existen leyes y normativas que lo regulan, de forma que se le dote de una sólida estructura legal, y no se posibilite el cambio a un régimen de propiedad individual, que destinaría al patrimonio privado las ayudas y beneficios aportados por el patrimonio público.

Al asimilarse a un alquiler, comparte muchas de sus ventajas, como no necesitar de un desembolso importante inicial o pagar cuotas bastante inferiores a las de una hipoteca, Esto permite el acceso y disfrute de una vivienda a un sector importante de la población de limitados recursos y sin capacidad de ahorro previo, y lo hace una opción atractiva para aquellos que no quieren destinar grandes cantidades de su salario en la vivienda. Además facilita la movilidad residencial, más aun cuando el sistema está bien desarrollado y se tiene preferencia en el orden de prelación de las listas de espera, pudiendo cambiar de vivienda para adecuarla a las modificaciones de la configuración familiar o acercarla al lugar de trabajo. Esto último conlleva la reducción de los desplazamientos diarios en vehículos motorizados, disminuyendo la contaminación y aumentando el tiempo para una vida propia.

Pero también comparte con la propiedad la seguridad de permanencia, propia y de los descendientes, y el sentido de pertenencia que esto genera.

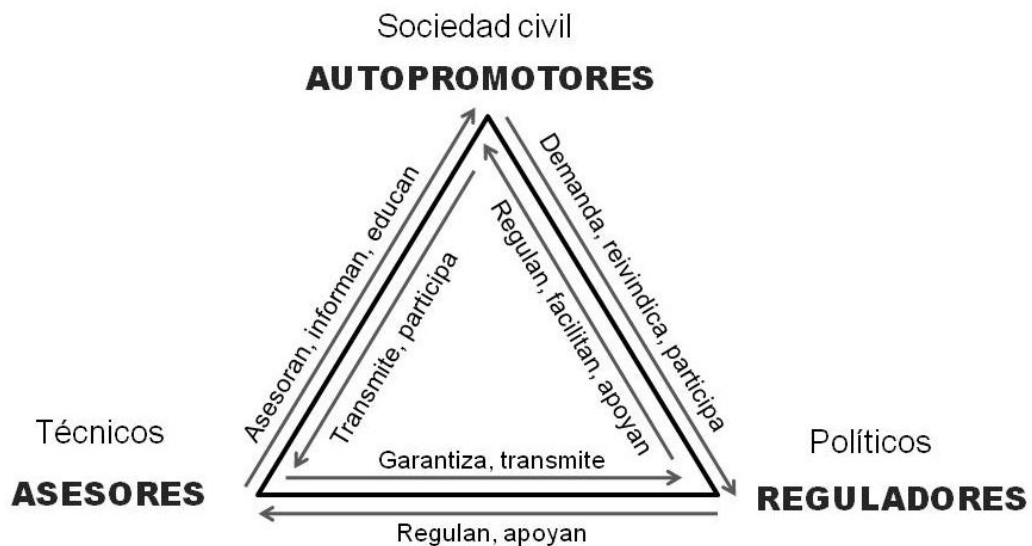
Además, al colectivizar la hipoteca, se tienen mayores garantías de poder hacerle frente que de forma individual, ya que ante una posible eventualidad, hay mayor capacidad de reajuste.

En el siguiente cuadro, se presenta a modo de resumen, las principales características de la configuración económica, cultural y social que promueve el modelo, en comparación con las del desarrollado de manera dominante en Andalucía y que fue analizado en el apartado 3.2. de este estudio.

LA CULTURA COMUNITARIA	SELF-MADE MAN / WOMAN
Solidaridad	Individualismo
Cooperación	Competencia
Integración, diversidad y cohesión social	Exclusión, segregación y fractura social
Territorio como bien común	Territorio como elemento de especulación
Vivienda como bien social	Vivienda como bien de inversión
Vecindario intencional, relaciones y servicios sociales, económicos, culturales y recreativos	Aislamiento individual o familiar
Financiación pública, ética y solidaria	Especulación financiera, la banca siempre gana
Propiedad colectiva	Propiedad individual
Movilidad residencial	Desplazamientos forzados diarios
Demanda satisfecha	Personas sin vivienda o demanda esclavizada

5.3. La democracia participativa. La polis.

Las cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute son una alternativa real de acceso a la vivienda en los países donde se desarrollan, gracias a la colaboración **intersectorial** de los diferentes agentes de la sociedad. Los ciudadanos, mediante el sistema cooperativo, se organizan como empresa y autopromueven y autogestionan durante todo el proceso, que no acaba una vez concluidas las viviendas, sino que continúa después a favor del desarrollo social y comunitario, construyendo ciudad y ciudadanía. Los técnicos los asesoran de manera **interdisciplinar** en los distintos aspectos que abarca el proyecto, de forma que cuenten con la información necesaria para tomar las decisiones que más les interesen, y en base a los criterios que establecen los propios usuarios, establecen las posibles alternativas. Las administraciones públicas participan de forma **interinstitucional** en sus distintos niveles, nacional, regional y local, y cumplen una doble función, la de establecer el marco legal y regulador, y la de facilitar que se lleve a cabo mediante el aporte de financiación, ayudas o suelo público.



Adaptación propia a partir del "Triángulo de la Gestión Social del Hábitat" (DE MANUEL, 2010)

5.3.1. Los políticos: Regulan, apoyan, facilitan.

El papel que cumplen las administraciones públicas es doble, por una parte regulando, en lo concerniente al marco jurídico y legal, y por otra facilitando desde el marco económico y financiero.

Además puede actuar interinstitucionalmente, colaborando desde sus distintos niveles, nacional, regional y local, y desde los diferentes departamentos que la integran.

Establecen el marco legal y jurídico del modelo, de forma que quede regulado su funcionamiento y se impida la transformación a otros regímenes que permitan la especulación y el lucro. También pueden definir la asistencia técnica necesaria para su óptimo desarrollo y las reglas que se deben seguir en la relación de esta con la cooperativa.

El marco económico y financiero se determina en función del bien social que supone el modelo. Los poderes públicos facilitan la financiación, prestan apoyo mediante subvenciones a las

cooperativas o las personas con menores recursos, y disponen suelo o edificios a rehabilitar, a precio tasado o mediante derecho de superficie, para que se pueda llevar a cabo el proyecto. Para realizar estas prestaciones se acude a la **Banca Pública** existente o se crean **Fondos Públicos de Vivienda**, así como a la creación de **carteras de suelos y edificios públicos** que a la vez impiden la especulación desmedida con el territorio

A cambio se crea un parque de **vivienda social** en “alquiler” con las mejores cualidades constructivas, medio ambientales y sociales, **permanente** y **autogestionado**, sin que la administración deba invertir en su mantenimiento. Puede además disponer de viviendas para el alojamiento de las personas que determine la administración local en función de las necesidades sociales que se le presenten.

5.3.2. Los técnicos: Informan, asesoran, investigan

Los equipos técnicos se conforman para atender a las distintas áreas disciplinares que abarca un proyecto de estas características: la social, la jurídica, la económica, la de arquitectura y urbanismo o la de medio ambiente.

De esta forma y en función de los criterios sociales, económicos y culturales que establecen los propios usuarios, pueden informar, asesorar y elaborar las distintas alternativas de proyecto para que sean los mismos socios quienes, contando con todo lo necesario, puedan tomar las decisiones que más les interesen.

Los técnicos también cumplen una función educativa para que la organización cooperativa, en base a la asamblea general y la democracia participativa, se realice correctamente.

Resulta de gran importancia la labor técnica que se realiza desde los distintos departamentos de las federaciones o cooperativas de grado superior, gracias a su mayor capacidad, por aglutinar a un elevado número de socios y de cooperativas. Constituyen auténticas áreas de investigación y desarrollo de los sistemas y tecnologías constructivas en base a la reducción de costes, el aumento de la calidad y la reducción del impacto ambiental de las edificaciones. Las medidas que llevan a cabo son una referencia de buenas prácticas en los lugares donde se implementan.

5.3.3. Los ciudadanos: Promueven, gestionan, deciden

Los ciudadanos son autopromotores de su propio proyecto socio-habitacional, para lo que han de constituirse como empresa. Esto se realiza mediante la **organización cooperativa**, cuyo órgano de decisión principal es la asamblea general, de la que participan todos los socios, con voz y con un voto por cada vivienda, siguiendo el sistema de **democracia directa**. La asamblea elige entre los socios a aquellos que ocuparán las comisiones ejecutivas de la cooperativa, encargadas de llevar a cabo las decisiones tomadas, pero sin capacidad de modificarlas.

“Este sistema sirve de escuela práctica de democracia haciendo que se creen vínculos estrechos entre familias que aprenden a vivir en comunidad participando activamente en la administración del grupo de viviendas y

utilizando los mismos servicios colectivos.” (ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO, 1964:164)

De esta forma los socios participan del diseño y de la gestión, de todo el proceso de promoción del conjunto habitacional, sirviendo la estructura organizativa creada para proseguir avanzando en la mejora de las condiciones de vida y del desarrollo social y comunitario, una vez concluidas las viviendas. Se posibilita que se puedan compartir espacios comunes y establecer los servicios sociales, económicos y culturales necesarios, la conservación y el mantenimiento continuo del edificio, así como la implementación de medidas comunitarias para la reducción del impacto ambiental, que requieran de la gestión y de la evaluación de los usuarios.

La empresa, llevada a cabo con éxito, aporta seguridad a la población que la ha llevado a cabo, que se siente parte del proceso y capacitada para otros emprendimientos colectivos.

Las cooperativas además se pueden agrupar en torno a federaciones o cooperativas de grado superior, que siguen la misma estructura democrática. Estas entidades adquieren gran peso en el ámbito donde se encuentran, ya que por el carácter permanente del modelo, con cada cooperativa que se crea, se suman nuevas fuerzas, sin que se pierda una vez construidas las viviendas. Canalizan las demandas y reivindicaciones de los socios y de las cooperativas, consiguiendo que ocupen un lugar dentro la sociedad.

En el siguiente cuadro, se presenta a modo de resumen, las principales características del papel que desempeñan los actores de los distintos sectores de la sociedad para la promoción del modelo, en comparación con el que ocupan en el desarrollado de manera dominante en Andalucía y que fue analizado en el apartado 3.3 de este estudio.

ACTORES	DEMOCRACIA PARTICIPATIVA	LIBRE MERCADO
POLÍTICOS	Regulan, financian, apoyan, facilitan	Los poderes públicos se inhiben / Los poderes económicos, especulan, se lucran
TÉCNICOS	Asesoramiento interdisciplinar, i+d+i	Mercenarios al servicio de los poderes económicos
CIUDADANOS	Autopromueven, autogestionan, participan, se organizan, reivindican	Consumidores

6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA PROMOCIÓN DEL MODELO EN ANDALUCÍA.

6.1. La ciudad sostenible. La urbs.

6.2. La ciudad viva. La civitas.

6.3. La democracia participativa. La polis

6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA PROMOCIÓN DEL MODELO EN ANDALUCÍA.

“¿Qué es replicable de todo esto en otro contexto, en otra historia, en otra cultura? Quizá sea poco lo que quede: alguna idea, alguna sugerencia, alguna experiencia vivida. Quizá sea bastante más. Pero lo que yo no dudaría es que en cualquier caso siempre es mejor que la gente, aún tropezando y golpeándose contra la pared, sea dueña de su propio destino.”
(NAHOUM, 2010)

El modelo de cooperativa de viviendas en cesión de uso y disfrute podría introducirse en Andalucía, al igual que en el resto de los lugares donde se ha desarrollado, a través de una serie de experiencias piloto, mediante las cuales se posibilite su adecuación a las características económicas, sociales y culturales locales. Para que estas experiencias sean llevadas a cabo satisfactoriamente, y tengan capacidad de trascender y de ser replicadas con las adaptaciones pertinentes, es necesaria la implicación de los distintos actores de la sociedad involucrados en el derecho de acceso y disfrute de la vivienda. Deben formar parte los poderes públicos, regulando y apoyando la promoción, los técnicos, asesorando en los distintos aspectos del proceso, y los demandantes de vivienda, que entiendan y compartan la propuesta alternativa que supone el modelo. Estas experiencias piloto deben realizarse según unas líneas estratégicas que contribuyan a promover el desarrollo sostenible de las propias cooperativas y de la comunidad donde se inserten.

6.1. La ciudad sostenible. La urbs

Las líneas estratégicas que se deben seguir en cuanto a la configuración espacial y ambiental del modelo, van en cuatro direcciones que pueden ser confluyentes: la recualificación de la ciudad existente, mediante la rehabilitación o adecuación del parque de edificios, las medidas dirigidas a aumentar la eficiencia energética de los edificios y reducir su impacto ambiental, la introducción de pequeños equipamientos y servicios de proximidad autogestionados y la adecuación de las viviendas a las necesidades y posibilidades de sus destinatarios.

6.1.1. Estrategias urbanas y ambientales

El modelo se puede desarrollar mediante promociones de nueva construcción o a través de **rehabilitaciones o adaptaciones del parque de edificios existentes**. El excesivo consumo de territorio de la pasada década, junto con el elevado número de viviendas vacías con el que cuenta la región, nos lleva a entender que se debe hacer una clara apuesta hacia la segunda opción.

La recualificación de los edificios puede ir dirigida tanto a los que se encuentran deshabitados, como a los que tienen inquilinos en régimen de alquiler, dándoles a estos la opción de formar parte de la cooperativa. Esta posibilidad es válida tanto para el parque privado de viviendas como para el público, facilitando la gestión a la administración, y en ambos casos se podría llegar a convenios para la cesión del edificio con un derecho de superficie durante un periodo de tiempo determinado, después del cual se podría devolver ya rehabilitado.

En la puesta en valor del patrimonio construido se atenderá a la rehabilitación energética del edificio y a la incorporación de locales sociales y de actividades, de forma que se mejore tanto la eficiencia energética como la oferta y el acceso a los servicios y equipamientos en el barrio donde se sitúe. Además se promoverá la participación de los socios en el diseño y en el programa funcional del inmueble y de las viviendas.

6.1.2. Estrategias de diseño, constructivas y ambientales

Muchas de las medidas dirigidas a **augmentar la eficiencia de los ciclos de la energía, el agua y los residuos**, se han enumerado en el capítulo anterior. Será labor de los técnicos, en colaboración con las administraciones públicas, promover su desarrollo e implementación, con el objeto de crear viviendas pasivas y autosuficientes energéticamente. Para esto juega un papel importante la existencia de un organismo superior en torno al cual se agrupen las cooperativas y, con el apoyo institucional, pueda incorporar un departamento de investigación, desarrollo e innovación. Para la gestión y evaluación energética de las medidas implementadas y de los edificios, se puede contar con la organización cooperativa de los socios, lo que permitirá que se compartan y optimicen un mayor número de recursos y que se puedan incorporar progresivamente las adaptaciones necesarias.

Para la disposición de pequeños **equipamientos de proximidad o locales de actividades**, se puede estudiar la posibilidad, en función de las características urbanas de la zona donde se sitúe, de permitir un incremento porcentual de la superficie edificable, vinculándolo a que sea destinada a estos espacios. La normativa de aplicación de esta medida podría regular la apertura de los equipamientos al barrio, y el empleo de los locales de actividades para aquellas que comprende el ámbito de la economía social, de manera que estos espacios reviertan en beneficio de la comunidad.

Mediante la **participación de los socios en el diseño y el programa de usos** del edificio, se adecuarán, tanto los espacios destinados a equipamientos como las viviendas, a sus necesidades y posibilidades, garantizando la viabilidad social y económica de la empresa.

Sería oportuno que las obras de construcción o rehabilitación se llevaran a cabo por cooperativas de este sector, ya que los principios operativos y el objetivo que se persigue son compartidos.

6.2. La ciudad viva. La civitas.

El modelo, frente a otros sistemas de acceso a la vivienda, puede presentar dos ventajas fundamentales: La satisfacción de una serie de necesidades sociales comunes entre los socios, mediante los equipamientos, locales y servicios dispuestos, y unas condiciones de pago acordes al salario, con una cuota de entrada muy inferior a la que se realiza para la compra de una vivienda y una cuota mensual similar o menor a la de un alquiler, pero con derecho de permanencia indefinida en la vivienda.

6.2.1. Estrategias socio-culturales.

Como hemos venido estudiando, el objetivo de este tipo de cooperativas no se rescinde al acceso a una vivienda con la mejor relación calidad-precio, sino que una parte importante de su razón de ser, y también de su atractivo, reside en que posibilitan la satisfacción de otras necesidades sociales, promoviendo el desarrollo comunitario. Por tanto, no funcionaría adecuadamente si se constituyese por personas que se asocian simplemente porque necesitan una vivienda, y suponen que una sociedad de este tipo puede ofrecer mayores facilidades financieras, pero que no saben y hasta a menudo no quieren saber nada de los principios y los métodos cooperativos.

Las primeras experiencias deberían realizarse con grupos poblacionales con necesidades sociales comunes, similares o complementarias, y partiendo de una disposición inicial de abordar una empresa colectiva. Sectores de población como los jóvenes, los estudiantes, las familias con hijos o las personas mayores, pueden compartir o complementar sus recursos. También se pueden basar en una organización colectiva previa, de tipo gremial, con posibilidad de vincular los lugares de trabajo, o territorial, como asociaciones de vecinos donde peligre la permanencia en el barrio, propia o de las nuevas generaciones.

Otro lugar natural donde acudir son los registros municipales de demandantes de vivienda, pero hay que tener en cuenta el desarrollo de un buen servicio de información, que muestre con claridad las características del modelo, y los derechos y deberes que adquieren los socios.

Es importante así mismo, la organización de una campaña educativa para crear en los futuros socios un nuevo concepto de la vida en comunidad, estimularlos a participar activamente en la ejecución del proyectado programa de vivienda y capacitarlos en la organización cooperativa. El programa educativo podría consistir en grupos de estudio, conferencias, jornadas de debate y publicaciones, y deberían estar implicados todos los actores a los que se viene haciendo referencia.

Se debe constituir un organismo específico, a modo de federación, cooperativa de grado superior o asociación, para la difusión y promoción del modelo en Andalucía. Este organismo, además de encargarse de la campaña educativa, trabajaría en la tutela y el apoyo de las experiencias puestas en marcha y canalizaría las necesidades y reivindicaciones de los socios de las cooperativas. Al mismo tiempo debe llevar a cabo el desarrollo del marco regulador que dote de contenido al modelo, atendiendo a las características locales, y la adaptación de las normativas de vivienda protegida y de los planes de vivienda y suelo para que sea incluido dentro de estos y se facilite su implementación.

Para que este organismo sea efectivo debe estar conformado por los técnicos de las distintas disciplinas que abarca el proyecto, y trabajar en colaboración con las administraciones públicas y la población demandante de vivienda, así como cooperar con otras asociaciones y cooperativas nacionales, como Sostre Civic, que cumplen el mismo cometido y van abriendo el camino.

6.2.2. Estrategias socio-económicas.

El esfuerzo salarial que se realice para acceder y disfrutar de una vivienda debe estar comprendido entre el 20 y el 25 % de la renta mensual. Para ello es necesario disminuir los costes finales de la promoción, que aunque se logra en gran medida a través de la organización cooperativa, habría que acompañarlo de otros elementos fundamentales. Estos son unas condiciones de financiación adecuadas, con préstamos a largo plazo e intereses blandos y controlados, el acceso al suelo o a los inmuebles a precios que no estén inflados por la especulación del libre mercado, y las ayudas económicas directas a las personas con mayores dificultades.

La administración pública es quien mejor puede cubrir estas funciones, atendiendo a su deber de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Aunque la financiación cualificada se recoge en las leyes y planes de vivienda públicos, en la actualidad se muestran absolutamente insuficientes, mediando en la mayoría de los casos las entidades bancarias privadas que son las que determinan, en función del ánimo de lucro que las mueve, la concesión de los créditos.

Es necesario establecer una **banca pública**, dotada de los fondos económicos pertinentes, que financie a largo plazo y con intereses reducidos y controlados, la construcción de vivienda social, siendo vinculante la carencia de ánimo de lucro permanente, de manera que mantengan su cualidad de bien social para el servicio de las generaciones presentes y futuras.

Otra vía de financiación, que puede ser complementaria a la anterior, es la que ofrecen las **entidades bancarias éticas y solidarias** y las **cooperativas de crédito**. En España se podría acudir a Fiare³⁶, Triodos Bank³⁷ y Coop57³⁸, las dos últimas con sede en Andalucía, pero también a cooperativas de crédito como son las cajas rurales, que podrían participar financiando promociones de estas características para sus socios.

Uno de los factores que más contribuyen a encarecer el costo de la vivienda es la especulación con los terrenos. Los municipios, y las empresas públicas de vivienda y suelo, en base a "regular la utilización del uso del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación"³⁹ debería dotarse de una importante **cartera de terrenos y fincas** que luego pudiesen ceder, sin desamortizarse de este patrimonio público, mediante un contrato de derecho de superficie. Esta cesión, puede incluir una retribución económica en concepto de

³⁶ Para más información <http://www.proyectofiare.com/default.aspx?tabid=28>

³⁷ Para más información <http://www.triodos.es/es/particulares/>

³⁸ Para más información http://www.coop57.coop/index.php?lang=es_es

³⁹ Artículo 47 de la Constitución Española.

alquiler, y debe estar vinculada, al igual que cualquier otra medida proveniente de la administración pública, a la carencia de lucro permanente a lo largo del tiempo.

Otra forma de acceder a suelos e inmuebles en condiciones admisibles, sería llegar a acuerdos con propietarios privados, de forma que la cooperativa correría con los cargos de la construcción y/o rehabilitación del edificio, que se devolvería en buenas condiciones de mantenimiento, después de un periodo de tiempo establecido.

La administración pública además puede condicionar su participación, al derecho de decidir quiénes ocuparán un porcentaje determinado de las viviendas, que puede destinar a cubrir las necesidades municipales de alojamiento para personas con necesidades especiales, en procesos de integración social, en riesgo de exclusión social o que hayan de ser realojados por rehabilitaciones del parque público o planes urbanísticos.

Además de los temas mencionados, las cooperativas de viviendas en cesión de uso y disfrute pueden sostener su equilibrio económico en base a un menor consumo energético, para lo cual se diseña y equipa la promoción, un menor consumo de recursos en general, al poder compartir muchos de ellos, o la obtención de ingresos por el alquiler de locales.

Pero también puede suponer una cuestión fundamental, especialmente para la población joven, y teniendo en cuenta el nivel de desempleo que nos afecta en Andalucía, vincular a las viviendas locales de actividades que faciliten la formación de pequeñas empresas de economía social, con las que los socios puedan mantenerse y pagar la vivienda. Esta cercanía entre lugar de trabajo y vivienda, contribuye a conciliar la vida familiar y laboral, y evita desplazamientos innecesarios en vehículos motorizados. Pero además es una medida que dota a la ciudad de una mayor diversidad de servicios y actividades.

6.2.3. Estrategias en cuanto al régimen de tenencia.

“No desconocemos las ventajas, y por ello mismo, que la demanda mayoritaria de la ciudadanía se orienta a las viviendas en propiedad⁴⁰. Ahora bien, **la obligación de los poderes públicos**, a la hora de garantizar los objetivos del art. 47 CE⁴¹, **no es contribuir a la formación de patrimonios privados basados en la propiedad de la vivienda**, sino, desde unos recursos limitados y en una situación especialmente gravosa para un amplio sector de la ciudadanía, garantizar el acceso a este derecho y su disfrute efectivo, ya sea el régimen de tenencia de la vivienda, el de propiedad o en arrendamiento.” (DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ, 2007)

En el estudio del Perfil de la demanda realizado para el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Córdoba, sólo el 26% de los demandantes prefería el régimen de alquiler, en las condiciones actuales, al de propiedad. Sin embargo de los que preferían la propiedad, un 60,3% optarían por el alquiler si los precios fueran asequibles y hubiera garantías de continuidad en el tiempo.

⁴⁰ En el texto original aparece en este punto una nota al pie, con el siguiente texto: Entre otras ventajas los propietarios no tienen que pagar las cuotas mensuales, especialmente gravosas a las personas mayores, da cierta solvencia patrimonial a las familias, permite operaciones como las denominadas hipotecas inversas, por lo que han pasado a ser un activo patrimonial de cierto interés y garantiza, en principio, la continuidad sin límites de los miembros de la unidad familiar una vez que desaparece el titular del inmueble, etc.

⁴¹ Artículo 47 de la Constitución Española que aparece reproducido en el apartado 3.3.1 de este estudio

De esta forma, **la demanda de alquiler ascendería al 65% de la demanda total.** (ARAMBURU et al., 2010)

El régimen de tenencia que desarrolla el modelo, combina las ventajas de la propiedad con las del alquiler, conteniendo la escalada de precios del mercado, manteniendo cuotas mensuales asequibles y posibilitando la movilidad residencial, pero también garantizando al socio y su familia, el derecho a permanecer en la vivienda indefinidamente, que fomenta el sentido de pertenencia e induce al cuidado y mantenimiento del lugar.

Además, como se ha visto en las experiencias analizadas, la hipoteca colectiva ofrece mayores garantías ante posibles eventualidades que las individuales, ya que puede establecer reservas para hacerles frente y se apoya en el grupo para hacer valer sus intereses.

Para que el modelo pudiera desarrollarse correctamente, es necesaria la regulación específica del derecho de uso y disfrute de la vivienda y el establecimiento de un marco jurídico que impida que las cooperativas constituidas de esta manera puedan pasar al régimen de propiedad individual, evitando así ganancias indebidas.

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene la competencia exclusiva en materia de cooperativas, cuya legislación viene recogida en la *Ley de Sociedades cooperativas Andaluzas*⁴², donde se establece que los estatutos sociales de las cooperativas de viviendas “podrán prever la transmisión de la propiedad de las viviendas, locales y edificaciones o instalaciones complementarias a los socios, o simplemente, **la cesión de su uso y disfrute, con retención de la propiedad por parte de la cooperativa**, mediante cualquier título admitido en derecho”⁴³. Aunque esto recoge la posibilidad de desarrollar el modelo, permite que cambiando los estatutos se pueda cambiar también el régimen de tenencia. Por ello la administración pública, en tanto no exista una regulación que evite esta modificación, en los proyectos en los que participe, debería establecer mediante contrato la condición de mantener la propiedad colectiva del inmueble o alguna medida análoga, a fin de evitar la especulación contraria al objeto social al que se destina la ayuda.

Por otra parte, el *Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía*⁴⁴, permite el acceso a la vivienda mediante la promoción cooperativa, y que las personas físicas sean “titulares del derecho de propiedad o de cualquier otro **derecho real de uso o disfrute** sobre la vivienda protegida”⁴⁵. Sin embargo establece que “el acceso a la vivienda protegida será en arrendamiento o en propiedad”⁴⁶, y que son los planes de vivienda los que podrán establecer “fórmulas intermedias de acceso a las viviendas protegidas mediante la adquisición de otros derechos reales distintos al de propiedad, que conlleven **el uso y disfrute de la vivienda**”⁴⁷. Sería conveniente que el reglamento recogiese una regulación

⁴² Ley 2/1999, de 31 de marzo, modificada en la Ley 3/2002, de 16 de diciembre

⁴³ Artículo 133.3 de la *Ley de Sociedades cooperativas Andaluzas*, Ley 2/1999, de 31 de marzo, modificada en la Ley 3/2002, de 16 de diciembre. El resalte en negrita es propio.

⁴⁴ DECRETO 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

⁴⁵ Artículo 4.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía

⁴⁶ Artículo 10.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía

⁴⁷ Artículo 10.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía

específica sobre este régimen de tenencia, al igual que lo hace sobre el arrendamiento en el Capítulo II, y sobre la venta o adjudicación, en el Capítulo III.

Los Planes de Vivienda y Suelo, estatales, autonómicos y municipales, suponen la herramienta principal para el desarrollo efectivo de este modelo. Como vimos en el apartado correspondiente, Sostre Civic ha colaborado para su introducción en el estatal y en el de Cataluña, y realiza estudios con las administraciones locales, para que sea incluido en varios planes de vivienda municipales.

Se debe trabajar, en base a las experiencias pilotos y los avances realizados por Sostre Civic, para la inclusión del derecho de uso y disfrute de la vivienda en el *Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía* y en los *Planes Municipales de Vivienda y Suelo*. Pero además se debe realizar una regulación del modelo en conjunto, que incluya las claves fundamentales que lo caracterizan, con las adaptaciones pertinentes al ámbito local en base a las experiencias pilotos que se realicen, a objeto de que, en función del bien social que desarrolla, pueda ser recogido como **actuación protegida** manteniendo sus principales aportaciones.

6.3. La democracia participativa. La polis

6.3.1. Estrategias de participación política

El papel de las administraciones públicas, como venimos analizando, es fundamental para la promoción del modelo en Andalucía. Su participación debe seguir tres líneas estratégicas principales: la elaboración de un **marco regulador** adecuado, las condiciones de **financiación** apropiadas y el **acceso a suelo** o inmuebles a precios no afectados por la especulación del mercado.

En cuanto al marco regulador, se debe establecer la entidad jurídica específica que contemple las particularidades del modelo, la normativa que regule su campo de acción, y planificar las políticas de vivienda nacionales, autonómicas y municipales, de forma que sea recogido y contemplado adecuadamente.

Las condiciones de financiación deben adecuarse a las características del modelo, permitiendo que los pagos de la vivienda no superen el 20-25% del salario. La administración pública debería constituir una banca pública con solvencia suficiente para apoyar la promoción de vivienda social, e impedir beneficios indebidos mediante el uso de estos fondos. La financiación se debe complementar con ayudas directas a las familias que lo necesiten, y la tributación fiscal que se realice sobre el capital invertido debe ser acorde a su función social.

El derecho a vivienda no puede ser sujeto exclusivamente a las condicionantes del libre mercado. Si los suelos e inmuebles no son asequibles, no se podrán promover las viviendas necesarias, por lo que es imprescindible que los poderes públicos tenga a su cargo una cartera de suelos e inmuebles que puedan destinar, mediante derecho de superficie y sin reducir el patrimonio público, a la construcción y/o rehabilitación de vivienda social.

La administración pública contribuirá con estas medidas a crear las condiciones necesarias para garantizar el derecho de acceso y disfrute de la vivienda a un amplio sector de la población, a través de un parque de vivienda social en “alquiler” promovido, gestionado y mantenido por los propios usuarios.

6.3.2. Estrategias de participación técnica

El equipo técnico que asesore a la promoción de una cooperativa deberá constituirse de las distintas áreas disciplinares que conlleva una empresa de estas características, sin olvidar entre ellas el desarrollo social y comunitario necesario y la formación para una correcta organización cooperativa.

Tendrá que estar capacitado para trabajar con la población, en base a la participación necesaria de los socios a lo largo de todo el proceso y en los distintos aspectos del proyecto. Los técnicos informan, asesoran y, en base a los criterios marcados por los futuros usuarios, elaboran las distintas alternativas, siendo la cooperativa quien decide y gestiona.

Los técnicos también pueden participar constituyendo asociaciones o cooperativas de grado superior que tengan como objetivo la promoción del modelo, aglutinen a aquellas personas que deseen formar una cooperativa, y colaboren con las administraciones públicas en el estudio de la adaptación e implementación del modelo.

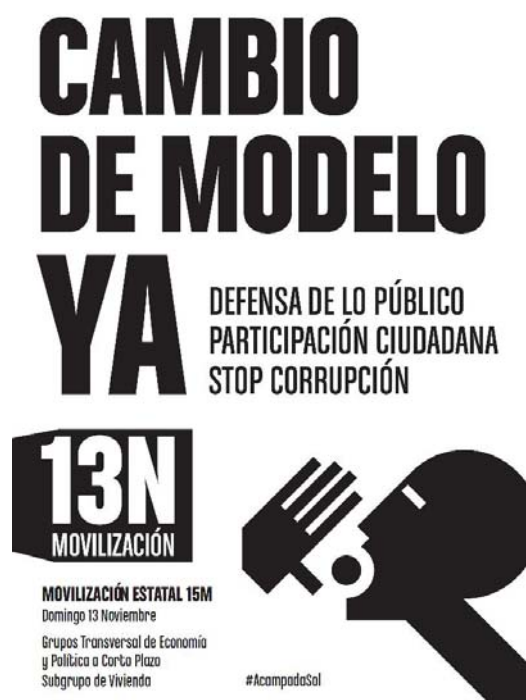
6.3.3. Estrategias de participación ciudadana.

Durante los últimos años, y cada vez en mayor medida, muchos sectores de la población vienen pidiendo una mayor participación de la sociedad civil tanto en las políticas públicas, como en la configuración de las ciudades. La crisis económica, sus causas y su gestión, han provocado la *indignación* de millones de ciudadanos que han salido a la calle para hacer oír su voz. Se pone de manifiesto la insatisfacción respecto al sistema económico, a las condiciones laborales, al desempleo, al acceso a la vivienda y a la posibilidad de mantenerla, pero también respecto a los cauces democráticos para que la población haga valer sus derechos y se recojan sus necesidades y reivindicaciones.

La sociedad se va agrupando en torno a diferentes asociaciones, adquiriendo capacidades organizativas y participando en los movimientos encaminados a transformar aquellos aspectos con los que no están conformes.

Las cooperativas de vivienda pueden entenderse en este contexto, al igual que ocurrió en los orígenes de los demás lugares donde se han desarrollado, no solo como una alternativa de acceso y disfrute de la vivienda, sino también como una posibilidad de mejorar las condiciones de vida en base a la organización colectiva y la democracia participativa. Pueden suponer una opción para aquellas personas que vinculen el desarrollo personal al desarrollo social y comunitario.

Las cooperativas además se pueden constituir como movimiento de transformación social y urbana, agrupándose en entidades que con la misma estructura democrática, defiendan los intereses comunes.



Cartel para la convocatoria de una manifestación en Madrid el 13 de Noviembre de 2011. Movimiento 15M. Subgrupo de vivienda.



Cartel para la convocatoria de una manifestación en Sevilla el 29 de Octubre de 2011. Movimiento 15M. <http://estrecho.indymedia.org>

7. CONCLUSIONES.

7.1. Hacia un modelo más sostenibles de acceso y disfrute de
la vivienda.

7.2. Introducción del modelo en Andalucía.

7. CONCLUSIONES.

7.1. Hacia un modelo más sostenibles de acceso y disfrute de la vivienda.

El modelo dominante de producción de viviendas en Andalucía no pretende resolver el acceso a un bien social necesario, sino que es entendido como un motor del crecimiento económico, y por tanto, que debe estar regido por las leyes del libre mercado, incluyendo entre éstas la especulación con el territorio.

Esto ha generado un modelo de ciudad insostenible, donde las construcciones se dispersan por el territorio, en base a un consumo abusivo de suelo, precisando mayores infraestructuras y servicios y forzando los desplazamientos diarios en vehículos privados.

Se produce una espectacular subida de los precios en el sector, mientras que la promoción de vivienda pública es claramente insuficiente y el régimen de alquiler va desapareciendo a favor de la propiedad. Esta situación se ve agravada en el momento actual con la negativa de las entidades bancarias a la concesión de créditos hipotecarios.

La sociedad se segrega según su poder adquisitivo y amplios sectores de la población quedan socialmente excluidos al no poder acceder de ninguna manera a una vivienda, o perder la que ocupaban por no poder hacer frente a los elevados pagos mensuales.

Con la inhibición de las administraciones públicas, y el servicio de los técnicos, los poderes económicos han configurado una oferta que no se adecua a la demanda real de la población, quedando a una gran parte del parque de viviendas vacías y cientos de miles de personas sin vivienda.

Ante esta situación consideramos que son necesarias políticas y planes de vivienda que posibiliten y faciliten el desarrollo de otros modelos de acceso y disfrute de la vivienda, que contemplando la función social que desempeña este bien, no estén dirigidos por el ánimo de lucro.

Estos modelos deben contemplar la participación activa de los ciudadanos de forma que, con el asesoramiento técnico preciso, puedan adecuar las soluciones habitacionales a sus necesidades y posibilidades económicas, sociales y culturales.

Las cooperativa de vivienda en cesión de uso y disfrute, como asociaciones autónomas basadas en los valores de la autoayuda, la autorresponsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad y la solidaridad, se han mostrado como una alternativa real de acceso a la vivienda en los países donde se ha implementado, y han contribuido al desarrollo sostenible de la comunidad, atendiendo a su dimensión ambiental, económica social.

7.1.1. Sostenibilidad ambiental.

A. Se entiende el **suelo como un bien común y escaso**, que no se puede depredar en base a la especulación, para lo que se considera:

- La recualificación de la ciudad existente (rehabilitación energética, complejidad funcional del uso de los edificios; puesta en valor del espacio público;...)

- La adecuación de la oferta a la demanda, que definen los propios destinatarios, evitando que se construyan viviendas para quedar vacías.

B. Disminución del consumo energético de los edificios tendiendo a conjuntos residenciales autosuficientes gracias a que se pueden realizar inversiones a largo plazo que serán recuperadas por los propios usuarios, los cuales además cuentan con la organización necesaria para llevar a cabo la gestión y la evaluación energética del edificio y de las viviendas. Las medidas en este sentido contemplan:

- Rehabilitación energética
- Diseño bioclimático de los edificios y de los sistemas y elementos constructivos (soleamiento; vientos predominantes; orientación; tamaño de los huecos; uso de materiales locales; orgánicos y saludables; envolvente del edificio; cualidades y relación con el volumen que encierra;...)
- Sistemas de generación de energía más sostenibles (uso de energía renovables, solar y eólica; producción local de energía, cogeneración o trigeneración; sistemas centralizados; participación de los usuarios en la gestión y evaluación energética;...)

C. Disminución del consumo de otros recursos y de la generación de residuos. En base a la organización cooperativa se pueden plantear desde el principio, compartir y mantener en buenas condiciones, muchos de los recursos que habitualmente se encuentran innecesariamente multiplicados.

- Uso comunitario de redes de servicios
- Espacios comunitarios complementarios a la vivienda
- Máquinas comunitarias (lavadoras, ordenadores, vehículos...)
- Calidad de los materiales y de la construcción
- Conservación y mantenimiento continuos del edificio

D. Disminución de la necesidad de desplazamientos motorizados, mediante

- Aumento de la diversidad funcional urbana, creando una mayor oferta de servicios y actividades sociales, económicas, culturales y recreativas, mediante pequeños equipamientos de proximidad autogestionados, locales de actividades de economía social, servicios...
- Movilidad residencial, por cambios en la configuración familiar o por motivos laborales, favorecida por el régimen de tenencia, similar a un alquiler y la preferencia de acceso a otra vivienda cooperativa

Se forman departamentos destinados a la **investigación, desarrollo e innovación** de medidas dirigidas a reducir el impacto ambiental de los edificios de viviendas.

7.1.2. Sostenibilidad económica.

A. Las cooperativas de vivienda en cesión de uso y disfrute **controlan y estabilizan los precios del mercado**, al promover

- El uso del suelo como un recurso escaso al servicio del interés general, con el que no se puede especular
- La vivienda como un bien social de primera necesidad, evitando el ánimo de lucro

B. Reducen los costes finales de la vivienda

- Eliminación del beneficio de la promoción
- Acceso a suelo / edificio en condiciones que no contemplen incrementos especulativos
- Reducción del consumo energético y de servicios
- Adecuación de las viviendas a las necesidades de sus usuarios
- Mayor duración de los recursos invertidos

C. Adecúan las aportaciones a un esfuerzo salarial óptimo para sus ocupantes mediante

- Financiación pública, ética y solidaria, a largo plazo
- Tipo de interés blando y controlado.

7.1.3. Sostenibilidad social

A. El modelo fomenta la integración, la diversidad y la cohesión social de la población, debido a que:

- Facilita el acceso a una vivienda a mayores sectores de la población, incluidas las personas con necesidades especiales.
- Las viviendas son adecuadas, mediante la participación de los usuarios, a sus necesidades y posibilidades económicas, sociales y culturales.
- Se disponen equipamientos, locales, servicios y actividades autogestionados y abiertos al barrio, que contribuyen a satisfacer las demandas económicas, sociales y culturales comunitarias.
- Genera sentido de pertenencia, al participar el usuario en su desarrollo y tener garantizada la permanencia.

B. Favorece la formación, la capacitación y la participación democrática de los ciudadanos gracias a que:

- Desarrolla programas de educación, información y difusión
- La organización cooperativa y sus herramientas de gestión se convierten en escuelas de democracia para los socios
- La empresa llevada a buen término aporta seguridad y confianza para realizar otras acciones colectivas dirigidas a mejorar las condiciones de vida
- Abre los canales adecuados para la comunicación y la participación pública

7.2. Introducción del modelo en Andalucía

El modelo de cooperativa de viviendas en cesión de uso y disfrute, es una alternativa de acceso a la vivienda en Andalucía que garantiza, también para las generaciones futuras, una vivienda asequible y comprometida con el medio ambiente y la sociedad.

La introducción de este modelo en Andalucía se debe realizar a través de una serie de experiencias piloto, trabajadas en colaboración con los municipios, mediante las cuales se posibilite su adecuación a las características económicas, sociales y culturales locales.

Para que estas primeras experiencias sean llevadas a cabo satisfactoriamente y tengan capacidad de trascender y de ser replicadas con las adaptaciones pertinentes, es necesaria la implicación de los distintos actores sociales involucrados en el derecho de acceso y disfrute de la vivienda. Por ello se hace fundamental: la colaboración con las administraciones públicas locales, que pueden aportar suelo y avalar créditos; un equipo técnico que pueda atender a las distintas áreas disciplinares que abarca el proyecto y que esté capacitado para trabajar con la población; así como dirigirse a grupos poblacionales con ganas de acometer una empresa colectiva, que cuenten con algún tipo de organización previa, sea gremial o territorial, y / o que compartan necesidades e intereses sociales comunes.

De estas experiencias piloto pueden devenir las claves para la adaptación del modelo a nivel autonómico, donde nuevamente los diferentes sectores de la sociedad habrán de actuar conjuntamente para su correcta implementación.

Los poderes públicos deben establecer el marco regulador que recoja las características particulares del modelo, atendiendo a su carácter permanente y no especulativo y facilitar las condiciones de financiación adecuadas y el acceso al suelo o las edificaciones, de forma que sea económicamente viable su desarrollo. Para ello tendrá que definir las medidas oportunas en las políticas y planes de vivienda y crear las entidades que dispongan de los fondos y los terrenos necesarios para atender la demanda.

Los técnicos deben trabajar conjuntamente con las administraciones públicas, estudiando la regulación y las medidas requeridas, y desarrollando los programas de educación, información y difusión pertinentes para facilitar la participación de la población. Además deben desarrollar e investigar las técnicas necesarias para que los socios, con su asesoramiento, puedan llevar a cabo la empresa con las mejores condiciones.

La población que participe debe estar interesada, conocer bien las particularidades del modelo y compartir los valores y principios en los que se basa. Los socios deben organizarse como empresa, que gestionarán en régimen de democracia participativa, apoyándose en el asesoramiento interdisciplinar del equipo técnico, con el objetivo de acceder a una vivienda y mejorar sus condiciones de vida en base al desarrollo social y comunitario.

.



“Las cooperativas ayudan a construir un mundo mejor”

Estos son el eslogan y el logo, para celebrar el **“2012 Año Internacional de las Cooperativas”**, proclamado por la Asamblea General de Naciones Unidas, que reconoce “(...) que las cooperativas, en sus distintas formas, promueven la máxima participación posible de todas las personas en el desarrollo económico y social, incluidos las mujeres, los jóvenes, las personas de edad, las personas con discapacidad y las personas indígenas, son cada vez más un factor clave del desarrollo económico y social y contribuyen a la erradicación de la pobreza,(...)” y “Alienta a todos los Estados Miembros, así como a las Naciones Unidas y a todos los demás interesados pertinentes, a que aprovechen el Año Internacional de las Cooperativas para promover las cooperativas y aumentar la conciencia sobre su contribución al desarrollo económico y social;(...)”⁴⁸ (ASAMBLEA GENERAL DE NACIONES UNIDAS, 2010)

⁴⁸ Resolución A/Res/64/136. “Las cooperativas en el desarrollo social” con fecha 11 de Febrero de 2010.

8. BIBLIOGRAFÍA.

8.1. Marco teórico y metodológico.

8.2. Análisis del acceso a la vivienda.

8.3. Cooperativas de viviendas.

8.4. Entrevistas

8. BIBLIOGRAFÍA

8.1. Marco teórico y metodológico.

- ARAMBURU MAQUA, J; MANCHEÑO, M.A. (2010): "Cerro Almagro. Un nuevo modelo de producción de ciudad: un urbanismo responsable al servicio del interés general" en: *CONAMA10 Congreso Nacional del Medio Ambiente*. Sevilla.
- DE MANUEL JEREZ, E. (2010): "Construyendo triángulos para la gestión social del hábitat". *Hábitat y Sociedad*, 2010, nº 1, p. 13-37. <www.habitatsociedad.us.es>.
- CAPEL, H. (2003): "A modo de introducción: los problemas de las ciudades: urbs, civitas y polis". *Mediterráneo Económico*, 2003, nº 3, p. 9-22.
- CACCIARI, M. (2010): *La ciudad*. Barcelona, ed. Gustavo Gili.
- DE MANUEL JEREZ, E. et al. (2006): "Líneas de investigación en ADICI: Diseño de procesos de Producción Social del Hábitat" en: *II Jornadas de Investigación en Arquitectura y Urbanismo*. Barcelona, UPC, p. 75-85
- ENET, M. (2008): *Herramientas para pensar y crear colectivamente en programas intersectoriales de hábitat*. Córdoba, CYTED.
- EU2007.DE (2007): *Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles*. Leipzig
- LÓPEZ MEDINA, J. M. (2010): "Metodologías participativas para la gestión social del hábitat". *Hábitat y sociedad*, 2010, nº 1, p. 83-103. <www.habitatsociedad.us.es>.
- MINISTERIO DE VIVIENDA (2010): *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*
- MORIN, E. (1990): *Introducción al pensamiento complejo*. Barcelona, Ed. Gedisa.
- PELLI, V.S. (2010): "La gestión de la producción social del hábitat". *Hábitat y Sociedad*, 2010, nº 1, p. 39-54. <www.habitatsociedad.us.es>.
- PELLI, V.S. (2006): *Habitar, Participar, Pertener, acceder a la vivienda, incluirse en la ciudad*. Buenos Aires, Ed. Nobuko.
- RIECHMANN, J. (2006): *Biomímesis. Ensayos sobre imitación de la naturaleza, ecosocialismo y autocontención*. Madrid, Ed. Los libros de la catarata.
- RIECHMANN, J. (2006): Jorge Riechmann. "¿Cómo cambiar hacia sociedades sostenibles? Reflexiones sobre biomímesis y autolimitación.

8.2. Análisis del acceso a la vivienda.

- ARAMBURU MAQUA et al. (2010): *Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Córdoba*. Ayuntamiento de Córdoba Delegación de Vivienda. Julio de 2010.
- DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ (ed.) (2007): *Jornada Sobre el Derecho a la Vivienda. El papel de los poderes públicos como garantes del derecho constitucional y estatutario a acceder a una vivienda digna y adecuada*. Sevilla. 2008.

- GARCÍA DÍAZ, M.A.; ZARAPUZ PUERTAS, L. (2005): "Una nueva cultura para afrontar el creciente problema de la vivienda en España". *Cuadernos de Información Sindical* Nº60 2005. Gabinete Económico Confederal de CC.OO.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (2001): *Censo de Población y Vivienda 2001*. Explotación del Instituto de Estadística de Andalucía.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2006-2010): Estadísticas y publicaciones. Vivienda y actuaciones urbanas. <http://www.fomento.gob.es>
- OTB RESEARCH INSTITUTE FOR THE BUILT ENVIRONMENT. (2010): *Housing Statistics in the European Union 2010*. Delft University of Technology.
- TRILLA, C. (2001): *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona, Ed. Fundación "La Caixa". Edición electrónica disponible en internet: www.estudios.lacaixa.es
- VERGÉS ESCUÍN, R. (2004): Informe de coyuntura cuarto trimestre 2004. Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España. Comisión de estadística y edificación.

MARCO JURÍDICO

Estatal

- MINISTERIO DE VIVIENDA (2008): *Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2010): *Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*.

Autonómico

- CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (2006): *DECRETO 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo*.
- CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (2009): *ORDEN de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio*.
- CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (2010): *ORDEN de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012*.
- PRESIDENCIA (2010): *LEY 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*.
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2007): *Pacto Andaluz por la Vivienda*. Sevilla
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2009). *Convenio de colaboración entre la Junta de Andalucía, las Entidades Financieras y la Confederación de Empresarios de Andalucía, para impulsar la venta del parque de viviendas libres en Andalucía*

Municipal

- JUNTA DE ANDALUCÍA. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA (2010): *Guía metodológica para la elaboración de planes municipales de vivienda y suelo*.

8.3. Cooperativas de viviendas.

- ARIAS, D; SOLANAS, M y VALLÉS, R. (2010): "Habitar el patrimonio. La Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua como medio de gestión y desarrollo edilicio y urbano" en *IV Seminario Internacional "Cultura y Cooperación"*. Granada, Restauradores sin Fronteras.

- DÍAZ GIRÁLDEZ, J. (2010): *La gestión actual de las cooperativas de viviendas*. Sevilla, Trabajo Fin de Máster. Inédito

- ELENA DÍAZ, F (1991): "Las cooperativas de viviendas: razones para una moda" *Documentación Social* N°85, 115-138

- GENERALITAT DE CATALUNYA (1988): "*Cooperativismo de Viviendas en Europa*" Memoria del Seminario organizado por la Federacio de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, con el apoyo de la Direccio General de Cooperacio del Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya. Barcelona, octubre de 1988

- GÓMEZ APARICIO, P (1993): "Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de viviendas en España." *Colección Tesis Doctorales* N°155/93. Editorial de la Universidad Complutense de Madrid.

- MORÓN BÉQUER, P.(1994): "Las Cooperativas de Vivienda según su Origen. Consideraciones Generales". *Revesco. Revista de Estudios Cooperativos*, nº 60, p. 145-156.

- MORÓN BÉQUER, P. (1989): *Las Cooperativas de Viviendas: Análisis desde la economía pública*" Tesis doctoral. Inédito.

- MTZ. HINOJAL, F (2007): "Cooperativas de vivienda en alquiler: la "tercera vía" sueca" Disponible desde internet en: <<http://arkimia.nireblog.com/post/2007/11/29/cooperativas-de-vivienda-en-alquiler-la-tercera-via-sueca>> (Con acceso el 10-05-2011)

- NAHOUM, B. (1999): *Una historia con quince mil protagonistas. Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*. Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transportes

- NAHOUM, B. (2009): "Las Cooperativas de Vivienda, cuarenta años después. Asignaturas pendientes". En *Revista de Estudios Cooperativos*, año 14, N° 1

- NAHOUM, B. (2010): "Cuatro décadas de cooperativas de vivienda en Uruguay: Cambios y permanencias". En *Osera*, año 2010, N°3

- NAHOUM, B et al.(2001): *Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua: Algunas Claves*. Montevideo, FUCVAM. Disponible desde internet en: www.fucvam.org.uy.

- OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO (1964): *Las Cooperativas de Viviendas*. Estudios y documentos. Nueva serie, N° 66. Ginebra, 1964.

- TÜRMO, R. (2004): "Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge". *Finestra oberta*, 2004, nº 39.

- PUMARES PUERTAS, L. (2001): *Estudio de los factores que posibilitan la continuidad de un proyecto curricular global en un medio social determinado: Trabenco, 25 años de innovación educativa*. Madrid, Universidad Complutense de Madrid.
- SOSTRE CIVIC: Guía metodológica para las personas usuarias de la cooperativa Sostre Civic. www.sostrecivic.org/es
- LA PANADERÍA (2010): Entrevista a Raül Robert de Sostre Civic. <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=5555>
- ASAMBLEA GENERAL DE LA ONU (2010): *Las cooperativas en el desarrollo social*. Resolución A/Res/64/136. Febrero 2010.

MARCO JURÍDICO

- Ley 2/1999, de 31 marzo. Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.
- Decreto 267/2001, de 11 diciembre. Reglamento de desarrollo de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.
- Decreto 258/2001, de 27 noviembre. Regula la inspección y el procedimiento sancionador en materia Cooperativa.

8.4. Entrevistas realizadas

- Raül Robert. Socio Fundador de Sostre Civic. Barcelona 22-03-2011
- Diego Carrillo. Socio Fundador de Sostre Civic. Barcelona 22-03-2011
- David Pino. Federación Andaluza de Empresas Cooperativas de Trabajo Asociado. Sevilla 07-04-2011.
- Rafael Obrero. Gerente de la Empresa Pública de Viviendas Municipales de Córdoba (Vimcorsa). Córdoba 15-04-2011
- Jesús Bellido. Asesor Técnico en Andalucía de la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS). Sevilla, Junio 2011
- Ángel Hernández Craqui. Concejal de Participación Ciudadana y Relaciones Sociales en el ayuntamiento de Madrid durante la alcaldía de Tierno Galván. Sevilla, 15-08-2011
- Fernando Elena Díaz. Principal responsable de la puesta en marcha de la cooperativa TRABENCO y gestor y director de la misma durante cuatro años. Conversación telefónica 25-08-2011