

ACTIVACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA SOSTENIBLE

Modelo cooperativo de rehabilitación, integración social
y desarrollo local en Andalucía



TRANSFORMAR VIVIENDAS EN DESUSO EN OPORTUNIDADES
PROYECTO DE REFORMA Y CONSTRUCCIÓN.

PROPUESTA DE COLABORACIÓN

Activación Territorial mediante la Economía Social y Cooperativa

Cooperativa Riveras del Suquía - NIF F 21934476

Adherida a Federación Andaluza de Empresas Cooperativas de Trabajo (FAECTA)

1. INTRODUCCIÓN Y SOLICITUD

Cooperativa Riveras del Suquía (NIF F 21934476), galardonada por el proyecto de Nueva Creación “*Hábitat Solidario*” presentada a la Junta de Andalucía y miembro de FAECTA (Federación Andaluza de Empresas Cooperativas de Trabajo Asociado), presenta esta propuesta de colaboración para la activación de recursos territoriales mediante la economía social y cooperativa.

Solicitud concreta: Solicitamos al Ayuntamiento el financiamiento para las reformas de las viviendas municipales en desuso y el acompañamiento institucional para el desarrollo de un proyecto de rehabilitación con criterios de bioconstrucción y autosostenibilidad.

El Ayuntamiento no realiza un gasto: realiza una inversión con retorno garantizado. Al financiar este programa, activa recursos que hoy permanecen ociosos, viviendas vacías, suelo sin uso, infraestructuras deterioradas y los convierte en motor de desarrollo local.

La financiación del Ayuntamiento se complementa con fondos europeos y autonómicos disponibles, lo que maximiza el impacto de cada euro invertido y posiciona al Ayuntamiento como referente andaluz en economía social y desarrollo rural sostenible.

Cada euro que el Ayuntamiento invierte hoy en este programa se multiplica: genera empleo, recupera viviendas, atrae nuevos residentes y se reinvierte automáticamente en nuevas actuaciones sin necesidad de financiación adicional.

2. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN

En el actual escenario territorial de España, y particularmente en Andalucía, se observa una dinámica dual que condiciona el desarrollo equilibrado del territorio: por un lado, el crecimiento sostenido de áreas urbanas y, por otro, el progresivo proceso de despoblación en numerosos pueblos rurales fenómeno comúnmente identificado como la “España vacía”. (*BBC News Mundo, s. f.*)

Según datos recientes del Instituto Nacional de Estadística, Andalucía registró en 2024 un saldo migratorio positivo superior a las 67.000 personas. Sin embargo, este crecimiento no se distribuye de manera homogénea: se concentra en áreas metropolitanas, dejando a numerosos pueblos en situación de pérdida demográfica y envejecimiento poblacional acelerado.

Se estima que en España existen más de 3,8 millones de viviendas vacías, muchas de ellas en entornos rurales. En Andalucía, esta situación genera un desequilibrio estructural: núcleos urbanos con alta presión sobre el acceso a la vivienda conviven con pueblos que tienen stock habitacional completamente infrautilizado. (*BBC News Mundo, s. f.*)

Cada vivienda municipal vacía es un activo que hoy no genera ningún retorno al Ayuntamiento. Este programa las convierte en instrumento activo de desarrollo local, con retorno financiero, social y demográfico.

Esta propuesta dialoga directamente con las líneas de actuación impulsadas tanto a nivel europeo como por la Junta de Andalucía en materia de cohesión territorial, sostenibilidad, empleo y economía social.

3. QUÉ SOLICITAMOS AL AYUNTAMIENTO

La propuesta se estructura sobre tres pilares de colaboración que el Ayuntamiento asume, generando a cambio retornos concretos y medibles:

LO QUE SOLICITAMOS	EN QUÉ CONSISTE	RETORNO PARA EL AYUNTAMIENTO
Financiación del programa	Aportación económica para materiales, contratación y constitución del fondo rotativo	Retorno en empleo, demografía, ODS y fondo autónomo que se reinvierte
Cesión de viviendas en desuso	Cesión de viviendas municipales vacías o abandonadas para su rehabilitación y/o refacción.	Viviendas recuperadas, rehabilitadas y habitadas sin coste adicional
Acompañamiento institucional	Apoyo administrativo, facilitación de trámites urbanísticos y difusión del programa	Posicionamiento como referente en economía social y desarrollo rural

4. MODELO DE RETROALIMENTACIÓN: CÓMO SE MULTIPLICA LA INVERSIÓN

El elemento diferenciador de esta propuesta es su modelo de autofinanciamiento progresivo. La financiación inicial del Ayuntamiento no se consume: activa un ciclo que se retroalimenta y crece de forma autónoma, reduciendo la dependencia de nuevas aportaciones externas.

MODELO DE RETROALIMENTACIÓN

Cómo la financiación del Ayuntamiento se multiplica y retorna al territorio

- ▶ FASE 1 : Financiación e inicio: El Ayuntamiento financia el programa y cede viviendas en desuso. La Cooperativa inicia el diagnóstico técnico y selección en conjunto con el Ayuntamiento a los operarios participantes.
- ▶ FASE 2 : Rehabilitación con bioconstrucción: La Cooperativa ejecuta las obras con materiales naturales. Se genera empleo local certificado. Las familias socias participan activamente, reduciendo costes.
- ▶ FASE 3 : Ocupación y cuotas sociales: Las familias instaladas abonan cuotas sociales para el correspondiente pago de la vivienda. Estos ingresos alimentan el fondo rotativo comunitario.
- ▶ FASE 4 : Reinversión autónoma: En aproximadamente 2 años, el fondo rotativo financia nuevas rehabilitaciones SIN nueva aportación del Ayuntamiento. El ciclo se replica de forma autónoma.
- ▶ RESULTADO: El Ayuntamiento recupera su inversión en forma de viviendas rehabilitadas, nuevos residentes, empleo local, cumplimiento de ODS y un modelo que se sostiene solo.



La distribución concreta de la financiación solicitada para la fase piloto es la siguiente:

Partida	Importe (Euro)	Destino
Materiales de bioconstrucción sostenible	Según m2	Adquisición a través de cooperativas proveedoras vinculadas a FAECTA
Contratación y formación certificada	Según dificultad de obra	Personas en riesgo de exclusión, migrantes y desempleados de larga duración
Constitución del fondo rotativo comunitario	Según cantidad de participantes	Licencias, gastos administrativos y capital inicial del fondo autónomo

En aproximadamente dos años, los retornos del fondo rotativo permitirán financiar nuevas viviendas sin ninguna aportación adicional del Ayuntamiento. La inversión inicial se autoamortiza.

5. BENEFICIOS CONCRETOS PARA EL AYUNTAMIENTO

La financiación y participación del Ayuntamiento en esta iniciativa no responde únicamente a criterios de responsabilidad social: genera retornos tangibles, verificables y reportables en múltiples dimensiones estratégicas.

Retornos Inmediatos

- **Revitalización demográfica:** Incorporación de nuevas familias que frenan la pérdida poblacional y sostienen los servicios básicos del pueblo (escuelas, centros de salud, comercio local).
- **Actividad económica:** Generación de empleo local directo en construcción, mantenimiento y servicios asociados, dinamizando la economía del entorno.
- **Cumplimiento de ODS:** Alineación automática con ODS 1, 8, 10, 11, 12, 15 y 17, measurable y reportable ante la Junta de Andalucía y organismos europeos.
- **Posicionamiento institucional:** El Ayuntamiento se posiciona como referente andaluz en economía social, desarrollo rural sostenible y lucha contra la despoblación.
- **Datos demográficos positivos:** Evidencia documentada para informes de despoblación y solicitudes de financiación autonómica y europea que el Ayuntamiento puede aprovechar.

Retornos a Medio Plazo

- **Fondo rotativo autónomo:** En aproximadamente dos años, el fondo generado por las cuotas sociales financia nuevas actuaciones sin nueva aportación municipal.
- **Modelo replicable:** El Ayuntamiento se convierte en caso piloto exitoso, susceptible de presentarse en redes de buenas prácticas nacionales y europeas.
- **Red intercooperativa:** Articulación con FAECTA y otras cooperativas federadas que atraen recursos y proyectos adicionales al territorio.
- **Mejora de indicadores de gestión:** Mejora objetiva de datos de padrón, actividad económica y bienestar que refuerzan la posición del Ayuntamiento ante la Junta de Andalucía.

Retornos a Largo Plazo

- **Preservación del patrimonio hispanocultural:** La recuperación y la habitabilidad de las viviendas reformadas contribuye directamente a la conservación del patrimonio arquitectónico y cultural andaluz, evitando el deterioro irreversible de edificaciones históricas y manteniendo viva la identidad del territorio para las generaciones futuras.
- **Instalación de una filial de la Cooperativa:** A medida que el modelo se consolida, se contempla el establecimiento de una sede o filial local de Riveras del Suquía en el Ayuntamiento, garantizando presencia institucional permanente y continuidad operativa sin dependencia de coordinación externa.
- **Capacitaciones en oficios tradicionales:** Los nuevos habitantes recibirán formación en oficios vinculados a la bioconstrucción (carpintería, trabajo con cal, piedra, madera, soldadura, etc), recuperando saberes locales en riesgo de desaparición y generando perfiles laborales cualificados dentro del territorio.
- **Generación de ingresos mediante pueblos activos:** El asentamiento de nuevas familias posiciona al Ayuntamiento como pueblo-residencia de trabajadores, generando un flujo de consumo, tributación y demanda de servicios que dinamiza la economía local de forma sostenida.

6. COMPROMISOS CRUZADOS

La propuesta se fundamenta en un esquema de corresponsabilidad donde cada parte asume compromisos específicos y verificables. El Ayuntamiento lidera institucionalmente; la Cooperativa ejecuta operativamente.

COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO	COMPROMISOS DE LA COOPERATIVA
Financiación del programa “Hábitat Solidario”	Diagnóstico técnico completo de viviendas y recursos disponibles
Cesión temporal de viviendas municipales en desuso hasta su adjudicación final	Plan de trabajo detallado con objetivos, plazos y recursos
Acompañamiento institucional y administrativo	Ejecución de rehabilitaciones y reformas, con criterios técnicos de bioconstrucción
Facilitación de trámites urbanísticos y permisos	Gestión, selección y acompañamiento de participantes y familias asociados/as
Difusión del programa entre vecinos y comercio local	Formación técnica certificada de participantes en bioconstrucción y/o oficios tradicionales.
Monitoreo y seguimiento en conjunto del avance del proyecto	Informes periódicos de indicadores y resultados, auditables por el Ayuntamiento

7. ANTECEDENTES: PROYECTO HÁBITAT SOLIDARIO

Este antecedente demuestra que la Cooperativa tiene capacidad técnica, organizativa y experiencia verificable para ejecutar proyectos de esta naturaleza. El Ayuntamiento financiaría un modelo que ya ha demostrado funcionar.

IV PREMIOS ANDALUCÍA A LA ECONOMÍA SOCIAL

Junta de Andalucía · Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo · 2025

Cooperativa Riveras del Suquía fue galardonada en los IV Premios Andalucía a la Economía Social, reconocimiento otorgado por la Junta de Andalucía en el marco del I Congreso Andaluz de la Economía Social. El jurado premió el proyecto 'Hábitat Solidario' en la modalidad de Nueva Creación, validando su modelo de rehabilitación territorial, inserción laboral y repoblación rural.



Entrega de premios · IV Premios Andalucía ES · Integrantes de la Cooperativa Riveras del Suquía

Hábitat Solidario fue concebido como un modelo replicable de construcción y rehabilitación de viviendas autosustentables, donde los propios trabajadores participan activamente en todo el proceso y acceden a capacitación técnica certificada.



Gala de premiación · I Congreso Andaluz de la Economía Social · Junta de Andalucía

"Hábitat Solidario fue concebido como un modelo replicable de construcción y rehabilitación de viviendas autosustentables, donde los propios trabajadores participan activamente en todo el proceso y acceden a capacitación técnica certificada." — Proyecto Hábitat Solidario, Junta de Andalucía 2025

RECONOCIMIENTO OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Dirección General de Trabajo Autónomo y Economía Social · Expediente N.º PSB252025SC000000004

La Cooperativa Riveras del Suquía recibió comunicación oficial de la Junta de Andalucía informando del fallo favorable del jurado en los IV Premios Andalucía ES. El expediente N.º PSB252025SC000000004 acredita formalmente el reconocimiento institucional del proyecto 'Hábitat Solidario', siendo el único proyecto de rehabilitación territorial premiado en su modalidad.



Link de evento 1 (41:10) https://www.youtube.com/live/4wwfeuZ6i_s?si=zolut8bwlRIHfxUI

Link de evento 2 : https://www.youtube.com/live/KsIOYsTF4_M?si=yH7ZLmcT5M_zj6ZD

Link de web de Riveras del Suquía : [Riveras del Suquía](https://www.riverasdelasuquia.es)

CARTA OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Manifestación de aceptación al premio · Firmado por Nuria Domínguez Fernández, Jefa del Servicio de Registros e Inspección



**CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y
TRABAJO AUTÓNOMO**
**Dirección General de Trabajo Autónomo
y Economía Social.**

Nº de Expediente: PSB252025SC000000004

RIVERAS DEL SUQUIA S.COOP.AND.

Fecha: La certificada

Asunto: Manifestación aceptación o renuncia al premio.

A propósito de su participación en la IV Edición de los Premios Andalucía ES, habiendo fallado el Jurado a favor de su proyecto para ser premiado en la modalidad B), por la presente se le requiere para que, en el plazo de 10 días hábiles, manifieste expresamente su aceptación o renuncia a la concesión del premio, advirtiéndole que la no manifestación en plazo o la renuncia a la propuesta de concesión, implicará el desistimiento de su candidatura, previa resolución que será dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Del mismo modo, se le requiere que cumplimente los datos de la cuenta bancaria en la que pretenda sea abonado el premio, advirtiéndole que la misma deberá estar dada de alta en el Fichero Central de Personas Acreedoras de la Tesorería General de la Junta de Andalucía. Puede consultar su situación así como tramitar el alta, en caso fuera necesario, en el siguiente enlace URL:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/saludyconsumo/servicios/procedimientos/detalle/24801.html#como-realizar>

La manifestación expresa se ajustará al modelo del Anexo III de la bases reguladoras, de conformidad con el artículo 14.5 de la Orden de 12 de junio de 2021, y se presentará a través de la Oficina Virtual de la Consejería competente en materia de economía social, únicamente a través del siguiente enlace URL:

<https://www.juntadeandalucia.es/empleoformacionytrabajoautonomo/ovorion/auth/loginjs?procedimiento=882>

La Jefa del Servicio de Registros e Inspección

8. ENFOQUE METODOLÓGICO Y MODELO DE INTERVENCIÓN

El modelo se adapta a las características de cada Ayuntamiento, evitando estructuras rígidas. Cada territorio tiene sus tiempos y oportunidades, por lo que se trabaja desde lo existente, no desde una imposición externa. La Cooperativa asume toda la carga operativa: el Ayuntamiento financia y acompaña, sin convertirse en ejecutor.

Fases del Proyecto

- **Planificación (Meses 1-2):** Diagnóstico conjunto de viviendas disponibles. Definición de objetivos específicos con el Ayuntamiento. Selección de familias participantes.
- **Implementación (Meses 3-8):** Inicio de rehabilitaciones con bioconstrucción. Formación certificada de participantes. Incorporación progresiva de familias socias.
- **Seguimiento (Meses 1-12):** Reportes mensuales al Ayuntamiento. Reuniones trimestrales de coordinación. Monitoreo continuo de indicadores.
- **Evaluación y Expansión (Mes 12+):** Análisis conjunto de resultados. Decisión sobre continuidad o expansión del modelo. Activación plena del fondo rotativo autónomo.

Modelo de Co-housing Rural

Incorporaremos el modelo de co-housing rural, conocido también como "tribus adultas", que combina espacios privados (pequeños apartamentos independientes) con áreas comunes (espacios de trabajo, cocinas compartidas, espacios culturales).

La vivienda deja de ser vista como una carga individual y pasa a entenderse como un proyecto colectivo, capaz de generar pertenencia, bienestar y dinamismo cultural en el pueblo.

Las familias asociadas no son receptoras pasivas: participan en la construcción descontando horas de trabajo del coste final e integran la Cooperativa como socias corresponsables del mantenimiento del entorno comunitario. Además serán quienes controlen la eficiencia en la construcción y los métodos correspondientes.

9. MATERIALES Y TÉCNICAS DE BIOCONSTRUCCIÓN

Las intervenciones se realizan con materiales naturales y técnicas de bioconstrucción que garantizan sostenibilidad ambiental, crean espacios saludables y respetan el patrimonio arquitectónico tradicional andaluz. Este enfoque reduce los costes de mantenimiento a medio plazo para las familias residentes.

Beneficio	Descripción	Impacto para el Ayuntamiento
Eficiencia energética	Mejora del aislamiento térmico reduciendo consumo energético	Reduce costes para las familias, favorece el arraigo
Confort interior	Regulación natural de temperatura y humedad	Mejora la calidad de vida y la permanencia de nuevos residentes
Salud ambiental	Eliminación de tóxicos y mejora de la calidad del aire interior	Entornos saludables que favorecen el asentamiento de familias
Economía circular	Uso de materiales locales y técnicas tradicionales	Genera empleo local en el propio sector de la construcción
Respeto al patrimonio	Compatibilidad plena con la arquitectura vernácula andaluza	Preserva la identidad cultural y el atractivo del pueblo
Reducción de emisiones	-40% CO ₂ vs. construcción convencional	Cumplimiento de compromisos climáticos ODS 12 y 15

10. ALINEACIÓN CON LOS ODS Y LA AGENDA 2030

El proyecto se sustenta en los valores centrales de la economía social: solidaridad, equidad y cooperación, concretados en acciones y resultados medibles que dialogan directamente con la Agenda 2030. Esta alineación es directamente reportable ante la Junta de Andalucía y organismos europeos, lo que facilita el acceso del Ayuntamiento a nuevas líneas de financiación.(Naciones Unidas, 2015)

ODS	Contribución del Proyecto
ODS 1 - Fin de la pobreza	Garantía de acceso a vivienda digna y servicios básicos para colectivos vulnerables
ODS 8 - Trabajo decente	Creación de empleo inclusivo y formación técnica certificada en bioconstrucción
ODS 10 - Reducción de desigualdades	Inclusión activa de personas migrantes y colectivos en riesgo de exclusión social
ODS 11 - Ciudades y comunidades sostenibles	Rehabilitación de viviendas y revitalización de pueblos en riesgo de despoblación
ODS 12 - Producción responsable	Uso de materiales de bioconstrucción y principios de economía circular
ODS 15 - Vida de ecosistemas terrestres	Rehabilitación con materiales naturales y bajo impacto ambiental
ODS 17 - Alianzas para los objetivos	Cooperación activa entre Cooperativa, Ayuntamiento y FAECTA

11. GOBERNANZA Y PLAN DE SEGUIMIENTO

Para que la propuesta pueda sostenerse en el tiempo, se establece un esquema claro de responsabilidades y coordinación que mantiene al Ayuntamiento permanentemente informado sin asumir carga operativa.

Instancias de Seguimiento

- **Mensual:** Reporte operativo de avance de obras y participantes enviado al Ayuntamiento.
- **Trimestral:** Reunión de coordinación entre el equipo técnico de la Cooperativa y el representante designado por el Ayuntamiento.
- **Semestral:** Informe público de indicadores con datos verificables, compartible con la Junta de Andalucía y organismos europeos.
- **Anual:** Evaluación completa del proyecto, plan de mejora y decisión conjunta sobre la siguiente fase de expansión del modelo.

Comunicación con la Comunidad

- Difusión del programa entre vecinos y tejido comercial local, con visibilidad del papel financiador del Ayuntamiento.
- Visibilidad del proyecto en medios locales y redes de la Cooperativa y FAECTA.
- Participación de la comunidad en actividades formativas abiertas que fortalecen el arraigo territorial.

12. CONCLUSIONES

UNA INVERSIÓN CON RETORNO GARANTIZADO

Esta propuesta representa una oportunidad real para que el Ayuntamiento cumpla sus objetivos de revitalización territorial realizando una inversión inteligente: financia un programa que devuelve empleo, demografía, viviendas rehabilitadas y un fondo autónomo que se sostiene solo.

El valor del proyecto radica en su capacidad de conectar dimensiones que normalmente se abordan por separado: vivienda, empleo, integración social y sostenibilidad ambiental, articuladas dentro de una misma estrategia que se autofinancia en el tiempo.

Nuestra Cooperativa, con su experiencia validada en el proyecto Hábitat Solidario y su articulación con la red cooperativa de FAECTA, está preparada para ejecutar este proyecto con plenas garantías técnicas, organizativas y de transparencia.

Quedamos a disposición para una reunión de presentación detallada y para ajustar esta propuesta a las necesidades específicas del territorio, el Ayuntamiento recibirá:

1. Manual de procedimiento
2. Cronograma de actividades anuales
3. Manual de trazabilidad administrativa
4. Programa de generación de empleo al final de cada obra
5. Posibilidad de abrir una filial de la cooperativa en la localidad.

Estamos convencidos de que esta colaboración puede convertirse en un referente de desarrollo local sostenible en Andalucía.

Sergio Alberto Santolini

Dirección técnica

RIVERAS DEL SUQUIA [S. COOP.](#) AND.

Rafael Dario Santolini

Presidente

RIVERAS DEL SUQUIA S.COOP.AND.