



## **MODELO AGEVIAND DE DESARROLLO DEL ECOSISTEMA COOPERATIVO, MUNICIPAL, INTERMUNICIPAL NACIONAL Y EUROPEO.**

### **MODELO COLABORACION PUBLICO COOPERATIVA.**

#### **LA EMERGENCIA HABITACIONAL EN NÚMEROS**

La vivienda no es un asunto ideológico: es un drama social que afecta a más 25.000 familias malagueñas, demanda insatisfecha, a jóvenes expulsados de sus barrios, a trabajadores en precariedad habitacional, y al conjunto de la sociedad malagueña que no puede en la condiciones y precios que encontramos en el mercado libre, acceder a una vivienda en propiedad o en el peor de los casos a un alquiler desproporcionado para los ingresos de la mayor parte de la sociedad malagueña que carece de vivienda en estos momentos.

- 1.580€/mes de alquiler medio en la capital (incremento 9,3% interanual)
- 3,643€/m<sup>2</sup> precio medio de compra (+38% sobre media nacional)
- 25.000+ familias inscritas en demanda de vivienda asequible
- Expulsión demográfica de jóvenes, familias trabajadoras y colectivos vulnerables
- Concentración inversa: Fondos de capital privada controlan oferta de vivienda privada y ahora si no paramos estos, el parque de vivienda publica protegida en cualquiera de sus regímenes.

Esta realidad requiere acción inmediata y transformadora. No es suficiente con paliativos. Málaga necesita un plan integral que cambie el paradigma de cómo gestionamos la vivienda como bien común, se lo hemos presentado y ofrecido junto con el pacto de ciudad por la vivienda asequible en Málaga. Km 0, al equipo de Gobierno y resto de fuerzas políticas, así como a la sociedad civil, con el fin de poder implementarlo antes de que el suelo publico pase a manos del capital privado condenando a miles de malagueños, andaluces y españoles a ser inquilinos perpetuos de un sistema que sólo va generarles caseros y rentas vitalicias en lugar de un acceso justo y asequible a una vivienda digna.

Este planteamiento no es más que el cumplimiento de una obligación moral y legal que tenemos todos los ciudadanos y especialmente las administraciones que nos gobiernan, que por mandato constitucional, por imperativo legal de las leyes, incluso las recientemente aprobadas en Andalucía, las estatales y las directrices de la Unión Europea, deber procurar para los ciudadanos que democráticamente les han elegido, la mejor, la mas económica y las que más beneficios particulares y colectivo genere a los ciudadanos en la consecución de lo que le corresponde por como tal, y es el derecho de poder acceder a una vivienda digna, no se trata de tener derecho a que se la den sino a que las administraciones pongan los recursos ( suelo público y ayudas públicas) necesarios y los medios necesarios para ello. Esto por desgracia no se esta produciendo del modo en el que debería, y no venimos a buscar culpable, ni siquiera las causas si no ayudan a solucionar el problema, venimos a proponer soluciones reales, que requieren solo de voluntad, de pocos recursos de las administraciones municipales y sólo de la convicción de ofrecer siempre la mejor opciones a sus ciudadanos.

### **LA PROPUESTA: MODELO DESARROLLO EN TRES HITOS.**

AGEVIAND ha elaborado una propuesta integral que se resume en tres HITOS clave:

#### **1. PACTO DE CIUDAD POR LA VIVIENDA ASEQUIBLE Y COOPERATIVA DE MÁLAGA**

Un acuerdo político y social amplio que sitúe a Málaga como Kilómetro Cero de la Vivienda Cooperativa en España, con participación de:

- Administración local
- Cooperativas y gestoras
- Sindicatos (CCOO, UGT)
- Organizaciones sociales, jóvenes y colectivos vulnerables
- Universidad de Málaga
- Agentes económicos

#### **2. PLAN Y AGENDA AGEVIAND DE COLABORACION PUBLICO COOPERATIVA PARA MALAGA, ANDALUCIA, ESPAÑA Y EUROPA.**

##### **COLABORACION PUBLICO COOPERATIVA.**

“Es urgente facilitar prioritariamente a los ciudadanos organizados democráticamente, sin ánimo de lucro ( en cooperativas de viviendas en cesión de uso sobre suelo público cedido) con respecto a cualquier iniciativa publico privada o exclusivamente proveniente del capital privado. Suelo público para los malagueños primero”

**Desde AGEVIAND desarrollamos un modelo cuya estructura genera un ecosistema escalable:**

Proponemos un modelo integral que sitúe a Málaga como Kilómetro Cero de la vivienda cooperativa en España, bajo el liderazgo de la Plataforma Global Municipal de Vivienda Cooperativa, todo ello dentro de un **ECOSISTEMA COOPERATIVO MUNICIPAL**, que estará conectado a **NIVEL AUTONOMICO, NACIONAL Y EUROPEO** con otros **ECOSISTEMAS**, cuya finalidad es el fomento, desarrollo y puesta en marcha de soluciones habitacionales, bajo el mismo modelo que se está llevando a cabo desde la colaboración público privada, dando prioridad por el contrario, tal y como establece la legislación vigente y en especial el marco jurídico y normativo, autonómico, estatal y europeo en materia de vivienda, cuyo mandato claramente exige priorizar el desarrollo de vivienda asequible, del mejor modo posible, minimizando el esfuerzo de los ciudadanos para acceder a una vivienda digna asequible, siendo este principio, el que motiva y es germe del **MÓDULO AGEVIAND DE COLABORACIÓN PÚBLICO COOPERATIVA Y LA CREACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS MUNICIPAL COOPERATIVA**, centrados en los ciudadanos y en su entorno, del que han de partir las soluciones y no de un mercado que ofrezca opciones, prácticamente inalcanzables o infinitamente mejorables, las personas primero, las soluciones adaptadas a ellas, no al revés, formado por la siguiente estructura:

## **ESTRUCTURA DEL MODELO AGEVIAND DE DESARROLLO DEL ECOSISTEMA COOPERATIVO, MUNICIPAL, INTERMUNICIPAL NACIONAL Y EUROPEO.**

**PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA VIVIENDA COOPERATIVA. MÁLAGA KM. 0 DE LA VIVIENDA COOPERATIVA**

**PACTO DE CIUDAD MÁLAGA POR LA VIVIENDA COOPERATIVA, SOCIAL Y ASEQUIBLE**

**ECOSISTEMA COOPERATIVO MUNICIPAL DE VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO.**

**PILAR 1: LA PLATAFORMA MUNICIPAL COOPERATIVA DE VIVIENDA Y SUELO**

- FMSP (Fondo Municipal Suelo Público)
- ACVSM (Asociación Cooperativas Vivienda)

**REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES COOPERATIVOS**

**OFICINA MUNICIPAL DE APOYO AL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA**

- CCC-VCA (Central Compras Cooperativa)

- PCVA (Parque Empresarial Construcción)
- Plataforma Global España + Europa

**PILAR 2: LA PLATAFORMA INTERMUNICIPAL NACIONAL DE VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO**

**PILAR 3: PARQUE DE LA CONSTRUCCIÓN Y LA VIVIENDA DE ANDALUCÍA**

**PILAR 4: INSTITUTO EUROPEO DE INNOVACIÓN EN VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO**

**PILAR 5: AGENDA 2026-2036. MÁLAGA KM. 0 DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE**

- AGENDA 2026-2036, CATÁLOGO DE MEDIDAS Y HOJA DE RUTA

**PILAR 6: ECOSISTEMA INTERMUNICIPAL NACIONAL DE VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO**

Desde AGEVIAND estamos comprometidos con el desarrollo y fomento de esta soluciones, sin embargo nos encontrándonos con el muro de la exclusión sistemática e injusta a la que se somete por parte de las administraciones a la economía social, mientras se está entregando suelo cedido gratuitamente al capital privado mediante licitaciones que desde nuestro punto de vista no tienen en cuenta opciones como la nuestra que claramente mejoraría en cualquier de las que finalmente se están llevando a cabo , más de 1800 viviendas ya no podrán desarrollarse de este modo, permitiendo la mejor opción a los ciudadanos malagueños y por tanto impidiendo que estos, por sí mismos, organizados democráticamente y sin ánimo de lucro, se provean ellos mismo sin apenas esfuerzo presupuestario municipal, de una vivienda digna, especialmente aquellos más desfavorecidos.

Necesitamos que el suelo que están cediendo por 75 años, lo cedan a las cooperativas de viviendas en cesión de uso que con diferencia son las más económicas, rápidas y blindadas de cara a garantizar una vivienda asequible a los ciudadanos con menos posibilidades de hacerlo.

A partir de este modelo surgen dos modelo más que ya están más implantados en la sociedad, pero que no pueden competir con el primero, contra el que tampoco pueden hacerlos las soluciones publico privadas que están desarrollándose en estos momento consumiendo un suelo extremadamente necesario para las cooperativas formadas por los ciudadanos directamente, sin ánimo de lucro y con un esfuerzo muchísimo menor que con cualquier otra opciones de las planteadas por la administración municipal hasta el momento.

Es por ello por lo que ante la falta clara y consciente de suelo público no debe cederse ni licitarse ningún suelo hasta que este haya absorbido la demanda existente, resuelta mediante esta opción que planteamos perfectamente compatible con la legislación vigente y que

claramente exige que no se deba prescindir ni ceder, más suelo al capital privado hasta que esta crisis habitacional que padecen los que menos recursos tienen se haya resuelto.

Este **MODELO DE COOPERATIVA DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO** que lanzamos dentro del **PLAN INTEGRAL MUNICIPAL DE VIVIENDA ASEQUIBLE COOPERATIVA**, que exige la adhesión al **PACTO DE CIUDAD** por parte de todos los agentes públicos, de la económica social y la sociedad civil en general, debe ser un **MODELO ASUMIDO PRIORITARIAMENTE**, porque así lo exigen las recientes leyes de vivienda aprobadas autonómicamente, las estatales y las europeas, además de la comisión de vivienda de la Unión Europea, y *especialmente porque así se recoge en el propio PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2023-2027 en su programa de actuación, desarrollado por este Ayuntamiento y el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana de Málaga.*

### **Todo ello con un objetivo claro, por parte de AGEVIAND**

Construir 50.000 viviendas cooperativas asequibles en 10 años, blindadas contra futuras crisis habitacionales.

#### **Fases de implementación:**

- **2026-2028:** 15.000 viviendas (arranque inmediato en suelo disponible)
- **2028-2031:** 30.000 acumuladas (escalado industrial)
- **2031-2036:** 50.000 hogares cooperativos (consolidación del modelo)

## **3. TRES MODELOS COOPERATIVOS ADAPTADOS A CADA CIUDADANO**

### **1. Cooperativa en Cesión de Uso (SIN ADJUDICACIÓN INICIAL)**

#### **El modelo más rápido y económico**

- **Cuota mensual:** 250-300€ (vs. 1.200-1.500€ en alquiler privado) o 750€ en alquiler social gestionado por capital privado durante 75 años.
- **Permanencia:** 75+ años garantizado
- **Aportación inicial:** Mínima y recuperable
- **Suelo:** Cesión gratuita (derecho de superficie, igual que se otorga a fondos privados)
- **Amortización:** 20-25 años → cuota se reduce a mantenimiento mínimo
- **Especulación:** IMPOSIBLE - propiedad colectiva permanente

**¿Por qué funciona?** La cuota equivale estrictamente al coste de amortización del préstamo, sin márgenes de lucro. Una vez amortizado, la cuota cae drásticamente.

## 2. Cooperativa en Cesión de Uso (CON OPCIÓN A ADJUDICACIÓN FUTURA)

Para quienes desean transición opcional a propiedad

- **Fase inicial:** Idéntica a modelo 1 (bajo coste)
- **Opción futura:** Posibilidad de adquirir suelo en momento posterior
- **Flexibilidad:** Combina asequibilidad inicial con aspiración de propiedad
- **Transición ordenada:** Según capacidad económica futura

## 3. Cooperativa de Vivienda Protegida en Adjudicación

Acceso a propiedad desde el inicio

- **Más costoso** que modelos 1-2, pero siempre protegido
- **Precio limitado** a coste real sin ánimo de lucro
- **Participación:** Socios involucrados desde la génesis del proyecto
- **Acceso:** Para rentas medias que requieren vivienda protegida asequible

Todo este ecosistema cuyos hitos hemos descrito, tiene como eje municipal de desarrollo a:

## **LOS CUATRO PILARES TAMBIÉN DE LA PLATAFORMA MUNICIPAL**

### **PILAR 1 – Fondo Municipal de Suelo Público**

- Prohibición total de venta a operadores con ánimo de lucro
- Cesión exclusiva a cooperativas en régimen de cesión de uso (75 años)
- Objetivo: 5.000 viviendas anuales (50.000 en 10 años)

### **PILAR 2 – Asociación Municipal de la Vivienda Cooperativa**

- Registro Único Municipal transparente y clasificado por perfiles económicos reales
- Oficina Municipal de Apoyo (asesoría legal, financiera, técnica integrada)
- Gestión activa de demanda con asignación ágil según urgencia y criterios equitativos

### **PILAR 3 – Cooperativa Central de Compras**

- Agregación de compras de construcción para 50.000 viviendas

- Reducción de costes 25-30% mediante economía de escala
- Distribución: 50% cuota usuario, 30% fondo de garantía, 20% reinversión

#### **PILAR 4 – Parque de la Construcción y Vivienda de Andalucía**

- Industrialización y prefabricación sostenible
- Centro de innovación en cooperativismo habitacional
- Empleo: 50-80 directos + 200-400 indirectos + 2.000+ en construcción (10 años)
- Posicionamiento de Málaga como sede Instituto Europeo de Innovación en Vivienda Cooperativa, futuro referente en innovación habitacional en Europa.

#### **Pero todo esto requiere de un paso a la acción mediante la puesta en marcha de CINCO MEDIDAS DE ACTIVACIÓN INMEDIATA**

1. Reservar suelo público: Análisis rápido + prohibición de venta + distribución clara (50% cesión de uso, 25% cesión + opción, 25% protegida, inicialmente, pendiente de repartir)
2. Ceder edificios infrautilizados: Revisión patrimonial + cesión para rehabilitación rápida + financiación Next Generation EU
3. Apoyo técnico-jurídico-financiero: Oficina de apoyo integrada + financiación banca cívica/ICO + 2% presupuesto municipal mínimo
4. Modificar ordenanza vivienda: Objetivos cuantificables + adjudicación directa a cooperativas + exención de tasas + bonificación 95% ICO
5. Coordinar con Junta y Gobierno: Bolsa de suelo para cooperativas + paralización de licitaciones excluyentes + captura de fondos europeos

#### **¿ PORQUE APOSTAMOS DESDE AGEVIAND POR ESTE MODELO, COMO MÓDELO PRIORITARIO A DESARROLLAR EN MÁLAGA, ANDALUCIA Y ESPAÑA?**

**-POR SU VIABILIDAD DEMOSTRADA EN MODELOS PARECIDOS PERO MENOS ECONOMICOS.**

Este modelo no es teoría, es praxis comprobada, PERO MEJORAMOS EN LO MAS IMPORTANTE, EL COSTE A ASUMIR POR LOS CIUDADANOS, NO HAY COMPETENCIA:

Alineación con marcos internacionales:

- Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 1, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 17)
- 75 recomendaciones Housing Advisory Board europeo
- Directivas UE de contratación pública (criterios sociales/medioambientales)
- Proposición de Ley aprobada Congreso español (febrero 2025) impulsando vivienda cooperativa en cesión de uso

## **-POR SU IMPACTO TRANSFORMADOR**

Corto plazo (2026-2028)

- Lanzamiento de 5.000-10.000 viviendas en suelo disponible
- 50-100 empleos en gestión, construcción, servicios
- Marco legal y administrativo consolidado

Medio plazo (2028-2031)

- 30.000 viviendas acumuladas
- 200-300 empleos directos e indirectos
- Central de Compras operativas con ahorros demostrables (20-30%)
- Replicación en 5-10 municipios de Andalucía

Largo plazo (2031-2036+)

- 50.000+ viviendas cooperativas blindadas contra especulación
- Málaga como referencia europea en vivienda social colaborativa
- Patrimonio colectivo permanente para futuras generaciones
- Presión competitiva natural bajando precios de mercado
- 

## **-POR SUS VENTAJAS PARA MÁLAGA Y SU GOBIERNO**

*Para la ciudadanía*

- Acceso a vivienda asequible, estable y democrática
- Más de 2.000 empleos durante 10 años
- Comunidades vivas con espacios comunes (huertos, talleres, cocinas, salas)
- Protección contra expulsión y gentrificación

#### **Para la administración**

- No requiere presupuesto ilimitado: municipio cede suelo (en régimen de superficie, recuperable)
- Valor público permanece indefinido en manos municipales
- Acceso a fondos europeos (Next Generation EU, Horizon Europa)
- *Posicionamiento internacional = atracción de inversión de calidad*

#### **Para la economía local**

- Creación de base industrial local (construcción, servicios)
- Reinversión de todo valor generado en Málaga
- Independencia de cadenas de suministro internacional
- Dinamización de pequeñas empresas y emprendimiento local

#### **Para la política municipal**

- Solución transversal: izquierda ve justicia social, derecha pragmatismo económico, nacionalistas ven defensa territorial
- Consenso multisectorial: cooperativas, sindicatos, jóvenes, universidades, agentes sociales apoyan
- Visibilidad estatal e internacional como ciudad pionera

**Sin embargo nada de estos puede ponerse en marcha sin voluntad clara de pasar a la acción y permitiendo atender prioritariamente una serie de NECESIDADES INSTITUCIONALES PARA PONER EN MARCHA EL MODELO**

Desde AGEVIAND solicitamos que los equipos de gobierno con sus alcaldes a la cabeza, así como el resto de las fuerzas políticas que conformen los gobiernos municipales:

1. Adopten el Pacto de Ciudad por la Vivienda Asequible y Cooperativa de Málaga como hoja de ruta oficial del municipio.
2. Aprueben el Plan Municipal de Gestión Integral de la Vivienda Cooperativa como marco de implementación operativa.
3. *Presenten una moción en el Pleno del 29 de enero de 2026 ( o los sucesivos ), hasta que se produzca definitivamente la aprobación formal de los siguientes apartados:*
  - *Aprobación del Pacto de Ciudad*
  - *Aprobación del Plan Municipal*
  - *Seis medidas de urgencia inmediata (paralización de ventas, adhesión formal, constitución urgente de Asociación Municipal, reestructuración de Registro, cesión de terrenos, impulso de red nacional/europea)*
4. Permitan intervención de AGEVIAND y plataforma social en el orden del día del Pleno, para exponer contenidos y resolver dudas técnicas.
5. Designen un responsable municipal dedicado exclusivamente a implementación del Pacto durante los 100 primeros días (enero-marzo 2026).
6. Creen una Mesa de Trabajo Permanente Multisectorial, integrada por:
  - Responsables municipales de vivienda, urbanismo y hacienda
  - AGEVIAND y movimiento cooperativo
  - FEDEVIAND sociedad cooperativa Andaluza
  - Sindicatos (CCOO, UGT)
  - Asociaciones juveniles y colectivos vulnerables
  - Universidad de Málaga
  - Agentes sociales y económicos

**PORQUE MALAGA SERA SIN DUDA UN REFERENTE EUROPEO EN INNOVACION HABITACIONAL. KM 0 DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE COOPERATIVA EN COLABORACION PUBLICO COOPERATIVA.**

**Málaga tiene la oportunidad histórica de ser Kilómetro Cero de la Vivienda Cooperativa en Andalucía, España y Europa. Esto requiere:**

**-Porque la crisis de vivienda en Málaga no se resuelve esperando que el mercado se autorregule.**

**-Tampoco ofreciendo incentivos a fondos que deshumanicen un parque de vivienda protegida.**

**-Se resuelve dando a los ciudadanos las mismas herramientas que se dan a los fondos:**

- Suelo público gratuito
- Ayudas a la construcción
- Seguridad jurídica
- Apoyo institucional

**Las cooperativas en cesión de uso son:**

- La forma más rápida de generar vivienda asequible
- La forma más económica a largo plazo
- La forma más justa de resolver la crisis habitacional

***Lo que se pide es equidad. Los ciudadanos malagueños, andaluces y españoles, merecen acceso a vivienda con las mismas herramientas que recibe el capital privado en estos momento por parte del Ayuntamiento de nuestra ciudad, si bien el suelo público existente es insuficiente para el desarrollo que le planteamos, de ahí la necesidad de poner en marcha un plan de gestión que permita la convivencia del sector privado y el público-cooperativo en armonía, destinando prioritariamente o al menos exclusivamente a partir de ahora, en tanto en cuanto no se determine el alcance de las necesidades reales del conjunto de malagueños, al menos 25.000 demandantes de vivienda asequible protegida.***

## **EL COMPROMISO DE AGEVIAND**

- Mantener un diálogo constructivo y permanente con os Equipos de Gobierno
- Aportar datos, análisis y documentación técnica rigurosa
- Trabajar de forma coordinada sin confrontación innecesaria
- Respetar ciclos políticos y tiempos administrativos
- Priorizar soluciones sobre posicionamientos ideológicos

La crisis de vivienda es demasiado grave para dejarla atrapada en debates políticos. Los 25.000 demandantes inscritos no esperan a que se resuelvan diferencias ideológicas. Las familias expulsadas de sus barrios necesitan soluciones concretas hoy.

Creemos que Málaga puede ser diferente. Ayuntamiento, Grupos Municipales y el movimiento cooperativo que defendemos desde AGEVIAND pueden trabajar juntos, desde la responsabilidad compartida, para dejar un legado de vivienda asequible, digna y permanente.

No pedimos que nadie renuncie a su visión política. Les pedimos que la combinen con nuestra propuesta, que trabajen con nosotros, que abran las puertas de los Ayuntamientos a una solución que ha funcionado en las ciudades más vivibles de Europa, y que mejoramos sustancialmente ahora gracias a la opción de la cesión del suelo público y las ayudas que pueden permitir alcanzar hasta el 50 % del coste de construcción de la vivienda, que convierte el **MODELO AGEVIAND** que le planteamos perfectamente compatible, priorizando este, sobre el suelo publico de Málaga, Andalucía, España y Europa.

**Por una vivienda digna cooperativa, accesible y colaborativa.**

**JOSE RIVERA**

**Presidente AGEVIAND**  [presidente@ageviand.es](mailto:presidente@ageviand.es)  +34 692 888 253

**Asociación de Gestoras de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Andalucía**

**AGEVIAND:** Asociación de Gestoras de Cooperativas y Rehabilitación de Andalucía, comprometida con el desarrollo de modelos de vivienda cooperativa asequible, accesible y colaborativa como alternativa al mercado privado y a las propuestas de colaboración público-privada con capital privado y fondos de inversión. Somos férreos defensores del fortalecimiento del Estado del Bienestar y del impulso a modelos de gestión pública y social sostenibles, que permitan también hacerle saber a la sociedad que **sin el apoyo institucional y la implicación de todos los servidores públicos esto no sería posible del mismo modo que no lo sería sin ellos.**

***"Sin vivienda no hay dignidad. Sin dignidad no hay paz social, ni arraigo, ni respeto por lo público ni por las instituciones que, junto a los ciudadanos, la hacen posible."***



**AGEVIAND**  
ASOCIACION DE GESTORAS DE COOPERATIVAS  
DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCIA