



Urbano

ISSN: 0717-3997

ISSN: 0718-3607

azazo@ubiobio.cl

Universidad del Bío Bío

Chile

Fernández Rodríguez, Juan Francisco; De Manuel Jerez,
Esteban; Barragán Robles, Vicente; Gutiérrez Barbarrusa, Virginia
DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES MUNICIPALES DE
VIVIENDA[1]. LOS CASOS DE BORMUJOS Y BOLLULLOS DE LA MITACIÓN (ANDALUCÍA)

Urbano, vol. 22, núm. 40, 2019, Noviembre-, pp. 64-87

Universidad del Bío Bío

Chile

DOI: <https://doi.org/10.22320/07183607.2019.22.40.04>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19864321005>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso
abierto

DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA¹

LOS CASOS DE BORMUJOS Y BOLLULLOS DE LA MITACIÓN (ANDALUCÍA)

PARTICIPATORY DIAGNOSIS FOR THE DEVELOPMENT OF MUNICIPAL HOUSING PLANS:
THE CASES OF BORMUJOS AND BOLLULLOS DE LA MITACIÓN (ANDALUSÍA)

JUAN FRANCISCO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ ²
ESTEBAN DE MANUEL JEREZ ³
VICENTE BARRAGÁN ROBLES ⁴
VIRGINIA GUTIÉRREZ BARBARRUSA ⁵

- 1 Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Bormujos y Bollullos de la Mitación (Sevilla). Financiados por los ayuntamientos de Bormujos, Bollullos de la Mitación y la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- 2 Arquitecto
Universidad de Sevilla, España
Estudiante de Doctorado
<http://orcid.org/0000-0003-3253-1191>
jfernandez52@us.es
- 3 Doctor Arquitecto
Universidad de Sevilla, España
Docente titular
<https://orcid.org/0000-0002-6548-1699>
edmanuel@us.es
- 4 Doctor en Derechos Humanos y Desarrollo
Universidad Pablo de Olavide, España
Profesor Sustituto Interino
<https://orcid.org/0000-0001-6958-1710>
participativos@gmail.com
- 5 Doctora en Ciencias Jurídicas y Políticas
Universidad Pablo de Olavide, España.
Profesora Asociada
<https://orcid.org/0000-0001-6985-2074>
vbarbarrusa@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.22320/07183607.2019.22.40.04>



El estallido de la burbuja inmobiliaria española, en 2008, evidenció un grave problema de acceso a la vivienda para un creciente sector de la población que no puede hacer frente al precio de mercado mientras parte del parque residencial existente queda vacante. En un contexto de escasez de recursos, el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (2016-2020) plantea que sean los municipios los que, elaborando Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS), exploren soluciones innovadoras que contribuyan a acercar estos dos extremos, desde el conocimiento de la situación concreta de cada localidad y la implicación de los actores sociales involucrados.

El presente artículo propone construir un diagnóstico participado de la situación de demanda insatisfecha y parque vacante a escala local, desde el cual situar los retos a los que un PMVS debe dar respuesta. Para ello, y bajo un marco metodológico propio de la Investigación-Acción-Participativa, se analiza el proceso participativo puesto en marcha en dos municipios del área metropolitana de Sevilla, Bormujos y Bollullos de la Mitación, como casos de estudio representativos de los procesos urbanísticos e inmobiliarios sufridos durante los años de boom inmobiliario.

Los resultados consensuados permiten dibujar un perfil de las necesidades existentes y los recursos disponibles que se podrían destinar a satisfacerlas, en este caso vivienda vacía y suelos ociosos. A su vez, la experiencia desarrollada permite concluir cómo la participación de técnicos, políticos y ciudadanos en un proceso de elaboración de políticas públicas favorece el desarrollo de conciencia crítica, sentido de apropiación y compromiso de los agentes locales con el reto a afrontar, lo que facilita su posterior implicación en la implementación de acciones colaborativas.

Palabras clave: vivienda, participación social, planes habitacionales, política de la vivienda, diagnóstico urbano.

The bursting of the Spanish real estate bubble in 2008 revealed a serious problem of housing access for a growing sector of the population that cannot afford market prices, while part of the existing housing stock remains vacant. In a context of lack of resources, the Andalusian Housing and Land Plan (2016-2020) proposes that municipalities develop Municipal Housing and Land Plans (known as PMVS in Spanish) to explore innovative solutions that contribute to bringing these two extremes closer together based on knowledge of the specific situation in each locality and the participation of the social actors involved.

This article sets out to create a participatory diagnostic of the situation of unresolved demand and vacant housing stock on a local scale in order to situate the challenges that a PMVS should address. To this end, under a methodological framework of participatory action research, the study analyses the participatory process implemented in two municipalities in the Seville metropolitan area, Bormujos and Bollullos de la Mitación, as case studies representative of the urban processes that took place during the years of the real estate bubble.

Therefore, the results were used to create a profile of the existing needs and the available resources that could be allocated to meet them, in this case empty housing and vacant land. Likewise, through this experience it was possible to conclude how the participation of technicians, politicians and citizens in public policy development contributes to building critical awareness, a sense of appropriation and the commitment of local agents to the challenge faced, which facilitates their subsequent involvement in the implementation of collaborative actions.

Keywords: housing, social participation, housing plans, housing policy, urban diagnostic

I. INTRODUCCIÓN

La grave situación socioeconómica y ambiental vivida en España tras el estallido de la burbuja inmobiliaria (2008) impone repensar el actual modelo de producción y gestión de la vivienda y la ciudad. Las políticas que en las últimas décadas han vinculado vivienda con crecimiento urbano, de carácter fundamentalmente especulativo, han propiciado en el actual contexto de crisis global un desequilibrio entre su precio y la capacidad económica de la demanda. Así, los demandantes encuentran graves dificultades para acceder a la vivienda, mientras el número de desahucios, los suelos urbanizados sin edificar y las viviendas vacías proliferan (Alguacil *et al.*, 2013; Vinuesa, De la Riva, y Palacios, 2012).

Con las competencias en materia de vivienda transferidas a las comunidades autónomas (1988), estas diseñan los planes y programas residenciales a desarrollar en cada región (de rehabilitación, promoción de vivienda protegida, fomento del alquiler), acogidos a la asignación presupuestaria del gobierno central. Por su parte, los municipios cuentan con capacidad para desarrollar acciones concretas en esta materia, atribuida por la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local (1985). Por ello, el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (2016-2020) establece que sean estos los que, dotándose de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) como requisito para acogerse a la financiación de los distintos programas autonómicos, propongan actuaciones que hagan frente a la problemática existente, bajo la diagnosis de la realidad de cada localidad. Dichos planes, además, deberán desarrollarse con la participación de los distintos agentes sociales involucrados, lo que supone la oportunidad de establecer un nuevo marco de la política de vivienda municipal.

El objetivo del presente artículo es extraer claves del proceso participativo diseñado para la redacción de los PMVS de dos municipios sevillanos, Bormujos y Bollullos de la Mitación (Tabla 1), para determinar su capacidad de involucrar a los actores locales en el diagnóstico de la situación de la vivienda y construir conocimiento compartido en torno a las necesidades existentes y a los recursos disponibles, en este caso, vivienda vacía y suelos ociosos, que se podrían destinar a satisfacer dichos requerimientos mediante las acciones adecuadas.

Para lo anterior, y tras definir el marco teórico de la investigación, se presentará el método utilizado para llevar a cabo el estudio comparado de ambos casos. Este se vincula al desarrollo de un plan de participación organizado en torno a talleres, bajo dinámicas propias de la Investigación-Acción-Participativa. Del trabajo realizado durante el proceso participativo, se extraen los resultados alcanzados. A partir de su análisis, se exponen las principales conclusiones del estudio, dirigidas a dar respuesta a la pregunta de investigación acerca de cómo contribuye el desarrollo de un proceso participativo, ligado a la redacción de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, a la diagnosis cualitativa de la situación de la vivienda, demanda insatisfecha y recursos disponibles, para la posterior puesta en marcha de políticas públicas y de su gestión social a escala local.

II. MARCO TEÓRICO

El enfoque epistemológico en el que se encuadra el diseño de los planes objeto de estudio es el de la Producción y Gestión Social del Hábitat, como respuesta al reto de hacer efectivo el derecho a la vivienda y la ciudad. La noción de “derecho a la ciudad” aparece en la obra del filósofo y sociólogo francés Henri Lefebvre (1968), como entendimiento democrático de la construcción de la ciudad que reivindica al ser humano como protagonista. David Harvey (2013) señala además que este derecho no se limita a la ciudad existente, sino que implica transformar la ciudad en algo radicalmente distinto. Ana Sugranyes, por su parte, define el derecho a la ciudad como “la posibilidad de construir una ciudad en la que se pueda vivir dignamente, reconocerse como parte de ella, y donde se posibilite la distribución equitativa de diferentes tipos de recursos” (2010, p. 75). En el actual contexto de crisis global, el derecho a la ciudad aparece como una herramienta clave para la formulación de políticas públicas que pongan en valor “la retroalimentación entre los actores, así como entre la teoría y la acción” (*ibidem*, p. 74).

La expresión “producción social del hábitat” es introducida por el grupo latinoamericano de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC) en 2002. Según Enrique Ortiz, “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 [...] e implica diferentes niveles de participación social en las diversas fases del proceso habitacional: planeación, construcción, distribución, uso” (2002, p. 13). Tras el encuentro nacional HIC (México, 2007) se hablará de “Producción y Gestión Social del Hábitat” (PGSH), reconociéndose otras realidades no tan ligadas al fenómeno urbanizador, sino a la gestión de la vivienda frente al uso especulativo, entre otras. En esa dirección, la PGSH supone el cambio de rol del usuario que pasa a ser protagonista de la toma de decisiones sobre su hábitat.

En esa línea, Esteban De Manuel (2010) propone la construcción del triángulo del hábitat social, que relaciona las tres dimensiones señaladas por Horacio Capel (2003) como componentes del mismo (*urbs, civitas, polis*). Según De Manuel, cualquier transformación de una de estas dimensiones (física, social, organizativa) afectará a las otras dos. Sin embargo, la más efectiva para la transformación del hábitat social será la del ámbito organizativo, lo que solo puede conseguirse si la ciudadanía toma conciencia de su necesaria implicación y participación en el desarrollo de políticas urbanas.

Se entiende por “participación”, según define José María López Medina, “una vía de distribución equitativa del poder de decisión en procesos de construcción colectiva y concertación entre actores” (2011, p. 144). Hablar de participación implica la apertura a otros actores de un proceso al que, *a priori*, no tienen acceso.


Contexto	Bormujos	Bollullos de la Mitación
Localización	Comarca de El Aljarafe, de tradición rural, absorbida por el área metropolitana de Sevilla (Andalucía)	
	Población Área metropolitana de Sevilla: 1.539.018 habitantes (INE 2018)	
	Población comarca de El Aljarafe: 390.000 habitantes (INE 2018)	
		
Ubicación	Primera corona del Aljarafe. Zona central del área metropolitana de Sevilla	Segunda corona del Aljarafe. Zona periférica del área metropolitana de Sevilla
Población	21.964 Habitantes (INE 2018)	10.647 habitantes (INE 2018)
Carácter del municipio	Conurbación con el resto de municipios de la primera corona metropolitana	Rural, aunque con influencia de las dinámicas de crecimiento de la región

Tabla 1. Contexto de los municipios. Fuente: Elaboración del autor.

Numerosos autores postulan la imagen de la escalera de la participación para representar los diferentes niveles de alcance de un proceso participativo (*ibidem*, p. 147). Desde ese punto de vista, el nivel más bajo suele ocuparlo la gestión directa sin participación, para pasar a procesos de información o consultas de opinión sobre decisiones ya tomadas. En los últimos peldaños se ubican los procesos de co-decisión, para construir propuestas de forma colectiva, y de autogestión, ligados a la transformación de las relaciones sociales entre los participantes (Rosa y Encina, 2003). En estos casos, cualquier proceso de deliberación pública se vinculará a la toma de decisión por parte de técnicos, políticos y vecinos, como vía de profundización del sistema democrático y construcción de ciudadanía (*ibidem*).

En el marco de la investigación social, la participación se convierte en soporte para la construcción de conocimiento científico. Según el sociólogo Manuel Montañés (2009), existen tantas realidades objetivadas como sujetos observadores, que sin ser equivalentes pueden ser compatibilizadas por el investigador a través de la participación. Es a lo que Víctor Pelli (2010) se refiere al hablar de dar el salto de la transdisciplina a la transectorialidad, como vía de producción de conocimiento que integre a los distintos sectores de la sociedad afectados, o bien, Josep María Montaner y Zaida Muxí al señalar como característica del actual paradigma de posmodernidad “la mirada hacia el Otr@ y del Otr@” (2011, p.19).

Marco Epistemológico	Marco Metodológico	Marco Tecnológico	Técnicas y dinámicas de trabajo
Dialéctico	Investigación Acción Participativa	Asamblea	Autodiagnóstico
(Lo investigado como sujeto para transformar y democratizar)	(Construcción de red y conocimiento desde la proposición e implicación del sujeto investigado)	(Desarrollada en modelo taller, como vía de debate y negociación entre agentes)	Dinámicas de grupo
			Mapeo Social
			Matriz de trabajo
			Transecto

Tabla 2. Dinámicas de desarrollo de la investigación. Fuente: Elaboración del autor a partir de Alberich (2007), Rodríguez-Villasante (1993) e Ibáñez (1986)

La Investigación-Acción-Participativa (IAP) surge en los años 80-90 con el trabajo de diferentes grupos latinoamericanos influidos por las ideas de Paulo Freire y Orlando Fals Borda, entre otros estudiosos. En España, destacan Jesús Ibáñez, Tomás Rodríguez Villasante o Tomás Alberich, quien define la IAP como un “método de estudio y acción que busca obtener resultados fiables y útiles para mejorar situaciones colectivas, basando la investigación en la participación de los propios colectivos a investigar” (2007, p. 6). Montse Rosa y Javier Encina apuntan a la IAP como “una espiral espacio-temporal que alentada por expertos metodológicos ayuda a la población a definir sus necesidades y a buscar satisfactores, lo cual genera un proceso de intercambio y construcción colectiva del conocimiento que puede provocar acciones de cambio” (2003, p. 94). Y Rocío Valderrama añade que la IAP facilita el análisis de “deseos, conflictos, preocupaciones, necesidades, capacidades, recursos, y permite planificar acciones y medidas para transformarla [...] bajo la toma de conciencia crítica de la población sobre su realidad, su empoderamiento, su movilización colectiva y su acción transformadora” (2013, p. 60).

De esta forma, se puede señalar como aspectos sustanciales de la IAP su condición de método que pone la investigación en manos de los protagonistas de la realidad analizada, vinculando estudio y acción; y su condición de proceso de construcción colectiva de conocimiento, que busca alcanzar la transformación de la realidad analizada y de los grupos participantes. A su vez, su carácter cíclico acentúa la idea de permanente reelaboración, siendo procesos en los que las preguntas se abren y reabren para profundizar en su análisis, en las propuestas y en su apropiación por parte de los participantes, permitiendo “el cambio individual que facilita la transformación desde lo colectivo” (Rosa y Encina, 2003, p. 97). También se caracteriza por el intercambio entre saberes técnicos y populares, y deberá diseñarse buscando que todos los actores relevantes se involucren en su desarrollo.

III. METODOLOGÍA

Marco metodológico

En el marco de la IAP definida, se utilizará como método de trabajo el estudio comparado de casos. Se trata de un instrumento de aproximación a situaciones complejas basado en su entendimiento

a través de la descripción y el análisis dentro de su contexto (Murillo *et al.*, 2002). Asimismo, maneja datos procedentes de la práctica y la experiencia, lo que facilita un acercamiento directo a la realidad y contribuye a que sus resultados puedan transformar el fenómeno estudiado, incorporándose al diseño de estrategias de intervención (Muñiz, 2012).

Con ese fin, se seleccionan dos municipios de la provincia de Sevilla, Bormujos y Bollullos de la Mitación, con gobiernos locales interesados en desarrollar su PMVS bajo un proceso de Investigación-Acción-Participativa dirigido por un equipo interdisciplinar, ligado a las universidades públicas de Sevilla. Para llevar a cabo el estudio comparado se plantean los mismos interrogantes a ambos municipios, de similares características, contrastando los resultados obtenidos para alcanzar conclusiones sólidas que permitan definir generalizaciones (Murillo *et al.*, 2002). Así, desde la perspectiva descriptiva a partir de la que se aborda el estudio, y la interpretación de los resultados alcanzados, las conclusiones arrojadas por esta experiencia tratarán de contribuir al campo de conocimiento y al desarrollo de futuras investigaciones.

Bajo una concepción dialéctica de la investigación, y un marco metodológico propio de la IAP, se adopta como marco tecnológico más adecuado el de la asamblea (Alberich, 2007), como proceso de negociación entre agentes que parten de posiciones desiguales para alcanzar una situación de mayor igualdad dentro de la diversidad. Siguiendo el modelo asambleario, desarrollado en talleres, se emplean diferentes dinámicas de trabajo (Tabla 2) dirigidas a abordar los aspectos clave para el desarrollo documental del plan. La información obtenida es evaluada por el equipo técnico redactor, empleando herramientas de triangulación para compatibilizar las miradas de técnicos, políticos y ciudadanos, y de codificación para agruparla en categorías similares (Fernández Núñez, 2006), y sistematizándola para constituir el informe de diagnóstico de ambos planes de vivienda.

Plan de participación

En este contexto, el equipo redactor diseña un plan de participación articulado alrededor de tres hitos: dos ligados

Hitos	Convocatoria de taller	Participantes	Objetivos	Técnicas / Dinámicas
<p>1. Diagnóstico social: Mapeo de actores, Pre-diagnóstico</p> <p>Permitirá identificar a los actores clave del proceso, a nivel institucional y social, para definir qué entidades, organizaciones y colectivos deben incorporarse al Grupo Motor ciudadano y la Comisión de Seguimiento técnico-política</p>	1.1. Convocatoria inicial técnico-política	<p>Políticos: alcalde y delegados de urbanismo, participación, desarrollo local, juventud, medio ambiente</p> <p>Técnicos de: urbanismo, participación, desarrollo local, juventud, medio ambiente, comunicación</p>	<p>1/ Presentar los objetivos y la metodología de elaboración del Plan de Vivienda</p> <p>2/ Identificar los Agentes Sociales con los que contar para la redacción y seguimiento del Plan</p> <p>3/ Constituir la Comisión de Seguimiento Técnico-Política</p> <p>4/ Definir las áreas técnicas implicadas en la elaboración del Plan y en la configuración de la futura Oficina Municipal de la Vivienda</p>	<p>Exposición de los objetivos y la metodología del Plan a los asistentes</p> <p>Mapeo social mediante elaboración de sociograma de actores en relación a los objetivos del Plan (afinidad/ influencia)</p>
	1.2. Convocatoria inicial ciudadana	Convocatoria abierta con invitación especial a actores clave y asociaciones vinculadas a la vivienda y los derechos sociales	<p>1/ Presentar los objetivos y la metodología de elaboración del Plan de Vivienda</p> <p>2/ Identificar las entidades ciudadanas y colectivos a incorporar y establecer los canales y medios más adecuados para hacerlo</p> <p>3/ Mapear las necesidades de vivienda y su problemática, y otras cuestiones relacionadas con la gestión urbana del territorio</p> <p>4/ Constituir el grupo motor ciudadano de vivienda</p>	<p>Exposición de los objetivos y la metodología del Plan a los asistentes</p> <p>Mapeo de entidades ciudadanas</p> <p>Mapeo de la vivienda y de problemáticas urbanas</p>
<p>2. Auto-diagnóstico, definición de Retos y Objetivos</p> <p>Permitirá validar con los actores institucionales y sociales el avance del diagnóstico técnico, con el fin de incorporar las visiones y percepciones desde las diferentes posiciones al mismo</p>	2.1. Auto-diagnóstico técnico-político	Comisión Técnico-política constituida	<p>1/ Presentación de resultados del diagnóstico técnico de análisis sociográfico y del parque existente</p> <p>2/Validación de diagnóstico técnico, con inclusión de aportaciones</p> <p>3/Definición de objetivos y retos</p>	<p>Taller de autodiagnóstico institucional: Exposición de resultados de diagnóstico técnico y debate</p> <p>Matriz de Necesidades, Recursos, Retos y Objetivos</p>
	2.2. Auto-diagnóstico ciudadano	Grupo motor de vivienda ciudadano constituido	<p>1/ Presentación de resultados del diagnóstico técnico de análisis sociográfico y del parque existente</p> <p>2/Validación de diagnóstico técnico, con inclusión de aportaciones</p> <p>3/Definición de objetivos y retos</p>	<p>Taller autodiagnóstico ciudadano: Exposición de resultados de diagnóstico técnico y debate</p> <p>Matriz de Necesidades, Recursos, Retos y Objetivos</p> <p>Paseo-mapeo de vivienda</p>

Tabla 3. DMatriz de convocatorias participativas en fase de diagnóstico. Fuente: Elaboración del autor.

a la fase de diagnóstico y un tercero, a la fase estratégica. El proceso participativo se concibe desde un enfoque técnico interdisciplinar e interdepartamental, unido al diálogo entre saber técnico y experiencial. Para que ese diálogo resulte efectivo, el plan de participación distingue entre dos espacios de trabajo paralelos: uno técnico-político y otro ciudadano, que en fase de diagnóstico trabajarán de manera independiente.

Poniendo el foco en la elaboración del diagnóstico participativo, objeto del presente artículo, se recoge en la Tabla 3 un esquema que relaciona los dos hitos de esta fase con las convocatorias de taller efectuadas para su desarrollo, especificándose los objetivos y técnicas/dinámicas empleadas en cada caso.

Las convocatorias iniciales (Hito 1) se dedicaron a presentar los objetivos y metodología del plan e identificar actores clave, como también a constituir la comisión técnico-política y el grupo motor ciudadano, como instancias de participación paralelas. En la convocatoria inicial técnico-política (Figura 1) se utilizó la dinámica del mapeo social de actores, mediante la elaboración de un sociograma (Bracerías, 2012). A la convocatoria inicial ciudadana (Figura 2) se invitó a esos actores ya identificados, realizándose además, en el caso de Bormujos y a instancias de los técnicos de comunicación, una campaña de difusión amplia y abierta. En este taller se completó el mapeo de actores y se trabajó en un mapeo de pre-diagnóstico de las problemáticas de vivienda-ciudad detectadas por los participantes, que fueron graficadas en un plano del municipio.

La segunda convocatoria técnico-política y ciudadana, asociadas al Hito 2 (Figura 3), tuvieron como objetivo realizar un autodiagnóstico a partir de la información aportada por el equipo redactor. De este modo, se presentaron sistematizados los resultados del diagnóstico técnico sobre necesidades detectadas y recursos potenciales, con especial atención al parque de vivienda y suelo vacante (Tabla 6). Se presentó igualmente el mapa de la vivienda vacía de ambos municipios (Figuras 4 y 5) y se ilustraron las distintas categorías de viviendas vacías encontradas (Figura 6).

Con esta información, los participantes trabajaron en grupos de 6-8 personas en torno a una ficha-matriz para validar los datos presentados, matizarlos o completarlos, y debatir sobre los retos y líneas de acción generales hacia los cuales orientar el plan, como primera aproximación para el desarrollo de la posterior fase estratégica (Hito 3). El autodiagnóstico ciudadano se completó con un transecto dirigido a visitar y mapear las diferentes problemáticas de vivienda y suelo detectadas, consolidar los resultados del diagnóstico y discutir posibles soluciones a las situaciones reconocidas.



Figura 1. Constitución de la comisión técnico-política y taller de mapeo social. Fuente: Taller Ecosocial Hábitat 4.



Figura 2. Constitución de la comisión técnico-política y taller de mapeo social. Fuente: Taller Ecosocial Hábitat 4.



Figura 3. Taller de autodiagnóstico técnico-político y ciudadano. Fuente: Taller Ecosocial Hábitat 4.

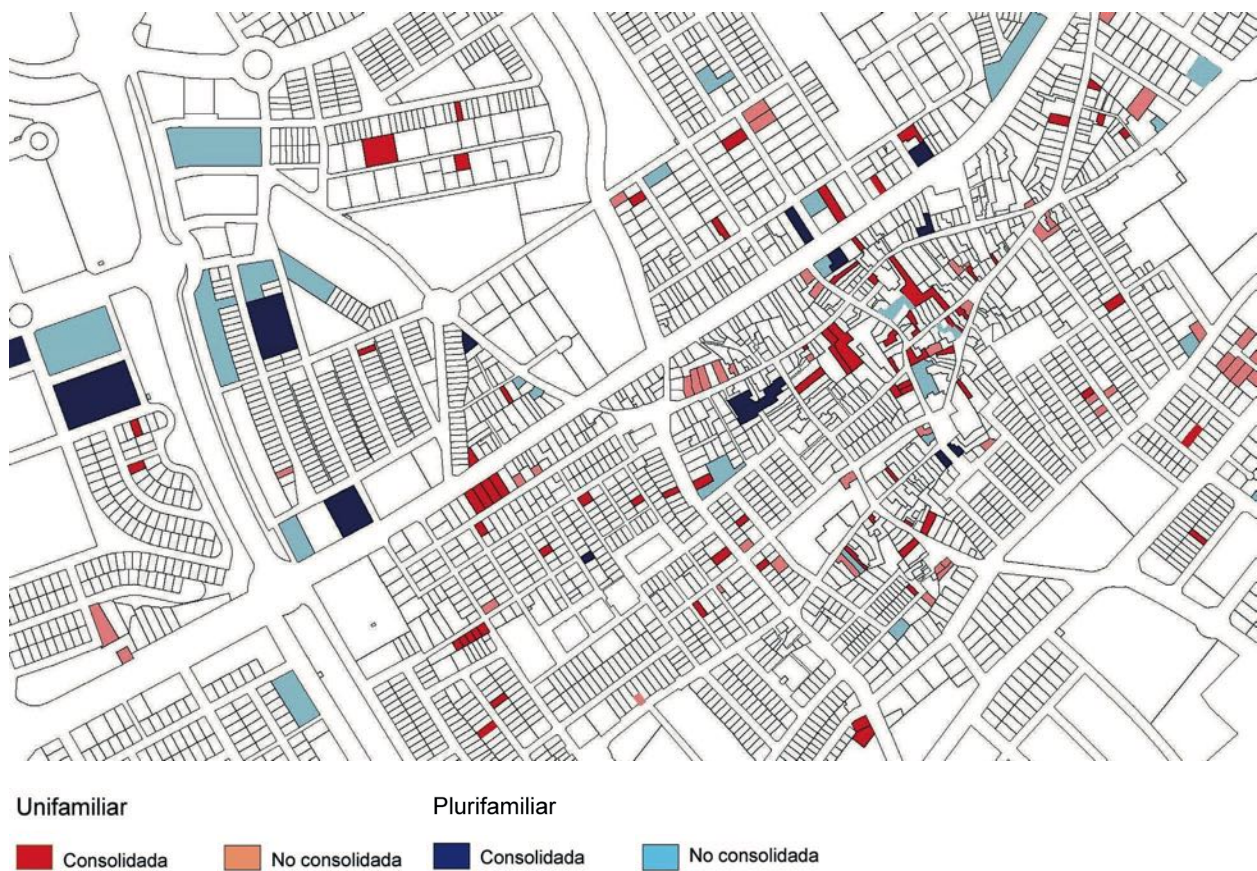


Figura 4. Mapa de la vivienda vacía de Bormujos y Bollullos de la Mitación. Fuente: Taller Ecosocial Hábitat 4 (Fernández y De Manuel, 2018, p. 255).

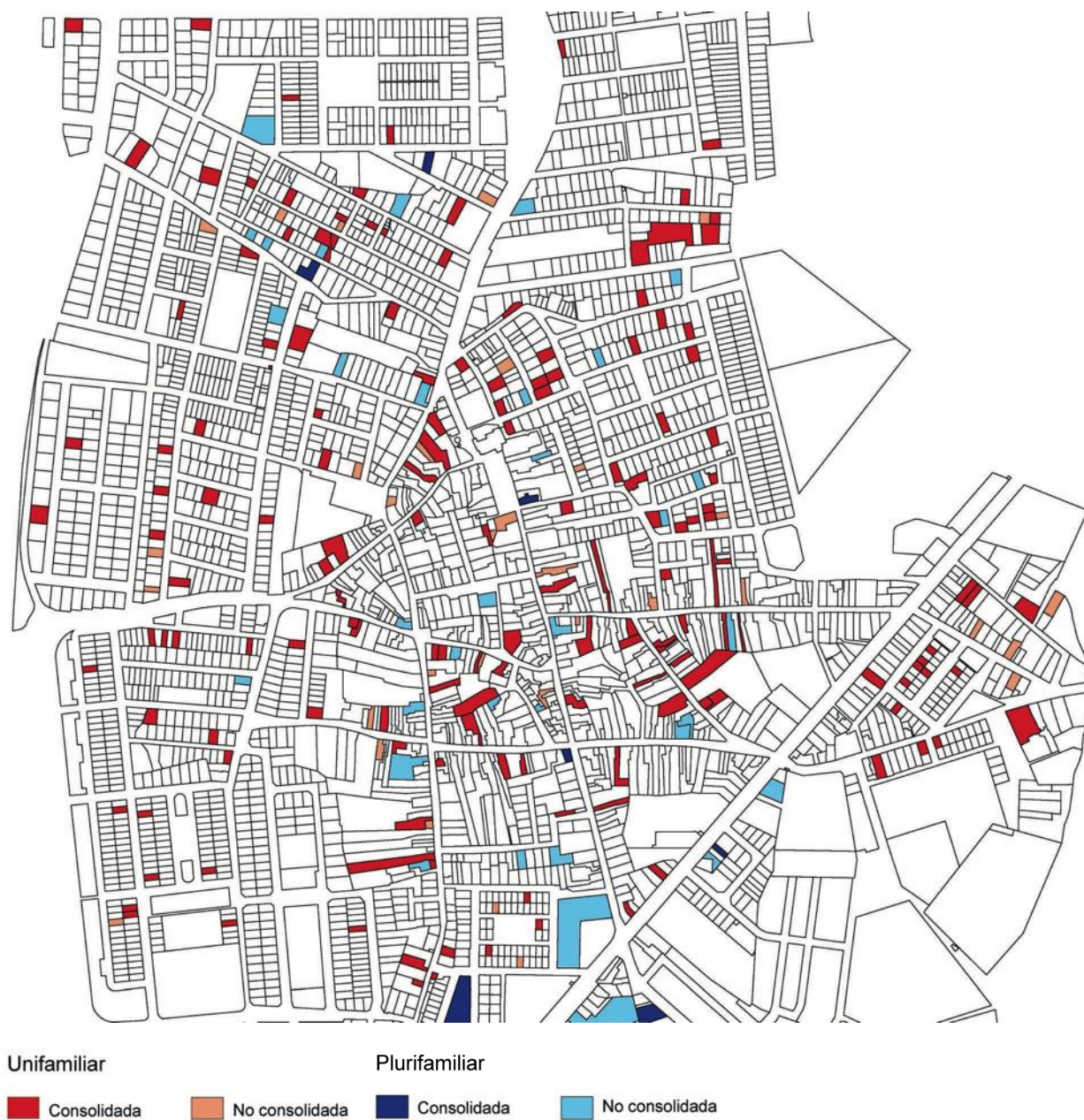


Figura 5. Mapa de la vivienda vacía de Bormujos y Bollullos de la Mitación. Fuente: Taller Ecosocial Hábitat 4 (Fernández y De Manuel, 2018, p. 255).

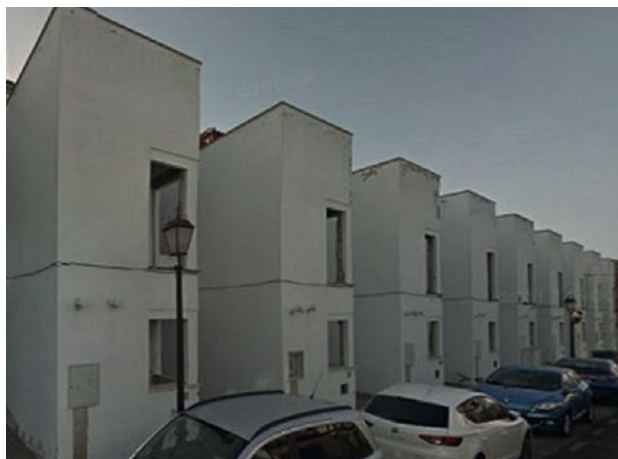


Figura 6. Situaciones de vivienda vacía. Bollullos de la Mitación y Bormujos. Fuente: Elaboración del autor.

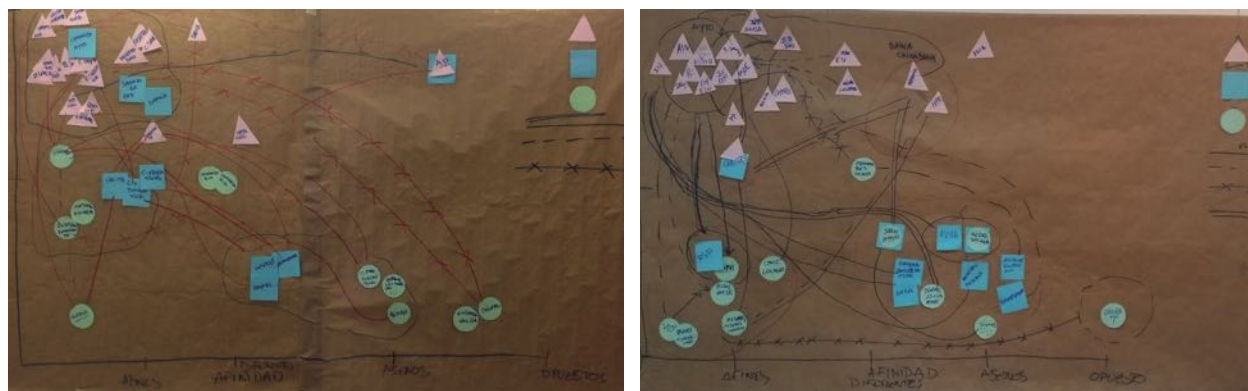


Figura 7 y 8. Sociograma de Bormujos y Bollullos de la Mitación. Fuente: Taller Ecosocial Hábitat 4.


Bormujos			Capacidad de influencia de actores	Bollullos de la mitación		
Actores según grado de afinidad				Actores Según Grado De Afinidad		
Afines	Ajenos	Opuestos		Afines	Ajenos	Opuestos
Gobierno municipal	Entidades financieras	Propietarios de suelo		Gobierno municipal	Entidades financieras	
Equipo técnico municipal	Asesores hipotecarios	Propietarios apartamentos turísticos		Equipo técnico municipal		
Coordinadora de asociaciones	Oposición					
Cáritas	Constructores			Cáritas	Promotores inmobiliarios locales	
Luz-Tierra Viva	Inmobiliarias				Asociación de vecinos independientes AVIBA	
Jóvenes	Asociación de inmigrantes ASIABO			Red Solidaridad Popular	Hermandades	
Demandantes de vivienda	AMPAs			Constructores locales	AMPAs	
	Hermandades	Propietarios vivienda vacía		Demandantes de vivienda	Asociaciones de mujeres	
Ciudadanía en situación de ocupación irregular	Comunidad propietarios de la periferia	Ocupas con intereses económicos		Baja	Ciudadanía en situación de ocupación irregular	Juventud sin organizar
Leyenda tipo de actores			Leyenda tipo de actores			
Actores institucionales	Tejido social organizado	Sectores sociales no organizados		Actores institucionales	Tejido social organizado	Sectores sociales no organizados

Tabla 4. Síntesis de resultados del sociograma. Fuente: Elaboración del autor.



Figura 9. Mapeo colaborativo de la vivienda en Bollullos de la Mitación. Fuente: Laura Alard, Taller Ecosocial Hábitat 4.

Figura 10. Mapeo colaborativo de la vivienda en Bormujos. Fuente: Laura Alard, Taller Ecosocial Hábitat 4.

Necesidades sociales en materia de vivienda	Recursos potenciales de vivienda y suelo
Incapacidad económica para afrontar el precio de la vivienda actual, lo que provoca morosidad y desahucios por impago de las hipotecas	Vivienda Protegida (VPO) de nueva promoción sin adjudicar, o adjudicada en condiciones inaccesibles para los demandantes, y no ocupadas, en proceso de deterioro
Falta de acceso al crédito, y por tanto a la vivienda, protegida o privada, ofertada en venta	Vivienda desocupada dispersa en mal estado de conservación en los conjuntos históricos
Ocupación informal de viviendas desocupadas, generalmente propiedad de los bancos	Viviendas privadas de recientes promociones sin habitar
Imposibilidad económica de emancipación para los jóvenes	Promociones fallidas de viviendas en distinto grado de terminación (esqueletos en construcción, terminadas, vandalizadas)
Aumento de las situaciones de vulnerabilidad social	Identificación de viviendas vacías propiedad de entidades financieras
Ausencia de un parque público de vivienda adecuado	Alojamientos turísticos en Bormujos, reconvertidos en contratos de alquiler asequibles pero precarios (renovación cada 45 días)
Escasas viviendas ofertadas en alquiler y con precios excesivamente altos, que continúan creciendo	Identificación de solares urbanizados sin edificar en el interior del núcleo urbano
	Vivienda vacía de gran dimensión que no se adecúe, ni económica ni tipológicamente, a la demanda existente

Tabla 5. Pre-diagnóstico de necesidades y recursos. Fuente: Elaboración del autor.

	Bormujos	Bollullos de la mitación
Necesidades y capacidades de la población		
Hogares con dos o más miembros desempleados	12% (el 57% tiene al menos un miembro en paro)	25% (en algunos barrios se supera el 40%)
Factor de Vulnerabilidad	16% (3.224 personas)	14,1% (1.369 personas)
Necesidad de vivienda por emancipación en alquiler social	63%	67,40%
Diagnóstico de la situación del parque de viviendas		
Bolsa de vivienda vacía	561 (7% del total del parque) 50% unifamiliar y 50% en tipología plurifamiliar, o unifamiliar en parcela colectiva	361 (8% del total del parque) 90% de tipología unifamiliar
Antigüedad de la vivienda vacía	El 10% de la vivienda vacía tiene más de 50 años; el 20% se sitúa entre los 30-50 años; un 30% tienen menos de 10 años, situándose el restante 40% entre los 20-30 años	El 30% de la vivienda vacía tiene más de 50 años; el 20% se sitúa entre los 30-50 años; un 20% tienen menos de 10 años, y el restante 30% entre los 20-30 años
Necesidad de rehabilitación energética	14%	28%
Viviendas con problemas de accesibilidad	71%	56%
Otras casuísticas del parque residencial	Sector subrbanos inconclusos, promociones fallidas, vivienda vandalizada, esqueletos estructurales, vivienda ocupada, vivienda inacabada, suelo vacante, Vivienda protegida testimonial	

Tabla 6. Resultados diagnóstico técnico. Fuente: Elaboración del autor.

IV. RESULTADOS

Hito 1: Diagnóstico social: Mapeo de actores y Pre-diagnóstico

Mapeo de actores e identificación de grupos de acción

La técnica del sociograma permitió detectar los grupos de acción de ambos municipios. Para tal efecto, se ubicó a cada actor en el mapa en función de su grado de afinidad con el objetivo del plan (afines, indiferentes, opuestos), y su capacidad de influencia. Se distinguió entre actores institucionales, tejido social organizado y sectores sociales no organizados (representados por diferentes figuras geométricas y colores). Posteriormente, se definió las relaciones que existen o puedan existir entre ellos, apuntando hacia los grupos más relevantes para el desarrollo del plan, y que, por tanto, deberán formar parte de las instancias de participación propuestas.

Las Figuras 7 y 8 recogen el mapeo realizado, sintetizándose los resultados alcanzados en la Tabla 4, similares en ambos municipios. Según lo expuesto, técnicos y políticos presentan

un alto grado de afinidad e influencia mientras que los demandantes de vivienda y ciudadanía vulnerable, una alta afinidad aunque baja influencia. Por su parte, se percibe entre opuestos y ajenos al plan a promotores inmobiliarios, propietarios de suelo, constructores o entidades financieras, mientras que las distintas entidades sociales organizadas ocupan una posición ajena, aunque relevante, por su capacidad de establecer relación entre agentes institucionales y sociales sin organizar.

Pre-diagnóstico participativo

El mapeo colectivo llevado a cabo en los talleres ciudadanos evidenció situaciones anómalas comunes a ambos municipios, y alguna específica de cada caso. Estas se sistematizan en la Tabla 5 y en los planos elaborados (Figuras 9-10), donde se señalan las áreas en las que se identifica especial concentración de vivienda vacía, ocupada o promociones fallidas en distintos grados de ejecución (esqueletos, terminadas, vandalizadas). En el caso de Bollullos de la Mitación, se apunta también a problemáticas urbanas vinculadas a la percepción de inseguridad que generan los solares sin edificar dentro de la trama urbana.

Necesidades	Retos	Recursos
Altas tasas de paro, vulnerabilidad y elevado porcentaje de gasto en vivienda	Dotación de Equipamientos para situaciones de emergencia	Viviendas vacías nuevas o en mal estado
	Programas de rehabilitación con pago en especie	Promociones fallidas
	Programas de autoconstrucción	Suelos urbanizados sin edificar
	Creación de parque público de vivienda social	Parque público de viviendas
	Activar mecanismos de puesta en uso de la vivienda vacía	
	Apuesta por el alquiler o alquiler con opción a compra como fórmula de acceso diferido a la propiedad	
	Activar mecanismos de intervención ante la ocupación irregular	Viviendas ocupadas ilegalmente
	Programas sociales de inserción laboral	
Escasez de recursos para mantenimiento y mejora de las viviendas	Ayudas a la rehabilitación	Parque de viviendas habitadas ineficiente energéticamente y con problemas de accesibilidad
Demanda de vivienda de emancipación frente a mercado de alquiler insuficiente y a precios inasequibles	Crear oferta de alquiler asequible mediante programa de intermediación	Viviendas vacías nuevas o en mal estado
	Promociones de vivienda en alquiler con opción a compra	Promociones fallidas
	Promoción de viviendas cooperativas ligadas a la autoconstrucción	Suelos urbanizados sin edificar
	Programas de ayudas al alquiler para jóvenes	Parque público de viviendas
	Adaptación de vivienda de gran dimensión	

Tabla 7. Auto-diagnóstico técnico-político. Fuente: Elaboración del autor.

Hito 2: Auto-diagnóstico, definición de retos y objetivos

Auto-diagnóstico técnico-político y ciudadano

En esta fase se validan/completan/matizan las conclusiones arrojadas por el diagnóstico técnico (Tabla 6). Posteriormente, se realizan aportaciones adicionales y se señalan los principales retos (Tabla 7). Respecto al parque de vivienda, en ambos municipios se incide en la falta de conservación de parte de este, provocada por la incapacidad económica de los propietarios para afrontarla. El mal estado, en algunos casos, causa que la vivienda permanezca vacía, lo que plantea el reto de adecuarlas para permitir su puesta

en uso. Esta adecuación también se referirá a lo tipológico, siendo necesario que viviendas de gran tamaño se adapten a la superficie demandada por los nuevos modelos familiares de ambas localidades. En tal sentido, las viviendas deshabitadas, vandalizadas, esqueletos o suelos sin edificar se convierten en un recurso con el que afrontar las demandas existentes, para lo que se define el reto de poner en marcha mecanismos para reactivar su uso, habilitando fórmulas legales para asegurar la responsabilidad civil del Ayuntamiento.

Uno de los principales retos señalados es, además de atender las situaciones de vulnerabilidad social, el de acercar oferta de vivienda asequible y demanda de vivienda de emancipación. Para ello,







Situaciones	Observaciones y comentarios	Propuestas
<p>Casco antiguo. Rehabilitación de viviendas en mal estado o ruina</p> 	<p>Se encuentran viviendas vacías dispersas en mal estado a lo largo del recorrido por el centro del municipio, algunas con reformas iniciadas sin terminar.</p>	<p>Identificar y contactar con los propietarios para su reactivación</p> <p>Algunas son propiedad municipal, lo que supone que son objetivo prioritario de intervención</p> <p>Posibilidad de llegar a cambio para rehabilitarlas a cambio de mensualidades de alquiler</p>
<p>Suelos urbanizables sin desarrollar o solares en mitad del pueblo</p> 	<p>"Aquí podrían ir viviendas colectivas con locales comerciales en los bajos, que aquí no hay tiendas, en todo el entorno y hay muchas casas"</p>	<p>Adecantar para evitar situaciones de abandono e inseguridad</p>
<p>Viviendas vacías dispersas</p> 	<p>La imagen ilustra un conjunto de casas vacías de VPO de promoción privada</p> <p>Se detectan otras que los participantes señalan como propiedad de entidades financieras</p>	<p>Identificar y contactar con los propietarios y proponerles que las alquilen a precios asequibles o alquiler social</p>
<p>Viviendas habitadas irregularmente</p> 	<p>Promoción propiedad del Banco de Sabadell. Tiene guardia de seguridad. Los vecinos se quejan del estado de abandono y denuncian ocupaciones</p>	<p>Alcanzar acuerdos para regularizar la situación de familias que ocupan vivienda vacía</p> <p>Evitar nuevas ocupaciones</p>
<p>Promociones fallidas</p> 	<p>Edificio plurifamiliar vacío con locales comerciales en su bajo.</p> <p>Oportunidad para una cooperativa de autoconstrucción</p>	<p>Intermediación con los propietarios</p> <p>Finalizar mediante autorehabilitación/aparcería urbana (iniciativa social)</p>
<p>Promociones fallidas en esqueleto</p> 	<p>Solar de propiedad municipal. Con losa de cimentación ejecutada</p>	<p>Finalizar mediante autoconstrucción (iniciativa social)</p> <p>Intermediación con los propietarios</p>

Tabla 8. Sistematización de propuestas a situaciones identificadas en los paseos. Fuente: Elaboración del autor.

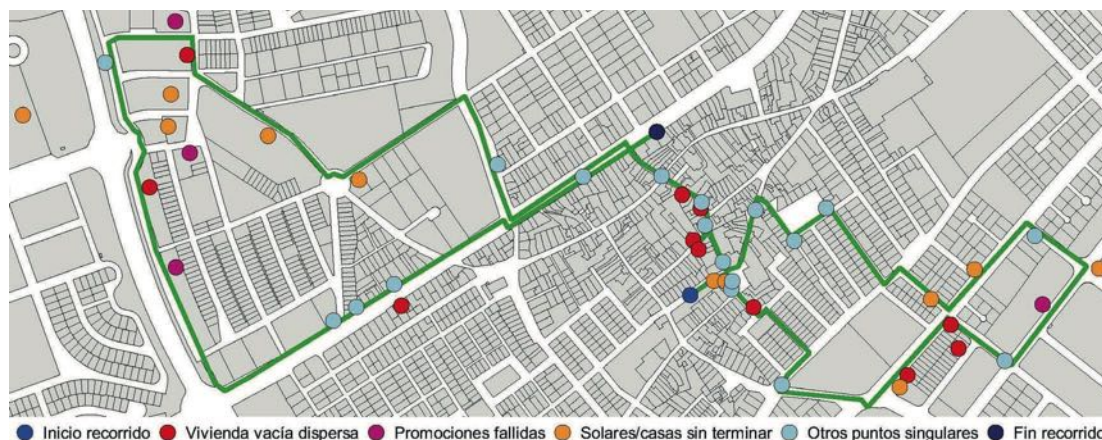


Figura 11. Mapeo digital del transecto ciudadano de Bormujos⁶. Fuente: Elaboración del autor.

se apunta a la necesidad de incidir en el precio de los alquileres, excesivo respecto a la capacidad económica de las familias, a lo que contribuirían de manera transversal otros retos como la dotación de un parque público de vivienda social, en alquiler o alquiler con opción a compra, la intermediación para activar vivienda vacía a precio asequible, así como al impulso de experiencias cooperativas de iniciativa social, de autoconstrucción o autorehabilitación, que ofrezcan soluciones colaborativas de acceso asequible a la vivienda mediante fórmulas de pago con trabajo.

Contraste in situ: Transecto ciudadano

Las problemáticas detectadas fueron finalmente contrastadas in situ por el grupo motor ciudadano, a través de la técnica del transecto (Figura 11). La Tabla 8 recoge los resultados alcanzados, señalando las casuísticas visitadas y las observaciones y propuestas de los participantes, que por lo general corroboran y consolidan las ya apuntadas en el autodiagnóstico.

A partir de los resultados alcanzados en fase de diagnóstico, se extraerán para el desarrollo del Hito 3 (fase estratégica) algunas de las problemáticas detectadas como casos de trabajo (promociones fallidas, viviendas inacabadas, viviendas vacías

dispersas). Así, desde las instancias de participación creadas, se definirán acciones concretas para afrontar en cada caso los retos consensuados (definición de actores necesarios, vías de financiación, recursos, plazos), como base para la elaboración del documento propositivo y programático del plan.

Hito 3: Constitución de instancias de participación

Comisión técnico-política

En cada uno de los municipios quedó constituida una comisión técnico-política interdepartamental, encargada de la dirección estratégica del plan (Figura 12). En el caso de Bormujos, la dirección es asumida por el alcalde, con el apoyo técnico de la vicesecretaría del ayuntamiento. En Bollullos de la Mitación, la dirección recae en el delegado de urbanismo. Dada la implicación de políticos y técnicos de ambos municipios, el trabajo de la comisión supuso un importante motor del proceso participativo, estableciéndose un claro compromiso de sus integrantes con el plan y sus objetivos. Esta instancia de participación se considera germen de una futura Oficina Municipal de la Vivienda, dirigida a gestionar el desarrollo y ejecución del plan, y en general las políticas de vivienda municipales.

⁶ Véase: <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1QiovIVRkYnePI1-PafIX1AJ7QJ2DIhxM&ll=37.37101303701156%2C-6.074420250000003&z=16>

Grupo motor ciudadano

La respuesta a la convocatoria ciudadana en los dos municipios resultó desigual. Mientras en el caso de Bollullos de la Mitación estuvo más ceñida a activistas sociales, en el de Bormujos la composición mayoritaria fue de demandantes de vivienda en situación de vulnerabilidad, desbordando la respuesta ciudadana las previsiones de participación realizadas. Esto condicionó la dinámica de los talleres: en Bollullos fue posible centrar el tema y profundizar más rápidamente; en Bormujos fue preciso detenerse en dejar claro el objetivo y la metodología de elaboración participativa del plan.

El grupo motor se consolidó en la segunda convocatoria en ambos municipios, con una mayoría de integrantes procedentes del grupo de demandantes. El proceso participativo permitió generar un grupo comprometido con el plan, e interesado en la búsqueda de soluciones innovadoras desde la iniciativa social, aunque con desigual grado de compromiso, ligado en muchos casos a la mayor o menor urgencia de su situación habitacional. Pese a que desde el mapeo de actores se apuntaba a la importancia de incorporar al proceso a agentes ligados a la promoción inmobiliaria, entidades financieras, propietarios de vivienda vacía o grupos sociales organizados vinculados a estos, no se logró contar con su participación, de manera amplia, ni en la instancia técnico-política ni en la ciudadana.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS

Como se ha indicado, la redacción de un PMVS supone la oportunidad de establecer un nuevo marco político local encuadrado en conceptos como el Derecho a la Ciudad (Lefebvre, Sugranyes) o la Producción y Gestión Social del Hábitat (Ortiz). Ligar su elaboración al desarrollo de un proceso participativo permite hacerlo a través de soluciones democráticas y consensuadas, reconociendo la diversidad de actores involucrados y su capacidad transformadora (Alberich, Rosa, Encina, Valderrama).

Para alcanzar ese objetivo, el proceso asociado a los planes de Bormujos y Bollullos de la Mitación se afronta desde una concepción de participación ligada a la co-decisión y autogestión, que pone énfase en la transformación de las relaciones sociales y la construcción de ciudadanía, como señalan Rosa y Encina (2003). Con tal fin, se ha trabajado en la creación de dos espacios de participación: la comisión técnico-política y el grupo motor ciudadano. A través de ellos, y durante las fases de pre-diagnóstico, auto-diagnóstico y transecto del proceso de IAP, los participantes han compatibilizado sus miradas respecto a la realidad de su municipio (Montañés, 2009), en aras de definir colectivamente sus necesidades, recursos y retos, y en ese proceso se han apropiado de los resultados consensuados, concibiéndose como parte activa de las acciones necesarias para afrontarlos.

Para ello, y dentro del grupo ciudadano, resultó necesario adecuar los ritmos de trabajo a las distintas ópticas de los participantes: mientras activistas sociales y miembros del tejido social organizado partían de una visión más estratégica de los problemas a abordar, los demandantes de

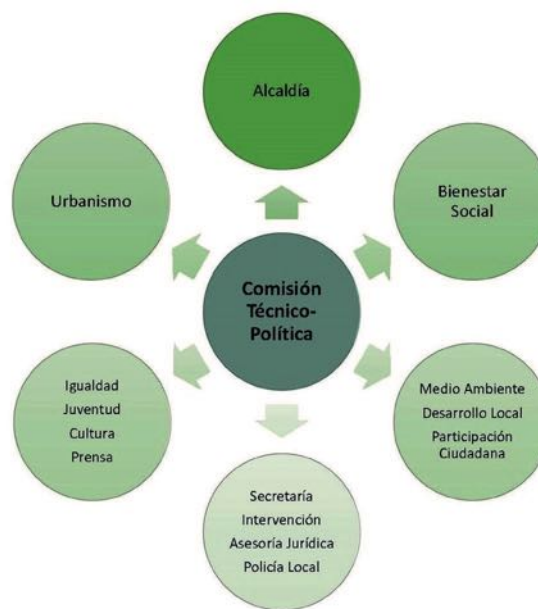


Figura 12. Áreas municipales involucradas en la comisión técnico-política. Fuente: Elaboración del autor.

vivienda (grupo mayoritario) se centraban en la búsqueda de soluciones a sus problemas a corto plazo. Si bien se priorizó el fomento del trabajo conjunto de actores sociales, por el ya mencionado diálogo de saberes, habría resultado positivo profundizar en el trabajo con los demandantes, para mejorar su grado de compromiso con el proceso. Por su parte, la distinción entre instancias técnico-política y ciudadana en esta fase inicial del plan se evalúa como adecuada, puesto que otorga a los actores sociales un espacio propio en el que participar sin verse coartados por la presencia de figuras de autoridad municipal.

El proceso ha permitido que políticos, técnicos y ciudadanos tomen conciencia de la brecha existente entre el precio de la vivienda y la capacidad económica de la población, como también de la situación de demanda insatisfecha de su municipio, que en el caso de la vivienda de emancipación se extiende a los dos tercios de la ciudadanía. A su vez, se ha constatado la insuficiencia del parque público para hacer frente a este reto y se ha visibilizado la existencia de un importante parque edificado infrautilizado, como recurso potencial para satisfacer la demanda de vivienda asequible, a lo que han contribuido positivamente las diferentes técnicas de mapeo social y transecto utilizadas.

En suma, los diferentes actores han adquirido un compromiso con el reto a afrontar, apuntando a soluciones innovadoras ya incoadas en esta fase del plan (iniciativa social, autoconstrucción, activación de vivienda vacía). Paralelamente, se han generado espacios de participación que servirán como germen de un instrumento de deliberación, seguimiento y control de las políticas de vivienda a llevar a cabo en ambas localidades, lo que precisará mantener el papel activo de los agentes involucrados, incorporando a grupos de acción ligados al sector inmobiliario y la construcción, hasta el momento ajenos al plan.

VI. CONCLUSIONES

Retomando la pregunta de investigación planteada, acerca de cómo contribuye el desarrollo de un proceso participativo a la diagnosis cualitativa de la situación de la vivienda en el marco de un PMVS, podemos concluir que:

- El proceso participativo ha permitido alcanzar un diagnóstico compartido por técnicos, políticos y ciudadanos sobre las necesidades sociales en materia de vivienda y las limitaciones del stock actual para satisfacerlas.
- Se han generado espacios de participación que han canalizado la implicación de los distintos agentes locales. De esa manera, la comisión técnico-política se entiende como germen de una futura Oficina Municipal de la Vivienda, integrada por las diferentes áreas municipales, para la gestión del plan y las políticas municipales de vivienda.
- Se han consolidado grupos motores ciudadanos comprometidos que pueden jugar un papel determinante como catalizadores sociales en el desarrollo del plan, en particular, en aquellas líneas de acción que requieran organización social activa.
- El compromiso de actores institucionales y sociales con los objetivos del plan abre la puerta a la búsqueda colaborativa de soluciones innovadoras, con implicación activa de la ciudadanía y la intermediación municipal.

Como limitaciones del proceso se puede advertir que este ha resultado incompleto por no haber logrado involucrar a un grupo de actores importante: los propietarios de vivienda y suelo, el sector inmobiliario y de la construcción. Además, la limitación temporal y de recursos ha impedido profundizar en el trabajo con los demandantes, si bien ha creado las bases para hacerlo en la fase de implementación del plan. Por último, la continuidad de este modelo de toma concertada de decisiones en el largo plazo dependerá del apoyo institucional y la voluntad política, siendo asimismo vital la implicación ciudadana y la iniciativa social.

La investigación contribuye, en definitiva, al debate sobre el papel de la participación en procesos de toma de decisión para la elaboración de políticas públicas, en este caso, de planes municipales de vivienda en contexto andaluz. Será necesario profundizar en futuros estudios en la definición participada de estrategias y actuaciones concretas que partan del diagnóstico elaborado, así como realizar un seguimiento al papel que adopten los actores institucionales y sociales dentro de los espacios de participación generados, para determinar en qué medida se consolidan como instrumentos de control del desarrollo y ejecución del plan y las políticas municipales de vivienda.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alberich Nistal, T. (2007). *Investigación-Acción Participativa y mapas sociales*. Castellón: Benlloch.

Alguacil Denche, A., Alguacil Gómez, J., Arasanz Díaz, J., Fernández Evangelista, G., Paniagua Caparrós, J. L.; Olea Ferreras, S. y Renes Ayala, V. (2013). *La vivienda en España en el siglo XXI: Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otras políticas de vivienda*. Madrid: Cáritas y Fundación FOESSA.

Bracerías, I. (2012). *Cartografía participativa: Herramienta de empoderamiento participativo por el derecho al territorio*. Trabajo fin de máster. Instituto de Estudios sobre Desarrollo y Cooperación Internacional, Universidad del País Vasco, Bilbao.

Capel, H. (2003). A modo de introducción: Los problemas de las ciudades: Urbs, Civitas y Polis. *Colección Mediterráneo Económico (Ciudades, arquitectura y espacio urbano)*, (3), 9-22.

De Manuel Jerez, E. (2010). Construyendo triángulos para la gestión social del hábitat. *Hábitat y Sociedad*, (1), 13-37. DOI:<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2010.i1.02>

Fernández Núñez, L. (2006). ¿Cómo analizar datos cualitativos? *Butlletí La Recerca. Institut de Ciències de l'Educació, Universitat de Barcelona*. Recuperado de: https://www.academia.edu/7572064/_C%C3%B3mo_analizar_datos_cualitativos

Fernández Rodríguez, J. F. y De Manuel Jerez, E. (2018). Metodología de diagnosis de la vivienda vacía en ámbito local. *Cuadernos Geográficos*, 57 (2), 37-260. DOI:<http://dx.doi.org/10.30827/cuadgeo.v57i2.5997>

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Ediciones Akal.

Ibáñez, J. (1986). Perspectivas de la investigación social: El diseño en la perspectiva estructural. En M. García Ferrando, J. Ibáñez y F. Alvira (Coords.). *El análisis de la realidad social. Métodos y técnicas de investigación social* (pp. 31-66). Madrid: Alianza.

Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Paris: Anth-ropos (Trad. cast. *El derecho a la ciudad*, Barcelona: Península, 1978).

López Medina, J. M. (2011). *El diseño participativo en programa de rehabilitación de viviendas. Marco teórico y metodológico*. Tesis doctoral. Universidad de Sevilla, Sevilla.

Montaner, J. M. y Muxí, Z. (2011). *Arquitectura y política. Ensayos para mundos alternativos*. Barcelona: Gustavo Gili.

Montañés Serrano, M. (2009). *Metodología y técnica participativa. Teoría y práctica de una estrategia de investigación participativa*. Barcelona: Editorial UOC.

Muñiz, M. (2012). *Estudio de caso en la investigación cualitativa*. Nuevo León: División de Estudios de Posgrado. Facultad de Psicología, Universidad Autónoma de Nuevo León.

Murillo, F. J., Madera, A., Monaterio, I., Jaraiz, A., Cantador, R., Sánchez, J. C. y Varas, R. (2002). *Estudio de casos*. Universidad Autónoma de Madrid.

Ortiz, E. (2002). Con los pies en la tierra. En E. Ortiz y M.L. Zárate, *Vivitos y coleando. 40 años trabajando por el hábitat popular en América Latina* (pp. 13-16). México D.F.: HIC-AL y Universidad Autónoma Metropolitana.

Pelli, V.S. (2010). La gestión de la producción social del hábitat. *Hábitat y Sociedad*, (1), 39-54. DOI:<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2010.i1.03>

Rodríguez-Villasante, T. (1993). Aportaciones básicas de la IAP a la epistemología y metodología. *Documentación social*, (92), 23-42.

Rosa, M. y Encina, J. (2003). Haciendo metodología al andar. En J. Encina, M.Á. Ávila, M. Fernández y M. Rosa, (Coords.), *Praxis participativas desde el medio rural. Construyendo ciudadanía* (pp. 89-116). Madrid: CIMAS.

Sugranyes, A. (2010). El derecho a la ciudad. Praxis de la utopía. *Hábitat y Sociedad*, (1), 71-79. DOI:<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2010.i1.05>

Valderrama Hernández, R. (2013). Diagnóstico participativo con cartografía social: Innovaciones en metodología Investigación-Acción Participativa (IAP). *Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, (12), 53-65.

Vinuesa Angulo, J., De la Riva, J. M. y Palacios, A. (2012). *El fenómeno de las viviendas desocupadas*. Madrid: Ministerio de Vivienda y Fundación General de la Universidad Autónoma de Madrid.