

## Número 17. COLABORACIÓN PÚBLICO PRIVADA EN EL ÁMBITO LOCAL: SECTOR DE LA VIVIENDA

Dentro del marco de análisis de la colaboración público-privada en el sector de la vivienda, el foco debe situarse en torno a la evolución experimentada en los últimos años de las políticas de fomento de la vivienda de protección pública y la situación del mercado promotor de vivienda asequible en nuestro país.

Tras varias décadas de ejecución de ingentes cantidades de transferencias públicas para subvencionar construcción de vivienda asequible y social, según el boletín de la Vivienda Social 2020 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Gobierno de España, nuestro país se encuentra a la cola de la Unión Europea en ratios de vivienda social, con menos de una vivienda por cada 100 habitantes (0,9) frente a las casi 4 viviendas sociales de la media europea (3,8) por cada 100 habitantes. Muy por detrás de los países punteros en la protección social sobre la vivienda: Países Bajos (12,5), Austria (10,3) o Dinamarca (9,5). Entre las principales causas de esta brecha, se encuentran la orientación del presupuesto público de vivienda hacia fomento de vivienda protegida destinada para la venta, no habiendo contribuido con ello a generar un patrimonio residencial de protección público cada vez mayor. Lo que ha llevado, entre otros factores, a que la tendencia de las políticas de fomento de la construcción de vivienda asequible se oriente a fórmulas que contribuyan a mantener el patrimonio público de suelo y vivienda. Cada vez está siendo más habitual, políticas de cesión de suelo público a promotores y cooperativas para promoción de vivienda en alquiler o cesión de uso (Plan 20.000 viviendas del gobierno de España o Plan 2400 de la Generalitat Valenciana), o bien, incrementando el plazo o haciendo permanente la calificación de protegida a las viviendas promocionadas con apoyo público intensivo.

Otros factores a tener en cuenta en este análisis, son las tendencias de la oferta de vivienda, dado que la iniciativa privada y pública en la promoción de viviendas protegidas, aún sufre las consecuencias de la crisis sistémica e inmobiliaria del 2008. El



sector promotor privado cuenta con menor capacidad económica-financiero, por lo que se concentra en operaciones más seguras, con mayor rentabilidad y menor riesgo financiero, mucho más frecuentes en el ámbito de la vivienda libre (no protegida). La iniciativa pública es testimonial por las altas ratios de endeudamiento público y el perímetro SEC. Por lo que, la ciudadanía demandante de vivienda protegida, se encuentra ante una escasa oferta de vivienda asequible, ya sea en alquiler o en propiedad, a la vez que se enfrenta a restricciones para acceder al crédito hipotecario, al haberse incrementado los niveles de exigencia de la capacidad económica y ahorro para su obtención. Es por ello que se encuentra de manifiesto la necesidad de generar parque residencial asequible y que responda a las necesidades de los conciudadanos.

Para contribuir a esta necesidad, se ha fundamentado el papel clave de la colaboración público desde la óptica de la Economía Social, y en particular, dicha colaboración se convierte en una oportunidad para construcción/rehabilitación y gestión comunitaria de un parque residencial orientado al interés general. En este sentido, las entidades locales serán claves por su cercanía a la ciudadanía y por la potencialidad del Patrimonio de Suelo Municipal alimentado por las reservas de los aprovechamientos urbanísticos.

A continuación, se analizan una amplia variedad de iniciativas público-cooperativas, clasificadas dentro de tres ámbitos clave para el incremento de vivienda asequible, como son el suelo, financiación y ecosistema de impulso, ordenadas de mayor a menor intensidad de colaboración. Cabe señalar que los diferentes ámbitos de iniciativas de colaboración se deben llevar a cabo de forma combinada, en la línea de lo ejecutado por parte de aquellas administraciones públicas referentes en esta iniciativa público-privada.

Para el objeto de este artículo, se han utilizado un extracto de las experiencias y políticas analizadas en la *Guía Base Viva. Claves de la colaboración público-cooperativa en el*



*ámbito local: vivienda, empleo y servicios públicos*<sup>1</sup>, habiéndose señalado eventuales actualizaciones.

---

<sup>1</sup> Fajardo Garcia, G., Vañó Vañó, M., & Merino Garrido, F. (2021). *Guía Base Viva. Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local: vivienda, empleo y servicios públicos.*

## MODELO DE COLABORACIÓN: FACILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES PARA VIVIENDA PÚBLICO-PRIVADA

### INICIATIVA: PROMOCIÓN PÚBLICO-COOPERATIVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS SOBRE SUELO PÚBLICO.

**Municipios:** Barcelona, Sant Joan d'Alacant, Viena, Hamburgo o Quebec.

**Socios implicados:** Entidades locales y cooperativas de viviendas u otros promotores sociales de vivienda.

**ODS:** Principalmente relacionado con el ODS número 11: lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles; y con el número 11: revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.

### DESCRIPCIÓN:

El ayuntamiento toma la iniciativa de facilitar la promoción de viviendas de protección pública, cediendo suelo y/o inmuebles públicos a cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso o derecho de uso, sin perder la titularidad municipal del suelo. Con ello, las cooperativas cesionarias asumen las actividades de promoción inmobiliaria y construcción, así como la posterior conservación, gestión y explotación de

las viviendas, zonas comunes y los servicios complementarios que pudieran proyectarse. Transcurrido el período de explotación del derecho de superficie, en un plazo fijado generalmente entre los 75 y los 95 años, el suelo y la edificación revierten al patrimonio público.

La cooperativa de viviendas en derecho de uso o régimen de cesión de uso, es un modelo incipiente en nuestro país, en el que la cooperativa mantiene la propiedad del edificio, gestionando las viviendas y zonas comunes, y ésta cede el derecho de uso de la vivienda a sus socios y socias de forma indefinida o a muy largo plazo. Las personas socias habitantes junto a sus familias o convivientes, pueden desarrollar su proyecto vital a largo plazo, ya que su condición de socias (de la cooperativa) les concede el derecho-deber a habitar dicha residencia, mientras ostenten tal condición. Por regla general, las socias pagan por esta vivienda una cuota o canon mensual<sup>2</sup> equivalente a una renta de “alquiler”, además de realizar en el momento de ingresar en la cooperativa, una aportación económica (a modo de

---

<sup>2</sup> Con este canon mensual la cooperativa asume los gastos de financiación de la inversión inicial (obra nueva, rehabilitación o adquisición) y los gastos de administración, mantenimiento u otros servicios disponibles.



entrada) que será retornada cuando abandonen la cooperativa.

### NECESIDAD QUE CUBRE:

Optimización del uso del patrimonio de suelo público, conforme a criterios de priorización del interés general, contribuyendo a generar un parque residencial de protección pública de forma permanente, gestionado por una fórmula de autopromoción eficaz, eficiente y con un modelo de desarrollo que reduce de la especulación en el mercado inmobiliario.

### RECURSOS UTILIZADOS E IMPACTO:

En el territorio español, varias corporaciones locales han desarrollado este modelo dirigido a cooperativas y otros promotores sin fines lucrativos en los últimos años, destacando la pionera iniciativa del gobierno local de Barcelona que, desde 2016, ha adjudicado 22 solares y cuatro edificios públicos para el desarrollo de más de 1250 viviendas cooperativas en cesión de uso y alquiler social. Desde la Generalitat Valenciana o el Gobierno Vasco, se está impulsando este modelo de movilización de suelo público para desarrollo de vivienda asequible y promoción del cooperativismo, habiendo planificado la primera, la cesión de 49 parcelas a cooperativas para desarrollar más de 1.588 viviendas. Por otra parte, desde diferentes Direcciones Generales de la Generalitat, en colaboración con la federación autonómica de cooperativas de viviendas (FECOVI) y la *Universitat de València* a través de IUDESCOOP, se

está fomentando y apoyando a los consistorios locales para desarrollar esta política de vivienda, infraestructuras sociales y empleo, a través del cooperativismo, a través del denominado plan BASE VIVA.

Diversos países y gobiernos municipales desarrollan este modelo, destacando el caso de Viena (Austria), donde su Ayuntamiento constituyó una organización de lucro limitado para la construcción de vivienda y la renovación urbana (*wohnfonds Wien*) que compra solares públicos y privados para asegurar parcelas en áreas estratégicas y emitir licitaciones para la construcción de vivienda social y asequible, dirigida a promotores de vivienda social y cooperativas. (Baiges, Ferreri y Vidal, op.cit. 2019).

### ENLACES DE INTERÉS:

**Portal de recursos de las políticas de vivienda asequible con promotores sociales y cooperativos del Ayuntamiento de Barcelona:**

<https://habitatge.barcelona/ca/accesa-habitatge/innovacio-en-la-produccio-dhabitatge/habitatge>

### INICIATIVA: FOMENTO DE LA COGESTIÓN Y REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES A TRAVÉS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.

**Municipio:** Ayuntamiento de Madrid, Mataró, San Cugat o Barcelona.

**Socios implicados:** Entidades locales, Empresas municipales de Vivienda y cooperativas de viviendas.

**ODS:** Principalmente relacionado con el ODS número 11: lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles; y con el número 11: revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.

### DESCRIPCIÓN:

El ayuntamiento transfiere la propiedad o la gestión de parte del parque de vivienda pública a cooperativas de viviendas, confiriendo a sus habitantes fórmulas para la coorganización y cogestión de la edificación en la que residen.

En este modelo, algunos consistorios locales han fomentado que edificios públicos o privados existentes, con necesidades de rehabilitación y/o mantenimiento, pasen a ser gestionados en régimen de cooperativa, por parte de sus habitantes, para llevar su mejora constructiva.

### NECESIDAD QUE CUBRE:

Optimización de la gestión y mantenimiento del parque residencial, conforme a criterios de interés general, incentivando la iniciativa rehabilitadora y la mejora de la eficiencia energética de los edificios públicos o privados. Todo ello, mediante la organización de las personas habitantes de las viviendas, en una fórmula de desarrollo que incentiva su corresponsabilidad, reduce de la

especulación y mejora la asequibilidad de las mismas.

### RECURSOS UTILIZADOS E IMPACTO:

En el Estado español, destaca la experiencia de gestión cooperativa de 500 viviendas públicas de la Comunidad de Madrid. La iniciativa de las asociaciones vecinales madrileñas de Orcasitas-Usera, Vallecas y Arganzuela que, tras un proceso de reivindicación social, consiguieron que la administración local y autonómica, promocionara alrededor de 500 viviendas públicas con más de 3.300 m<sup>2</sup> de locales comerciales, a través del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), y cediera la gestión a los vecinos y vecinas, organizados a través de cuatro cooperativas de inquilinos de vivienda pública en alquiler (Cooperativa Juvenil de Vivienda Pública en Alquiler Orcasitas, Cojuvupal, Jovensur y Arganzuela Joven). La cooperativa propone a quienes serán los potenciales inquilinos/as (de entre sus personas socias) a la Administración, que es la responsable de la adjudicación de la ocupación de cada vivienda pública. La cooperativa actúa como gestora encargada del cobro de las rentas, reembolsándolas íntegramente al IVIMA y asumiendo a su propia cuenta los impagos, además de gestionar el mantenimiento y cualquier tipo de obra que precise el edificio. Por otra parte, asume la gestión de los locales que pueden ser alquilados a precio de mercado y pagados al IVIMA a precio protegido, embolsándose la cooperativa

la diferencia para financiar los costes de gestión.

Por otra parte, algunas corporaciones locales han desarrollado este modelo para fomentar la rehabilitación del parque residencial, destacando la iniciativa del Ayuntamiento de Mataró (Barcelona). El consistorio mataronés, a través de *Lloguem*, un proyecto innovador financiado con fondos europeos, impulsa la creación de una cooperativa entre los demandantes de vivienda en alquiler (cooperativa de inquilinos) que permita ofrecer condiciones favorables colectivas a éstos y a los propietarios de viviendas vacías o desocupadas. La cooperativa procura a sus socios y socias, el acceso a vivienda en alquiler estable y asequible, y genera unos fondos económicos (públicos y privados) suficientes para garantizar el cobro de las rentas y financiar reformas y rehabilitación de las viviendas ofrecidas por aquellos propietarios que, buscan movilizar sus viviendas con garantías y una fuente de ingresos para su adecuación.

Otras entidades locales catalanas, como Sant Cugat o Barcelona, están impulsando la rehabilitación de inmuebles por medio de la *masoveria* urbana, una fórmula de cesión de uso de un inmueble a través del cual la parte propietaria cede el uso temporal de un inmueble (o una parte de este), a otra persona o una cooperativa, a cambio de que esta se responsabilice de los gastos de reforma o rehabilitación, tasas y otros

gastos derivados durante un tiempo pactado.

#### ENLACES DE INTERÉS:

**Iniciativa *Lloguem* /Yes, we rent Mataró:**

<https://www.mataro.cat/sites/lloguem>

#### INICIATIVA: LICITACIÓN DE SUELO PÚBLICO EN CONDICIONES VENTAJOSAS BASADO EN CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD SOCIAL, MEDIOAMBIENTAL Y ECONÓMICA.

**Municipio:** Hamburgo, Berlín, Friburgo, Tübingen, Múnich o Montevideo.

**Socios implicados:** Administración Pública competente sobre Patrimonio Público, cooperativas de viviendas y otras fórmulas autopromoción de vivienda.

**ODS:** Principalmente relacionado con el ODS número 11: lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles; y con el número 11: revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.

#### DESCRIPCIÓN:

El ayuntamiento fomenta la promoción de vivienda comunitaria asequible a través de cooperativas de viviendas mediante licitación específicas para la venta de terrenos y/o inmuebles de dominio público y patrimoniales a

citadas promotoras sociales, reconociendo la contribución de éstas al interés general.

**NECESIDAD QUE CUBRE:**  
Facilitación de suelo público a precio simbólico o asequible, siguiendo criterios de priorización del interés general para impedir la especulación del suelo

**RECURSOS UTILIZADOS E IMPACTO:**

Encontramos experiencias de este modelo en el contexto internacional. Los municipios alemanes de Hamburgo, Berlín, Friburgo, Tübingen o Múnich, sólo permiten la adquisición de terreno público para desarrollar autopromociones de viviendas comunitarias, agrupando a una media 20 viviendas (como mínimo los grupos deben ser de 3 viviendas). El suelo público es asignado a través de los llamados *Konzeptverfahren* o *Konzeptvergabe*, procedimientos de licitación competitivos, basados en criterios sociales y de sostenibilidad ambiental. La ciudad de Múnich tiene procedimientos de licitación específicos para cooperativas de vivienda. Por otra parte, en Austria, Italia y en algunos municipios de Suiza, las cooperativas de vivienda también pueden acceder a solares públicos a un precio ventajoso para la promoción de viviendas asequibles (Baiges, Ferreri y Vidal, op.cit. 2019).

Un destacado ejemplo foráneo, en el que el proceso de venta de patrimonio público a cooperativas está

sistematizado, es el desarrollado por Uruguay, a través de su Cartera de Inmuebles de Vivienda de Interés Social (CIVIS). En esta cartera, el Ministerio de Vivienda (MVOTMA) establece regularmente convocatorias a las cuales se pueden presentar cooperativas que quieran adquirir terrenos y/o inmuebles. Entre los diferentes promotores de vivienda que se pueden presentar, se da prioridad a las cooperativas, las cuales pueden obtener hasta un 50% del total de adjudicaciones (Mendive, 2013). Los criterios de adjudicación se basan en la propuesta urbana y arquitectónica, en el funcionamiento de la cooperativa y su estabilidad en el tiempo; la heterogeneidad del grupo, las actividades de carácter social y formativo y la antigüedad del proyecto (Baiges, Ferreri y Vidal, op.cit. 2019).

### ENLACES DE INTERÉS

Agencia Nacional de Vivienda (Uruguay): <https://www.anv.gub.uy/>

### INICIATIVA: GENERACIÓN DE BOLSAS SUELO O EDIFICACIONES PARA VIVIENDA PROTEGIDA Y MOVILIZACIÓN HACIA COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y OTROS PROMOTORES DE

## VIVIENDA SIN FINES LUCRATIVOS.

**Municipios:** Martorell, gobiernos locales de Dinamarca, Austria, Países Bajos y Alemania.

**Socios implicados:** Administración Pública y cooperativas de viviendas y otros promotores de vivienda sin fines lucrativos.

**ODS:** Principalmente relacionado con el ODS número 11: lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles; y con el número 11: revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.

### DESCRIPCIÓN:

El ayuntamiento establece la obligación de reservar un porcentaje del suelo o de las viviendas en nuevos desarrollos urbanos<sup>3</sup> o nuevas promociones para vivienda de protección pública. En desarrollos urbanísticos consolidados, la Administración Pública puede ejercer un derecho de tanteo sobre terrenos y edificaciones en venta, en determinadas circunstancias.

En el ámbito europeo, este modelo es mecanismo común para fomentar el desarrollo de parque residencial tanto por cooperativas de viviendas, como por operadoras promotoras sin fines lucrativos. Para ello, esta política debe

estar acompañada por la iniciativa de la Administración Pública para ofrecerlo en condiciones favorables u otorgando un derecho de adquisición preferente a las citadas entidades.

### NECESIDAD QUE CUBRE:

Facilitación de suelo público a precio simbólico o asequible, siguiendo criterios de priorización del interés general para impedir la especulación del suelo.

### RECURSOS UTILIZADOS E IMPACTO:

Los gobiernos locales de Dinamarca, pueden obligar a las nuevas promociones privadas a reservar un 25% de la promoción para vivienda dirigida a colectivos preferentes en el acceso a la vivienda, organizados en asociaciones de vivienda similares a cooperativas, que cuentan con una serie de medidas de apoyo público relacionadas con la financiación. (Baiges, Ferreri y Vidal, op.cit. 2019).

En el ámbito del urbanismo y la vivienda pública, la legislación española establece la disposición de las entidades locales para establecer una reserva del 30% de nuevos desarrollos urbanos<sup>4</sup> para la promoción de vivienda pública. Si bien, no es habitual ejercitar la cesión preferente en favor de cooperativas u

<sup>3</sup> Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

<sup>4</sup> Con la redacción del proyecto de Ley de Vivienda del Gobierno de España se está planteando

establecer que la obligación de la reserva pueda afectar a suelos consolidados, provenientes de edificios antiguos o inmuebles a rehabilitar, tal y como se encuentra establecido por el Ayuntamiento de Barcelona (Consultado a 20/10/2021)

otras entidades no lucrativas. En recientes cambios normativos, siguiendo la senda de la regulación balear, vasca y catalana, el gobierno valenciano ha incorporado el derecho de adquisición preferente de solares e inmuebles residenciales, bajo ciertas condiciones, en favor de entidades sin ánimo de lucro, que realicen funciones de inserción de colectivos en situación de vulnerabilidad, a favor de personas que hubieren consolidado un derecho subjetivo con respecto a la vivienda, y a favor de personas inscritas en el registro de demandantes de vivienda de protección pública. Esta fórmula de colaboración ha sido implementada por la Cooperativa Sostre Civic en Martorell (Barcelona).

En el contexto europeo, encontramos como los gobiernos locales de la Austria

## **MODELO DE COLABORACIÓN: APOYO ECONÓMICO E INCENTIVOS FISCALES**

### **INICIATIVA: FINANCIACIÓN PÚBLICA O FACILITACIÓN DE ACCESO A LA FINANCIACIÓN A TRAVÉS DE AVALES O GARANTÍAS PÚBLICOS A LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS.**

**Socios implicados:** Generalitat de Catalunya, Instituto Català de Finances, Ayuntamiento de Barcelona y cooperativas de viviendas.

**ODS:** Principalmente relacionado con el ODS número 11: lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles; y con el número 11:

meridional, pueden hacer uso del derecho de tanteo sobre terrenos, para ofrecerlos después a entidades constructoras de vivienda con lucro limitado o sin fines lucrativos (incluyendo cooperativas) con un precio más favorable. En esta misma línea, es destacable el modelo de colaboración utilizado en Alemania, Países Bajos, Austria o Dinamarca. (Baiges, Ferreri y Vidal, op.cit. 2019).

### **ENLACES DE INTERÉS:**

#### **Proyecto Martorell de la cooperativa Sostre Civic:**

<https://sostrecivic.coop/projectes/martorell/?lang=es>

revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.

### **DESCRIPCIÓN:**

El ayuntamiento establece líneas de financiación blanda directa y/o facilitación de acceso al crédito a través de garantías públicas o avales a los que pueden acceder promotores sociales y cooperativas de vivienda en el ámbito de la protección pública. O bien, ofrece líneas específicas de financiación directa y/o garantías para cooperativas y otras entidades de economía social, para, en

este caso, hacer frente a las aportaciones iniciales de las personas socias. Esta política pública es clave para el desarrollo de proyectos cooperativos de vivienda, permitiendo el acceso al crédito para financiar el resto del proyecto.

### NECESIDAD QUE CUBRE:

El apoyo público en la financiación de cooperativas de viviendas es fundamental, cuando éstas actúan como vehículos de políticas de fomento de la promoción de viviendas asequibles y son cesionarias de suelo o edificaciones públicas en derecho de superficie; ya que este derecho superficiario suele incrementar las garantías exigidas en las operaciones de préstamo hipotecario, por lo general, necesario para la construcción de la edificación.

### RECURSOS UTILIZADOS E IMPACTO:

En la línea de financiación directa se encuentran políticas de financiación pública (bancos y/o instituciones del ámbito público) ligadas a las políticas de promoción de viviendas de protección pública, incluyendo la autopromoción cooperativa. En otras ocasiones, la Administración contribuye financiado las aportaciones iniciales que las personas socias deben aportar a la cooperativa, facilitando integración socioeconómica de las personas beneficiarias e indirectamente la situación económica-financiera del proyecto frente a la financiación externa.

Entre las iniciativas destacadas en el estado español, se encuentran iniciativas autonómicas como los programas de financiación del *Instituto Català de Finances* (ICF), entidad financiera pública de la Generalitat de Cataluña, que ofrece varias líneas de crédito que, entre sus beneficiarias, se encuentran las cooperativas de viviendas. Una línea de financiación pública de la que se benefician algunas de las cooperativas adjudicatarias (Llar Jove i la Xarxaire) de suelo cedido por el ayuntamiento de Barcelona.

Es preciso destacar otra línea de financiación del ICF de interés para la facilitación de la financiación de las cooperativas de viviendas, vinculada al Plan Estatal de Vivienda vigente, el programa de financiación de la adquisición de viviendas destinada a alquiler social o asequible, derivada del ejercicio de tanteo y retracto y compraventa por parte de ayuntamientos y promotores sociales. Esta línea ha sido utilizada, por ejemplo, por la Cooperativa *Sostre Cívic* en el ejercicio del tanteo y retracto de un edificio en Martorell, habiendo sido cofinanciado por la Cooperativa *Fiare Banca Ètica*.

En la línea de facilitación de financiación, encontramos el ofrecimiento de garantías o avales públicos a proyectos cooperativos, en base a una serie de criterios de interés general, como la iniciativa destacable del Ayuntamiento de Barcelona, en el marco de su política de movilización de suelo

público a cooperativas. En términos generales, este aval municipal funciona, en caso de impago de un número determinado de cuotas de amortización del préstamo hipotecario por parte de la cooperativa. Cuando sucede tal extremo, el Ayuntamiento condal, como titular del suelo, se compromete a subrogarse en las obligaciones derivadas del préstamo mencionado (en número determinado de cuotas), o bien, si fuera necesario, a proceder a su cancelación; quedando extinguido el derecho de superficie y por tanto también, la adjudicación del uso de las viviendas a las socias de la cooperativa.

En el contexto internacional, los gobiernos de Dinamarca, Países Bajos, Canadá o Austria ofrecen avales a cooperativas que quieren pedir un préstamo para comprar o construir nuevas viviendas. (Baiges, Ferreri y Vidal, op.cit. 2019).

#### ENLACES DE INTERÉS:

**ICF Vivienda Social, línea préstamos de promoción y adquisición con bonificación intereses de la AHC:**  
<http://www.icf.cat/es/productes-financers/prestecs/icf-habitatge-social>

**INICIATIVA: AYUDAS ECONÓMICAS EN FORMA DE SUBVENCIONES PARA COOPERATIVAS DE VIVIENDAS ASEQUIBLES EN DESARROLLO DE URBANISMO SOSTENIBLE.**

**Municipio:** Barcelona, Cardedeu, Manresa, País Vasco o Comunidad Valenciana.

**Socios implicados:** Ministerio con competencias en Vivienda, Consejerías con competencias en Vivienda, Ayuntamientos y cooperativas de viviendas.

**ODS:** Principalmente relacionado con el ODS número 11: lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles; y con el número 11: revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.

#### DESCRIPCIÓN:

Las ayudas económicas en forma de subvención son transferencias públicas, realizadas desde ayuntamientos u otras administraciones, para fomentar de forma directa herramientas y actividades consideradas de interés general, como son las cooperativas, la promoción de vivienda asequible y/o el desarrollo de actividades con criterios de sostenibilidad (social, económico y medioambiental). Los proyectos de vivienda cooperativa pueden beneficiarse de dos grupos de ayudas: programas de ayudas públicas específicas para cooperativas y programas de ayudas vinculadas al desarrollo de vivienda asequible o de edificaciones diseñadas integrando criterios bioclimáticos, innovación social y/o de eficiencia energética, entre otros.

#### NECESIDAD QUE CUBRE:

Las ayudas económicas para fomentar la promoción de vivienda cooperativa contribuyen a fortalecer la estructura financiera del proyecto, mejorando el acceso a la financiación de los proyectos y las condiciones de asequibilidad de las viviendas.

### **RECURSOS UTILIZADOS E IMPACTO:**

Atendiendo al objeto de este epígrafe, se destacará el ámbito de las subvenciones para fomentar la promoción de vivienda asequible y/o con criterios de sostenibilidad, a la que pueden optar cooperativas de viviendas, en el que se pueden encontrar programas estatales-autonómicos de ayudas: para sufragar parte de los gastos de promoción de vivienda asequible (como las ayudas del Plan de Vivienda Estatal, concedidas a la Cooperativa Xarxaire, de Barcelona, la Cooperativa Cal Parler de Nou, de Cardedeu, a la Cooperativa La Balma, de Barcelona o a la Cooperativa Bizikide en Donosti-San Sebastián); para incentivar la introducción de técnicas de arquitectura bioclimática y procesos de innovación social (como las ayudas del Plan IRTA de la Generalitat Valenciana) o para sufragar gastos de mantenimiento, mejora o rehabilitación de las edificaciones. Una destacada iniciativa de microcréditos públicos en el campo de la rehabilitación fue la iniciada en 2018 por el Ayuntamiento de Manresa para adecuación de viviendas vacías en el centro histórico, un programa que concedía un importe máximo de hasta

6.000€ por vivienda (La Dinamo y La Col, op.cit. 2019).

En otras ocasiones, los consistorios locales canalizan subvenciones de otras administraciones, destacando el Programa de Desarrollo Rural del País Vasco 2015-2020 del Gobierno Vasco, en el marco europeo de la iniciativa Leader, que incluye líneas de ayudas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda (nueva o rehabilitación) junto a la promoción de servicios básicos en zonas rurales en despoblación, priorizando a personas jóvenes, siendo las principales beneficiarias junto a agricultores, las cooperativas de viviendas, ubicadas en esta zonas y que cuentan con el beneplácito de los consistorios locales.

### **ENLACES DE INTERÉS:**

**Programa Ayudas Promoción Económica y Vivienda a través de cooperativas en Zonas Leader del País Vasco:** <https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2018/05/1802446a.pdf>

### **INICIATIVA: BONIFICACIONES FISCALES MUNICIPALES PARA COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

**Socios implicados:** Ayuntamiento y cooperativa de viviendas.

**ODS:** Principalmente relacionado con el ODS número 11: lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles; y con el número 11: revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.

### DESCRIPCIÓN:

Las bonificaciones fiscales son un tratamiento especial o preferente concedido por la Administración Pública a determinadas rentas, sociedades, cooperativas o personas con algún fin concreto y basadas fundamentalmente en razones económicas y sociales. En el ámbito municipal, los impuestos locales que pueden afectar las cooperativas de vivienda, vinculados a su actividad, o bien, por el hecho de ser propietarias de una edificación, se encuentran: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU o plusvalía). Para estos tributos locales existen una serie de exenciones o bonificaciones de que pueden disfrutar las cooperativas.

### NECESIDAD QUE CUBRE:

Los incentivos fiscales contribuyen a fortalecer la estructura financiera del proyecto, mejorando el acceso a la financiación de los proyectos y las condiciones de asequibilidad de las viviendas.

### RECURSOS UTILIZADOS E IMPACTO:

Teniendo en cuenta las características de los proyectos de cooperativas de vivienda que se están desarrollando actualmente, de los cuatro impuestos analizados, según La Dinamo y La Col, (op.cit. 2019); las bonificaciones de IBI y el ICIO serán aquellas más habituales y con un mayor efecto positivo en la mejora de la asequibilidad de los proyectos cooperativos. Por el contrario, los efectos de las posibles bonificaciones del IAE y el IIVTNU, tienen menor impacto y serán menos habituales en la casuística de la actividad de la cooperativa de viviendas.

En el contexto internacional, destacan las bonificaciones fiscales para cooperativas de viviendas en los impuestos sobre bienes inmuebles de Uruguay y Dinamarca, o las ventajas fiscales en el impuesto sobre sociedades, de Quebec o Austria. En Holanda, hay una fórmula que favorece a las pequeñas promociones cooperativas eximiéndolas de pagar un impuesto como autopromotoras de viviendas para sus primeras 50 viviendas (Baiges, Ferreri y Vidal, op.cit. 2019).

### ENLACES DE INTERÉS:

**Modelos de establecimiento de bonificación en la ordenanza municipal (Anexo 2 p.190-192):**  
[https://fecovi.es/documentacion/publicaciones/6\\_Empresocial-FECOVI-2020-](https://fecovi.es/documentacion/publicaciones/6_Empresocial-FECOVI-2020-)



[Guia-Juridica-y-Fiscal-Cohousing-Cooperativo.pdf](#)

## MODELO DE COLABORACIÓN: ECOSISTEMA DE IMPULSO

### INICIATIVA: APOYO TÉCNICO PARA LA CREACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.

**Municipio:** Rivas Vaciamadrid o Islas Baleares.

**Socios implicados:** Gobierno autonómico o local, agentes profesionales colaboradores públicos o privados y cooperativas.

**ODS:** Principalmente relacionado con el ODS número 11: lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles; y con el número 11: revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible

### DESCRIPCIÓN:

El ayuntamiento fomenta la creación de cooperativas de viviendas a través de ayudas para sufragar los costes de asistencia técnica especializada, o bien, asumiendo la prestación de servicios de orientación, información, formación y/o acompañamiento técnico especializado, prestados a través de entes públicos o delegando la prestación a otras entidades especializadas, tales como las organizaciones asociativas del cooperativismo.

**NECESIDAD QUE CUBRE:** La mejora de la profesionalización de la gestión proyectos comunitarios de vivienda debido a la elevada complejidad de la promoción y gestión de la vivienda.

**RECURSOS UTILIZADOS E IMPACTO:**

Entre las experiencias de ayuntamientos españoles que desarrollan esta fórmula de colaboración, destaca la reciente iniciativa, Cohabita Rivas, del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, un proyecto innovador para el fomento y el acompañamiento de cooperativas residenciales sénior. Este proyecto pionero en España, se ha puesto en marcha a través su empresa municipal de vivienda (EMV Rivas) en colaboración con una serie de entidades y cooperativas especializadas en el acompañamiento de comunidades autogestionadas de mayores (JUBILARES, Microurbanía, Asociación de Ingenieros de Caminos Senior Plus y del Grupo Cooperativo Tangente). La entidad local asume los costes del apoyo técnico en el proceso de co-diseño participativo de la comunidad, además contempla la cesión del derecho de superficie de diversos solares públicos para las cooperativas que surjan de esta iniciativa; incorporando de este modo, apoyo municipal técnico y financiero en el proceso de construcción de estas cooperativas y en el co-diseño de los inmuebles que se están desarrollando en la actualidad. En una línea similar, el programa Cohabita del gobierno autonómico balear, desarrollado a través de su instituto de vivienda (IBAVI) para cooperativas para la autopromoción de vivienda protegida en cesión de uso. Con ello, IBAVI ha asumido los costes arquitectónicos en el desarrollo de 5 solares licitados hasta la fecha, además de estar impulsando la implicación de los ayuntamientos para llevar a cabo Cohabita en suelo municipal.

## ENLACES DE INTERÉS:

### Cohabita Rivas:

<https://emvrivas.com/cohabita-rivas/>

### Cohabita Baleares:

<https://drive.google.com/file/d/10Ur33XoUfzTY6RccOdF3aAOSaqZxLZNV/view>

## INICIATIVA: FOMENTO DE ACTIVIDADES DE DIVULGACIÓN, SENSIBILIZACIÓN, FORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN SOCIAL EN TORNO A LA VIVIENDA COOPERATIVA.

**Municipio:** Barcelona, Sevilla.

**Socios implicados:** Gobierno autonómico o local, agentes profesionales colaboradores públicos o privados y cooperativas.

**ODS:** Principalmente relacionado con el ODS número 11: lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles; y con el número 11: revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.

## DESCRIPCIÓN:

El ayuntamiento, en el marco de sus competencias, organiza o colabora con la organización de actividades de divulgación, sensibilización, formación y participación social en el ámbito de la autoorganización para el acceso a la vivienda a través de cooperativas y otras fórmulas de autopromoción, orientada a resolver las

necesidades y aspiraciones socioeconómicas y políticas del municipio.

**NECESIDAD QUE CUBRE:** La mejora de la difusión y visibilidad de un modelo de vivienda comunitario y de la interlocución público-privada para diseñar e implementar políticas favorables y alineadas con las demandas ciudadanas.

## RECURSOS UTILIZADOS E IMPACTO:

En general, estas actividades suelen atender a dos grandes objetivos, por una parte, abordar la divulgación y sensibilización general, sirviendo de punto de encuentro y conocimiento de líneas de desarrollo cooperativo, y facilitando la agrupación con otras personas interesadas; y por otra parte, generar formación básica para el empoderamiento de las personas interesadas, sirviendo de antesala para la agrupación de personas promotoras constituyentes de una cooperativa (*protocooperativas*).

Además, puede generar un espacio de participación para trabajar cuestiones de carácter sectorial, abierto a los agentes y a todas aquellas personas interesadas en una temática determinada e interesante para impulsar desde el modelo cooperativo. Por lo que organiza y dinamiza una mesa de participación cooperativa, para abordar la solución a una necesidad de interés general articulada a través del cooperativismo, por ejemplo, una mesa de vivienda cooperativa en cesión de uso. Esta mesa puede estar participada por grupos interesados en impulsar nuevos proyectos de vivienda cooperativa en el municipio, por entidades asociativas y empresariales del entorno

vinculadas a la temática a resolver (sector cooperativo, sector de la vivienda, colectivos sociales) y por entidades del sector expertas en la fórmula de desarrollo (federaciones de cooperativas).

En este sentido, un ejemplo de interés es la Mesa de Vivienda Cooperativa creada por el Ayuntamiento de Sevilla o la desarrollada por el Ayuntamiento de Barcelona, como un grupo de trabajo dentro del Consejo de la Vivienda Social de la ciudad. Este espacio ha sido fundamental para establecer un diálogo entre la Administración y las entidades del sector, que ha permitido discutir y trabajar conjuntamente las concreciones de la política de vivienda impulsada por el consistorio en este campo (La Dinamo y La Col, op.cit. 2019).

#### ENLACES DE INTERÉS:

**Información Mesa Vivienda Cooperativa de Consejo de la Vivienda Social del Ayuntamiento de Barcelona:**  
[https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/ca/noticia/en-marxa-la-taula-dhabitatge-cooperatiu\\_248980](https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/ca/noticia/en-marxa-la-taula-dhabitatge-cooperatiu_248980)

