



CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, n° 95, Marzo 2019, pp. 161-190

Mejorando el bienestar de la sociedad a través del cooperativismo de plataforma

Carmen Esther Falcón-Pérez
Juana Fuentes-Perdomo
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

Cómo citar este artículo: FALCÓN-PÉREZ, C.E. & FUENTES-PERDOMO, J. (2019): "Mejorando el bienestar de la sociedad a través del cooperativismo de plataforma", *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 95, 161-190, DOI: 10.7203/CIRIEC-E.95.12655.

How to cite this article: FALCÓN-PÉREZ, C.E. & FUENTES-PERDOMO, J. (2019): "Improving social well-being through platform cooperativism", *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 95, 161-190, DOI: 10.7203/CIRIEC-E.95.12655.

CIRIEC-España, revista de economía pública, social y cooperativa
ISSN edición impresa: 0213-8093. ISSN edición online: 1989-6816.

© 2019 CIRIEC-España

www.ciriec.es www.ciriec-revistaeconomia.es

Mejorando el bienestar de la sociedad a través del cooperativismo de plataforma

Carmen Esther Falcón-Pérez
Juana Fuentes-Perdomo

RESUMEN: Una característica diferenciadora de la economía colaborativa es el uso de las nuevas tecnologías por diferentes agentes que persiguen un objetivo común. Esta revolución digital plantea un reto a las organizaciones de la economía social.

El objetivo de este trabajo es analizar cómo el cooperativismo de plataforma puede ser una vía adecuada para llevar a cabo la mejora del bienestar social en barrios vulnerables. Con el fin de promover la renovación y mejora de los barrios es necesario una participación activa de los ciudadanos y de la administración pública; de hecho, uno de los elementos claves en la obtención de la mejora de la calidad de vida es la implicación de los residentes que, en muchas ocasiones, son los que proponen los cambios y la renovación en sus barrios con deficiencias importantes de habitabilidad y consumo energético, problemas de accesibilidad y carencia de servicios. Hace falta, pues, recuperar la ciudad consolidada a través de la rehabilitación y regeneración urbana.

El cooperativismo de plataforma puede facilitar la participación pública de los distintos actores intervinientes en los procesos de rehabilitación urbana como residentes (a título individual o asociados), administraciones públicas, cooperativas y otros usuarios, promoviendo que se involucren de manera activa en el diseño y seguimiento de los proyectos de regeneración urbana, a través del uso de la plataforma digital.

El cooperativismo de plataforma puede ser el nexo de unión entre los valores cooperativos y la revolución digital encaminados a promover la mejora del bienestar de la sociedad.

PALABRAS CLAVE: Economía colaborativa, cooperativismo de plataforma, plataforma cooperativa, rehabilitación urbana, usuarios de la plataforma digital.

CLAVES ECONLIT: K32, K24, O18, O33, P13.

Cómo citar este artículo / How to cite this article: FALCÓN-PÉREZ, C.E. & FUENTES-PERDOMO, J. (2019): "Mejorando el bienestar de la sociedad a través del cooperativismo de plataforma". *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 95, 161-190, DOI: 10.7203/CIRIEC-E.95.12655.

Correspondencia: Carmen Esther Falcón-Pérez, e-mail: esther.falcon@ulpgc.es, y Juana Fuentes-Perdomo, juana.fuentes@ulpgc.es, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

EXPANDED ABSTRACT

Improving social well-being through platform cooperativism

Currently, collaborative economy is an emerging concept which is open to debate, including different meanings depending on the model to provide services, the kind of participant or the use of shared information and communication platforms. However, a distinguishing feature of the collaborative economy is the use of new technologies by the various agents concerned in order to get a common goal such as in the financial sector or in the education sector.

This new approach can be transferred to already consolidated organizations, which are noted for pursuing a social interest against the interest of the capital. These organizations seek social benefit and not the economic benefit, seeking a positive social impact that can change society.

It is precisely the digital component and the use of the technologies of information the aspect that distinguishes these emerging activities that are developing in recent years. Besides, they are changing purchasing behaviour and ways of doing business. These changes are having significant impacts in economic and employment terms, conflicts with traditional companies that are disadvantaged, or breaches of tax duties. But, at the same time, it also encourages many actions of collective interest, to the extent that digital platforms can be an effective tool to track achievement of the multitude of actions in favour of the community.

The aim of this paper is to analyse how platform cooperativism could be a suitable way to carry out the improvement of social welfare in vulnerable districts. In order to enhance the renovation and improvement of neighbourhoods it is necessary an active participation by citizens and public administrations. In fact, a key element to obtain an increase of the quality of life is the implication of residents, who often propose the changes and renovation in their districts, with significant deficiencies of habitability and power consumption, accessibility problems and lack of services. There is a need to recover the consolidated city through urban rehabilitation and urban renovation.

The urban renewal has a strong impact on Europe's economy and also on its citizens' quality of life because promote their social welfare. The Spanish urban planning tradition has been based mainly on the production of new city, disregarding the regeneration of consolidated city. Nowadays, Spanish government is concerned about an environment with derelict areas and substandard housing, and a largely obsolete housing stock. Therefore, current urban regulation encourages the urban renewal, the restructuring of building industry and the compliance with European legal

requirements regarding sustainable development. In Spain, there are around 6 millions of houses that were built over 50 years ago. Therefore, it is especially necessary and suitable the option of promoting urban renewal and regeneration at different levels.

Urban renewal projects are fairly complex to make because many actors are involved in these processes and as well as the activities that should be carried out. Therefore, the use of the new technologies can attract many people to actively participate in the urban regeneration projects design. These projects will improve the quality of life and welfare of citizens who live in deprived neighbourhoods.

In this context, we carry out a theoretical revision of platform cooperativism, as well as the urban development regulation focused on urban rehabilitation, studying the economic players involved in the urban regeneration projects such us: owners individually or associated in community of house owners, building corporations, co-operatives, and public administration, in order to analyse the role played by each of them in the platform cooperativism.

The community of house owners play a leading role in the processes of urban rehabilitation, they are principal actors because these processes have a direct effect on their lifes; not only from an economic point of view (costs that must be paid by individual citizens) and from a social point of view (improvements in the building made directly affects their quality of life). In this respect, a digital platform could be very useful in order to serve as link between all owners or all those affected by the processes and should provide information about the identified problems that need to be solved by urban rehabilitation.

One of the key elements in urban renewal is the implication of the residents, who take part in the changes and improvements of their district. The cooperative initiatives produce cohesive urban neighbourhoods and they are associated with participatory planning approaches and collective action. The cooperative society contributes to social cohesion; therefore this could be the economic organization more suitable in order to develop the urban renewal.

The urban rehabilitation cooperative and the use of digital technologies helps to improve the level of quality of life and social well-being for citizens under the principles of democratic participation of all residents, providing more transparency into the process and the published information, allowing members of the cooperative the supervision of the information deposited in the network.

In this business model the cooperative takes control of urban rehabilitation in a digital environment, resulting in a benefit to all members involved not only for the cooperative, establishing a commitment to access to different scenarios where conflicts of interest are likely to arise. This platform focuses on creating discussion for successful decision making.

The construction companies and the public administration are also an essential part of the cooperative platform. They are the services suppliers, providing valuable information that must be communicated on the platform, allowing it to make effective decisions for residents for the duration of urban regeneration-development works.

The platform cooperativism in the processes of urban rehabilitation would benefit all members and not just few as in the "commercial" digital economy. Thus, the main conclusion of the paper is that the cooperative platform should facilitate public participation of the different actors involved in the urban regeneration such as: cooperatives, residents or public administration. This platform should speed up the decision-making process in a democratic and transparent environment, pursuing a common goal to improve the welfare of the citizens through the urban rehabilitation. Thus, cooperative platforms involve a technological, cultural, social and political changing that we have to explore, taking into account the physical condition of many buildings in Spain. Platform cooperativism could be the link between cooperative values and digital revolution, aimed at improving the social welfare.

KEYWORDS: Sharing economy, platform cooperativism, cooperative platform, urban rehabilitation, users of digital platform.

1. Introducción

Las tecnologías de información y comunicación que están protagonizando la revolución digital, especialmente internet, están suscitando una serie de actividades emergentes que están cambiando los hábitos de consumo y la forma de hacer negocios en la actualidad. Pero también estas plataformas digitales pueden ser herramientas útiles para acordar y realizar el seguimiento de multitud de acciones y proyectos en favor de la comunidad.

En este contexto, el objetivo de este trabajo es analizar cómo el cooperativismo de plataforma puede ser una alternativa adecuada para mejorar el bienestar de los ciudadanos en los procesos de rehabilitación urbana, especialmente en los barrios vulnerables.

Así, se inicia con un estudio sobre la economía colaborativa y cómo se puede implementar el denominado cooperativismo de plataforma, que pretende introducir los valores cooperativos en estas plataformas digitales, para, posteriormente, realizar una propuesta de modelo de plataforma cooperativa que pudiera llevar a cabo los procesos de rehabilitación urbana, que integre a los distintos participantes de estos procesos, diferenciando entre los beneficiarios y los suministradores de servicios, finalizando con las conclusiones más relevantes.

2. Economía colaborativa y cooperativismo de plataforma

La economía colaborativa es un concepto emergente, que actualmente está sometido a debate, recibiendo diversas denominaciones tales como consumo colaborativo (Algar, 2007; Botsman y Rogers, 2010), economía entre pares (Chase, 2015), entre otros, lo que hace difícil consensuar el término, y suscita diversidad de interpretaciones. Las distintas acepciones vienen derivadas del modelo de prestación de servicios, del tipo de participante o en función del uso de plataformas (Alfonso, 2016; Rodríguez-Antón et al., 2016; Alfaro, 2016).

La Comisión Europea (2016: 3), indica que el término economía colaborativa “se refiere a modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares. La economía colaborativa implica a tres categorías de agentes i) prestadores de servicios que comparten activos, recursos, tiempo y/o competencias –pueden ser particulares que ofrecen servicios de manera ocasional («pares») o prestadores de servicios que actúan a título profesional («presta-

dores de servicios profesionales»); ii) usuarios de dichos servicios; y iii) intermediarios–, que a través de una plataforma en línea, conectan a los prestadores con los usuarios y facilitan las transacciones entre ellos («plataformas colaborativas»). Por lo general, las transacciones de la economía colaborativa no implican un cambio de propiedad y pueden realizarse con o sin ánimo de lucro”.

En términos generales, los rasgos que caracterizan a la economía colaborativa son el uso de la tecnología de internet, conectando distintos grupos de empresas y activos, utilizando recursos tangibles e intangibles ociosos o infrautilizados, reforzando las interacciones y la confianza, con carácter abierto, incluso y comunitario.

Es precisamente el componente digital, el uso de las tecnologías de información y, especialmente internet, el aspecto diferenciador de estas actividades emergentes que se están desarrollando en los últimos años, y que están cambiando los hábitos de consumo y la manera de hacer negocios. Estos cambios están teniendo diversas repercusiones en términos económicos y laborales, conflictos con las empresas tradicionales que se ven perjudicadas, o incumplimientos de obligaciones tributarias. Pero, al mismo tiempo, también se posibilitan infinidad de actuaciones de interés colectivo, pues las plataformas digitales pueden ser una herramienta para acordar y realizar el seguimiento de multitud de acciones en favor de la comunidad.

Para tener una visión amplia de la economía colaborativa, puede ser útil diferenciar las distintas actividades básicas que la engloban, a saber: consumo, producción, aprendizaje y finanzas colaborativas. Así, “el concepto de modelo de negocio de economía colaborativa ante el que podamos encontrar viene determinado por la actividad que desarrolle la plataforma en cuestión en lo que se refiere a la provisión o prestación de servicios. Es posible, así, que la plataforma se limite a hacer simplemente de intermediario digital, poniendo en contacto a los prestadores/proveedores con los usuarios y facilitando la colaboración entre ellos. Pero también es posible que la plataforma sea la que preste el propio producto/servicio principal; o que preste servicios auxiliares o complementarios a los principales” (Alfonso, 2016:239).

Frente a las críticas y polémicas que suscita las plataformas que podríamos denominar “comerciales”, ha de recordarse la amplia diversidad de los intervinientes en las diversas experiencias que se engloban en la economía colaborativa, con importantes diferencias en términos de impacto social. No hay que olvidar que la plataforma es una herramienta, muy eficaz, pero sólo una herramienta, que puede emplearse con muy distinta función. En este sentido destaca el Parlamento Europeo (2017) que la economía colaborativa no es sólo un conjunto de modelos empresariales novedosos, sino también una nueva forma de integración entre la economía y la sociedad, en que los servicios ofrecidos se basan en relaciones muy diversas, que integran actividades económicas en el entramado social y crean nuevos modelos comunitarios y de empresas.

Así, podemos encontrar con iniciativas muy distintas, que promuevan intercambios más basados en la solidaridad (donación, voluntariado, etc.), la reciprocidad y el deseo de promover reforzar

los lazos entre las personas; que pudiéramos denominar una forma de economía “colaborativa” que sean más “cooperativa” que competitiva, porque las relaciones entre iguales se inspiran en valores compartidos y la idea de un impacto positivo en la comunidad (Como et al., 2016: 6).

En el marco de la economía colaborativa, nos centramos en este trabajo en el cooperativismo de plataforma, como una alternativa a la actuación que realizan las empresas mercantiles en el mercado, introduciendo los valores que siempre han caracterizado a las cooperativas.

El término cooperativismo de plataforma ha sido acuñado por Scholz (2014), argumentando que dicho cooperativismo nace para cambiar la situación actual de las plataformas digitales tales como Homeaway o Uber, empresas caracterizadas por ser intermediarios de la información, que ponen a disposición de los usuarios, a través de plataformas digitales, por lo que los participantes nutren económicamente a dichas empresas por su labor intermediadora, requiriéndose un número importante de participantes para poder pagar a dichas empresas intermediarias (Scholz, 2016), no se beneficia económicamente a la sociedad sino a las empresas digitales.

Además, el uso de la tecnología digital para el mercado de negocios, provoca que las empresas mercantiles tradicionales se vean perjudicadas puesto que existe un mercado desregulado desde el punto de vista estrictamente fiscal, que afecta a todas las empresas que interactúan en el mercado, sea a través del uso de plataforma digital o no, porque realizan una competencia “desleal o favorecida” frente a aquellas empresas mercantiles que actúan dentro de un marco legal tributario y que hacen frente a sus exigencias fiscales, con un domicilio social perfectamente definido.

Por tanto, con este escenario se propone la creación del cooperativismo de plataforma (Scholz & Schneider, 2016) que persigue introducir los valores o ideales que sustentan el modelo cooperativo en el que expresamente no se persiga generar beneficios para unos pocos, los titulares de las plataformas digitales, que normalmente son además las empresas que actúan como agentes intermediarios, señalando también las condiciones en que desempeñan sus tareas los trabajadores, rozando en algunos casos la ilegalidad¹.

Con este escenario, nace la necesidad de crear una economía que se sustente sobre la base de una plataforma digital que trabaje para todos y no sólo para unos pocos, que se asiente sobre los principios del cooperativismo, por lo que el ideario cooperativista puede jugar un rol fundamental.

1.- *A título de ejemplo “los conductores de Uber en Los Angeles están trabajando por debajo del salario mínimo profesional, [...] o los trabajadores de CrowdFlower y Mechanical Turk que no ganan más de dos o tres dólares a la hora” (Slee, 2015).*

Siguiendo a Scholz (2016:14) el concepto de cooperativismo de plataforma debe tener las siguientes partes:

- En primer lugar, es necesario emplear la tecnología digital, tal y como la utilizan empresas como Uber o Airbnb; sin embargo, con un modelo de propiedad diferente, que se sustente sobre valores democráticos y que rompa con el modelo que persigue unos beneficios para unos pocos en pro de obtener beneficios para todos los usuarios.
- En segundo lugar, se debe caracterizar por tener un espíritu solidario; de hecho, el cooperativismo de plataforma puede operar bajo la iniciativa de distintas cooperativas o incluso de ciudades.
- En tercer lugar, este cooperativismo está constituido bajo un marco de eficiencia e innovación puesto que busca beneficios para todos.

En consecuencia, el cooperativismo de plataforma se define como “un término que describe cambios tecnológicos, culturales, políticos y sociales. El cooperativismo de plataforma es un rectángulo de esperanza. No es una utopía concreta. Es una economía emergiendo” (Scholz, 2016:14).

Para los fundadores del cooperativismo de plataformas, éste debe reunir diez principios básicos que pasamos a mencionar:

- Propiedad: la utilización de la tecnología digital se centra en el uso de los bienes y no en la propiedad de los mismos. No obstante, el cooperativismo de plataformas se enfoca a un internet centrado en las personas (*people-centered internet*).
- Salarios dignos y seguridad en los ingresos: como ya mencionamos en empresas digitales se pagan salarios por debajo del mínimo profesional.
- Transparencia y portabilidad de los datos: la transparencia no sólo debe ser puesta de manifiesto en las transacciones realizadas sino también, y quizás lo más importante en el manejo de los datos de los usuarios, debiendo ser transparente en la recolección, en el uso y en la venta de dichos datos.
- Recompensa y reconocimiento: es necesario un buen ambiente de trabajo, pero en el contexto del cooperativismo de plataforma, en este sentido “la habilidad de los trabajadores para comunicar con los operadores de la plataforma o propietarios es central” (Sholz, 2016: 19).
- Decisión del trabajo de forma conjunta: los trabajadores deberían involucrarse desde el primer momento, desde la programación y a lo largo de su uso, lo que permitirá a los operadores aprender el flujo de trabajo que posteriormente han de realizar los trabajadores.
- Marco legal de protección: en USA, las plataformas cooperativas son consideradas inusuales por lo que precisan de un marco legal que las ampare.
- Portabilidad de los beneficios y protecciones de los trabajadores: este principio se sustenta sobre la idea que los beneficios y protecciones adquiridas no se queden atadas en un trabajo en concreto, sino que persista en escenarios laborales diferentes.
- Protección en contra el comportamiento arbitrario: el comportamiento arbitrario de los trabajadores y usuarios que afecta negativamente a la plataforma cooperativa. Es importante porque se capitaliza la buena reputación obtenida aunque cambie de plataforma pues existe

un sistema centralizado de reputación e identificación. Ahora bien, si los trabajadores que no tuvieran ese comportamiento arbitrario crean una nueva plataforma es mejor que el sistema esté descentralizado porque la reputación obtenida será por cada grupo de agentes que intervienen.

- Rechazo a la vigilancia excesiva de los trabajadores. La plataforma no puede invadir o acabar con la dignidad del trabajador.
- Derecho a desconectar: los trabajadores deben disponer de tiempo para ocio.

Como señalan Como et al (2016, 25), en su análisis de experiencias de plataformas cooperativas en Europa², “el mayor desafío es aplicar los valores cooperativos *online*, y llevar a la práctica los principios cooperativos a través de nuevas formas de cooperación, que pueden ser muy distintas de las empleadas a lo largo de los dos siglos pasados”. Sin duda, la interacción de los valores de ayuda mutua y solidaridad, con las posibilidades de comunicación que se derivan de la revolución digital en la que vivimos, plantean nuevos escenarios de desarrollo de las fórmulas cooperativas. Así, Cooperatives Europe³ (2017), en un análisis de la economía colaborativa en Europa desde una visión cooperativa, destaca el papel fundamental que protagonizan las comunidades en la economía colaborativa, y la oportunidad que se presenta de integrar la economía, la tecnología y la sociedad en un proyecto de crecimiento único, inclusivo y sostenible.

De hecho, el Parlamento Europeo (2017), en su resolución sobre *Una Agenda Europea para la economía colaborativa*, constata que “los emprendedores europeos muestran una fuerte tendencia a crear plataformas colaborativas con fines sociales, y reconoce el creciente interés por la economía colaborativa basada en los modelos de las sociedades cooperativas”.

Recientemente, la Asamblea General de CIRIEC (2018) declaraba: “Las tecnologías digitales y la inteligencia artificial ofrecen una gran oportunidad para afrontar los desafíos del futuro mediante la creación de nuevas relaciones entre las organizaciones y entre las personas, a través, por ejemplo, de la implementación de proyectos compartidos, la mejora de los servicios al ciudadano, el desarrollo de la economía colaborativa, las finanzas socialmente responsables, la organización de nuevas acciones solidarias, la implementación de nuevas formas de gobernanza democrática, el ejercicio de la ciudadanía, etc. También ofrecen la oportunidad a las personas de ser actores de su futuro, en la forma de empresas públicas colectivas, de economía social y cooperativa, mediante la apropiación de mecanismos e instituciones económicas, en lugar de ser sólo consumidores pasivos, como así lo alientan los gigantes mundiales del comercio internacional”.

2.- Este estudio identificó 38 plataformas cooperativas en 11 países europeos, no disponiendo de mayor información sobre el nivel de desarrollo de estas plataformas cooperativas, puesto que es un fenómeno emergente.

3.- Cooperatives Europe es una organización que agrupa asociaciones representativas de cooperativas europeas, definiéndose a sí misma como «la voz de las empresas cooperativas en Europa».

En este escenario, destacamos que el elemento clave de cambio es la innovación digital, que puede posibilitar a las cooperativas lograr su misión con un nivel de alcance mucho mayor de lo que han venido haciendo tradicionalmente, esto es, movilizar los recursos de la comunidad, fomentar la colaboración entre la gente y promover el control y gobierno democrático (Como et al, 2016: 24).

Sin duda, las innovaciones tecnológicas que son el germen de la economía colaborativa, proporcionan unas funcionalidades que eran casi inconcebibles hace apenas unos años y han abierto nuevas vías para la participación de la comunidad. Un ejemplo ilustrativo puede ser el caso de *Loomio*, un software de código abierto diseñado por una cooperativa neozelandesa, que facilita la toma de decisiones rápida, participativa e inclusiva.

Dado que las experiencias de plataformas cooperativas son relativamente recientes, se hace preciso más investigación de cómo están afrontando en la práctica los desafíos que se les presentan en la gestión y el gobierno de dichas plataformas (Schneider, 2018). Cabe pensar que llevar a la práctica los valores cooperativos en un entorno digital suscita la necesidad de replantearse cómo articular un sistema de gobierno general y toma de decisiones. En este sentido, Andersson (2017) establece cuatro categorías de efectos derivados de los mecanismos de gobierno establecidos por una plataforma cooperativa, como puede verse en la figura 1.

Figura 1. Gobierno de la plataforma cooperativa

<p>“Reconducir” el capitalismo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitación salarios - Restricciones inversiones capital - Distribución de beneficios - Fuentes de financiación alternativas 	<p>Participación democrática</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valores democráticos - Un miembro, un voto - Responsabilidad y rendición de cuentas - Estrategias de autogestión
<p>Involucrar a la comunidad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compromiso de acceso abierto comunitario - Acceso a escenarios de conflicto - Toma de decisiones colectiva - Construir consensos 	<p>Transparencia obligatoria</p> <ul style="list-style-type: none"> - Publicar información sobre las actividades de la empresa - Publicar el uso de los datos de los usuarios - Permitir a los miembros seguimiento y supervisión

FUENTE: Elaboración propia, basado en Andersson (2017:31).

El cooperativismo de plataforma puede facilitar la participación pública de los diferentes actores partícipes en la regeneración urbana, tales como residentes, bien a título individual o en asociaciones, administración pública, pues la rehabilitación se rige por los parámetros establecidos en la normativa urbanística, cooperativas y otros usuarios, promoviendo que se involucren de manera activa en el diseño y seguimiento de los proyectos de regeneración urbana, a través del uso de la plataforma digital (Ruiz, 2017; Ellen, 2015), analizando a continuación como el cooperativismo de plataforma puede dar respuesta a la rehabilitación urbana.

3. El cooperativismo de plataforma como respuesta a la rehabilitación urbana: una propuesta

El cooperativismo de plataforma puede jugar un papel fundamental ya que, en la ejecución de todo proceso de urbanización o actuación sobre el terreno, como es la rehabilitación urbana, es habitual que participen un número importante de figuras económicas, dada las propias particularidades del proceso a realizar. Así, es precisa la participación de distintos agentes esenciales, tales como: las administraciones públicas competentes (ayuntamientos), empresas públicas dependientes, propietarios de las viviendas a rehabilitar, comunidad de propietarios de edificios, empresas constructoras o inmobiliarias que ejecutan dicho proceso, etc. Por tanto, se pone de manifiesto una necesaria relación entre los agentes económicos en torno a la ejecución de actuaciones de rehabilitación, siendo además importante conocer la cuantía económica que implica desarrollar dicho proyecto y cómo va a ser financiado.

De hecho, la dificultad de llevar a cabo la rehabilitación “radica en encontrar el equilibrio en la imprescindible colaboración de la Administración con el sector privado, para lo cual hace falta además de buenas leyes buena gestión” (Moya 2014:79).

Los proyectos de rehabilitación urbana son reglados en el ordenamiento urbanístico, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU'15) establece qué sujetos económicos pueden participar en actuaciones de rehabilitación, teniendo todas ellas en común que pueden intervenir en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica. Estos agentes son según el artículo 9.4 del TRLSRU'15⁴: propietarios de viviendas; comunidades y agrupaciones de propietarios, cooperativas de viviendas, Empresas, entidades o asociaciones y Asociaciones administrativas de propietarios⁵.

Al mismo tiempo y dado los recursos económicos que se van a necesitar para poder financiar las actividades de rehabilitación se podrá constituir un fondo “de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse pagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes” (Artículo 9.5.d) del TRLSRU'15).

4.- La reciente Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017 (Rec 5493/2013) anula algunos preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y también su reproducción en el TRLSRU'15, no afectando al tema objeto de estudio.

5.- Las asociaciones administrativas de propietarios son agrupaciones de propietarios que poseen personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa. Estas organizaciones dependen de la administración actuante que aprueba sus estatutos. Se constituyen con el fin de hacer realidad la rehabilitación y siempre trabajan bajo el control de la administración actuante.

Por tanto, creemos conveniente analizar brevemente qué implica los proyectos de rehabilitación urbana pues es una actividad que está fuertemente legislada por la normativa urbanística y que contribuye a la mejora de la calidad de vida de los residentes.

3.1. Recuperando la ciudad consolidada a través de la rehabilitación urbana

La legislación urbanística española, tradicionalmente, ha focalizado sus esfuerzos en la creación de nueva ciudad, empleando políticas de expansión urbanística sin prestar excesiva atención a la rehabilitación o regeneración urbana de la ciudad ya consolidada. Ello ha ocasionado que, en nuestro país, existan alrededor de 6 millones de viviendas que fueron construidas hace más de 50 años, señalando, además, la existencia de barrios degradados y viviendas en estado precario (Ministerio de Fomento, 2013), por lo que se hace necesario e imprescindible promover la rehabilitación urbana.

A ello se une además un escenario económico marcado por la reciente crisis, lo que provoca una notoria preocupación de las autoridades públicas por incentivar las actividades de rehabilitación, pues constituye un problema económico grave, dado que “el porcentaje que representa la rehabilitación en España en relación con el total de la construcción es uno de los más bajos de la zona euro, suponiendo en España en 2013 un 31% del total del sector, porcentaje que ha incrementado desde el 23% registrado en 2007 pero que no debe considerarse como un incremento absoluto, ya que es sólo consecuencia de la bajada de la inversión de nueva construcción. Estando en todo caso la cifra alejada de la media europea situada en torno al 41% y de algunos países como Alemania donde la rehabilitación representa más del 56% de la actividad de la construcción” (Ministerio de Fomento, 2013).

En este sentido, el Ministerio de Fomento promulga el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021). Este plan apuesta por promover el acceso a la vivienda en régimen de alquiler y por establecer distintos programas relativos a la rehabilitación y regeneración urbana. Por tanto, sigue en la misma línea que el Plan Estatal de Vivienda de 2013-2016 que en su momento cambió la orientación con respecto a los planes anteriores que fomentaban la adquisición de viviendas.

La renovación urbanística, en determinadas áreas urbanas, conlleva la participación activa de los ciudadanos y de las administraciones públicas, siendo preciso responder a cuestiones como: quiénes aportarán los recursos financieros, quiénes deben soportar el coste de la rehabilitación, cómo se van a gestionar las actividades de rehabilitación, o cuáles son las necesidades del barrio a rehabilitar.

Por tanto, un elemento clave en los procesos de rehabilitación urbana es determinar qué agente económico llevará a cabo la gestión de dicho proceso. En este sentido, la normativa urbanística, como ya mencionamos anteriormente, propone los siguientes sujetos económicos, con capacidad jurídica plena para actuar en el mercado inmobiliario: comunidad de propietarios, cooperativas de viviendas, propietarios de construcciones, empresas o sociedades y asociaciones administrativas de propieta-

rios. Y de otro lado, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 determina que podrán ser beneficiarios de las subvenciones establecidas para las actividades objeto de estudio los propietarios, la comunidad de propietarios, las empresas constructoras, las sociedades cooperativas y la administración actuante.

Por tanto, en este trabajo se analiza cuál podría ser el papel de la plataforma cooperativa en el ámbito de la rehabilitación urbana, sabiendo que es imprescindible la participación de los distintos agentes económicos propuestos por la normativa urbanística en la ejecución de los procesos de rehabilitación urbana a realizar tales como: mejora en la infraestructura de edificios y vivienda respecto a la accesibilidad, un tema de especial preocupación en España debido a la gran obsolescencia de los edificios, analizando las ventajas que se ponen de manifiesto en la gestión realizada por cada uno de los sujetos económicos mencionados, pues se persigue que todos los usuarios que participan activamente en la plataforma digital se beneficien pues vela el espíritu del cooperativismo en la misma.

Diferenciando en este trabajo y en el seno de la cooperativa de plataforma entre los beneficiarios, comunidad de propietarios y sociedades cooperativa; y de otra parte los suministradores del servicio que han sido clasificados entre agentes públicos y privados.

3.2. Beneficiarios del cooperativismo de plataforma

En el cooperativismo de plataforma, como hemos mencionado, participan un importante número de agentes dado el proyecto que se ha de acometer, pudiendo ser todos ellos beneficiarios del uso de dicha plataforma cooperativa. No obstante, entendemos que los verdaderos beneficiarios del uso de la plataforma digital con un espíritu cooperativista sería de un lado los propietarios individuales o agrupados mediante comunidad de propietarios pues la rehabilitación urbana a realizar incide directamente en la mejora de su bienestar social, y de otro lado las sociedades cooperativas pues avalan la utilización de principios cooperativistas, generándose un nuevo mercado para las mismas al introducirse en las economías digitales, pasando a continuación a analizar cuál sería el papel de cada uno de estos agentes en el uso de la plataforma cooperativa.

3.2.1. Comunidades de propietarios

Los propios propietarios de las edificaciones o construcciones, de forma independiente o a título individual, pueden llevar a cabo la rehabilitación urbana bien de forma directa o mediante la contratación de empresas que se dediquen a ello.

Indiscutiblemente, los propietarios de las edificaciones pueden realizar la rehabilitación pues los problemas a solucionar les influyen directamente en su calidad de vida. Ahora bien, y bajo nuestro punto de vista, el propietario de la edificación podrá incurrir en rehabilitar y costear la rehabilitación de su vivienda, no consideramos que sea factible la rehabilitación del edificio completo, salvo acuerdo

con el resto de propietarios para acometer la mejora del edificio, pudiéndose agrupar en la figura de comunidad de propietarios.

Así, en la comunidad de propietarios “los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto” (Artículo 396 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 disponiendo la publicación en la Gaceta de Madrid de la edición reformada del Código Civil).

Por tanto, y en la medida que la comunidad de propietarios ostenta un derecho de copropiedad en los elementos comunes, la comunidad de propietarios puede considerarse como una figura adecuada para llevar a cabo la rehabilitación urbana. Esta agrupación, sin personalidad jurídica propia, tiene como finalidad principal mantener y conservar las zonas comunes de los edificios y también solventar pequeños problemas o desavenencias entre los propietarios. Son agrupaciones ya constituidas en las que, de forma obligatoria, deben participar todos los vecinos por vivir en comunidad.

De hecho, esta figura económica podría ser la idónea para hacer realidad proyectos de rehabilitación urbanística pues conoce de primera mano los problemas que sufren los residentes y presenta una vinculación directa con cada una de las necesidades a cubrir, tales como: aislamiento térmico, instalación de ascensores, accesibilidad a la vivienda sin barreras físicas, etc., recabando estas necesidades el presidente de la comunidad de vecinos.

En este sentido, y para realizar, por ejemplo, obras de accesibilidad en el edificio que se estimen convenientes en elementos privativos, obviamente, “los propietarios no necesitarán consentimiento de la comunidad de propietarios, pero deben abonarlas íntegramente, pues la comunidad no tiene ninguna obligación de realizarlas. Ahora bien, en el resto del inmueble, es decir, en los elementos comunes, los propietarios de pisos o locales no pueden realizar alteración alguna, de manera que si advierten la necesidad de reparaciones deberán comunicarlo al administrador, o al Presidente de la comunidad” (López y De Peralta, 2016:29).

Es de señalar que la modificación que introduce la normativa urbanística, concretamente, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR'13), en la Ley 8/1999 de Propiedad Horizontal (LPH'99), no es baladí pues afecta a qué mayoría se precisa para los acuerdos que se han de tomar, precisamente, para llevar a cabo obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Por tanto, es imprescindible determinar y diferenciar qué tipo de obras se van a ejecutar, determinando si son o no de carácter necesario u obligatorio para el sostenimiento del inmueble⁶, e intentando, en la medida de lo posible, establecer criterios que sean objetivos con el fin de poder cuantificar y analizar a qué obras debe hacer frente la comunidad de propietarios, para que finalmente las reparaciones propuestas se puedan realizar.

En este sentido, la LPH'99 dispone que "ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características. No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal. No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso" (Artículo 17.4 de la LPH'99).

Con ello se pretende evitar que las comunidades de propietarios realicen obras que representen una simple mejora en el edificio y que no sean catalogadas como útiles u obligatorias, apostando por que se precise un importante consenso entre los propietarios de la comunidad, y lo más importante decidir quién ha de soportar el coste de la obra realizada.

Frente a esta situación, el legislador, siguiendo la línea de actuación seguida en la LRRR'13, que apuesta por la regeneración, rehabilitación y renovación urbana, la modificada LPH'99 dispone que "sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes." (Artículo 17.2 de la LPH'99).

6.- Al respecto puede verse el artículo 9 de la Ley 8/1999, de 6 abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal que determina las obligaciones para los propietarios.

Por tanto, se prioriza la rehabilitación urbana facilitando el acceso universal a personas con discapacidad, y con esta modificación introducida por la normativa urbanística se “logra evitar las *tiranías* de aquellos vecinos sabedores de que su única oposición frustraría un acuerdo querido por el resto” (Carreras, 2014: 2).

No obstante, y a pesar de lo mencionado, la gestión eficiente de la rehabilitación urbana o edificatoria podría superar a la comunidad de propietarios, señalando cuestiones como: solicitar licencia o permisos a la administración pública, requerir ayudas públicas para sufragar los gastos, gestionar la contratación de empresas que ejecuten la rehabilitación, controlar que las actividades presupuestadas coincidan con las finalmente realizadas, en términos técnicos (cantidad de material empleado, calidad de material, horas de trabajo utilizado...), y en términos económicos (coste de material, precio pactado para la realización de cada actividad...), señalando además que la obtención de ayudas públicas para la financiación de estos proyectos es laboriosa para las comunidades de propietarios.

Obviamente, puede ser gestionado por la comunidad de propietarios, pero en muchas ocasiones el representante o presidente de la comunidad es asignado de forma rotatoria, que desempeña, habitualmente, su labor profesional fuera de la comunidad, o bien que esté constituido por personas de avanzada edad con escasos recursos económicos, pues en la mayoría de los casos los barrios degradados o edificios a rehabilitar son edificaciones obsoletas, en ocasiones en barrios marginados, o áreas urbanas vulnerables⁷.

En lo referente a la concesión de ayudas económicas públicas, el Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021 presenta varios programas de actuación en pro del alquiler de vivienda y de la rehabilitación urbana, destacando el fomento a “la conservación, la mejora de la eficiencia energética y la implantación de la accesibilidad universal, no solo de nuestras viviendas, sino también del entorno urbano en el que desarrollan su vida los ocupantes de las mismas.” (Exposición de Motivos. Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021).

En este trabajo nos centramos en el programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas, en el programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas; y en el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, mostrando la tabla 1 los principales beneficiarios de dichos programas, destacando que los propietarios y las comunidades de propietarios o agrupaciones de propietarios están considerados los principales beneficiarios de las subvenciones.

7.- El Ministerio de Fomento (2011) emplea como indicadores básicos para considerar un área urbana vulnerable: la tasa de paro, el nivel de renta, la tasa de población analfabeta o sin estudios, la carencia de servicios básicos y la tasa de inmigración.

Tabla 1. Programas de fomento a la rehabilitación y renovación

Programas	Beneficiarios
Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas	<p>Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.</p> <p>Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios.</p> <p>Las sociedades cooperativas.</p> <p>Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios.</p> <p>Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición.</p> <p>Empresas de servicios energéticos.</p>
Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas	<p>Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.</p> <p>Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios.</p> <p>Las sociedades cooperativas.</p> <p>Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios.</p> <p>Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios así como cooperativas que acrediten dicha condición.</p>
Fomento de la regeneración y renovación urbanas	<p>Agente ejecutor de las actuaciones.</p>

FUENTE: Elaboración propia, a partir del Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021.

Obviamente, el papel de las comunidades de propietarios es fundamental pues permitirá sin duda alguna agilizar la gestión de la subvención. Ello implica que los propietarios que conforman la comunidad deben estar de acuerdo en las actividades a realizar y que todos los propietarios no tengan alguna de las limitaciones establecidas en la legislación que regula las subvenciones⁸. De lo contrario, si existe

8.- Véase el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

algún propietario con limitaciones, por ejemplo, no estar al corriente con las obligaciones tributarias, “no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación” (artículo 34.2 del Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021) y, por tanto, este propietario debe costear su parte correspondiente de las obras de rehabilitación.

En esta línea de apoyar y promover la rehabilitación urbana y mejorar la eficiencia energética, además de las ayudas directas provenientes de los fondos estructurales europeos, o los planes nacionales, o de las comunidades autónomas y ayuntamientos, también se han articulado otras medidas de carácter indirecto, como la deducción fiscal de los costes de rehabilitación o mejoras en la accesibilidad, o la facultad que se le ha concedido a los ayuntamientos de rebajar los tipos del IBI a las viviendas eficientes en términos de consumo energético.

Como es obvio, estas son unas medidas estrictamente financieras, para incentivar a los residentes a invertir recursos en procesos que pueden ser costosos, que conllevan molestias y en ocasiones, incluso, trasladarse temporalmente de alojamiento mientras se realicen los trabajos de mejora y rehabilitación. La iniciativa ha de partir del propietario de la vivienda que desee acometer la rehabilitación.

Un ejemplo muy ilustrativo es la rehabilitación urbanística realizada en Ciudad de Los Ángeles, barrio situado en las afueras de Madrid. Como Morcillo, Arjona y Martín (2016) puntualizan, en este barrio existe un importante movimiento vecinal, con un significativo apoyo por parte de los residentes en la zona. De hecho, de ellos partió la iniciativa para conseguir involucrar a la administración pública en el proyecto de rehabilitación del barrio. Este movimiento vecinal juega un papel fundamental, pues permite coordinar las acciones entre la administración pública y los residentes.

En definitiva, desde las normativas, urbanística y civil, y las políticas económicas, planes de vivienda, apuestan decididamente por impulsar a la comunidad de propietarios a llevar a cabo la rehabilitación urbana.

En este sentido pudiera ser útil contar con una plataforma digital que sirva como nexo de unión de todos los propietarios o afectados y que les permita suministrar información sobre las carencias detectadas que precisen llevar a cabo tareas de rehabilitación urbana tales como: mejora del envolvente térmico, instalación de sistemas de calefacción, conservación de estructuras de edificios, mejora de la accesibilidad, etc.

En dicha plataforma, debería regir valores cooperativos de tal forma que todos los residentes serían usuarios de la información, participando activamente, y con el fin de poder agrupar las deficiencias detectadas en materia de rehabilitación según su naturaleza, clasificándolas en función de su necesidad, pudiendo incluso dar prioridad a una frente a las otras. Además, entendemos que la información depositada en esta plataforma, con los valores del cooperativismo, promueve que todos los usuarios aúnen esfuerzos para decidir qué actividad de rehabilitación, en qué áreas de rehabilitación

y qué prioridad se debe dar a cada una de ellas. No olvidemos que las actividades a desarrollar mejoran el bienestar de la sociedad y la calidad de vida de los residentes, por lo que puede imperar la realización de actividades que eliminen barreras de accesibilidad frente al revestimiento decorativo de una fachada de edificios, que también es una actividad de rehabilitación.

La comunidad de propietarios gestionaría esta plataforma digital con el ánimo de que todos los vecinos participen de la información sobre las carencias detectadas, que incluso se puedan beneficiar del conocimiento de las citadas deficiencias por otros vecinos que no habían sido tenidas en cuenta previamente. De hecho, se podría crear una programación de las actividades a realizar que, si impidieran la habitabilidad de las viviendas, otros vecinos pudieran acoger a los desalojados mientras se realiza la rehabilitación urbana, con un espíritu colaborativo puesto que todos los residentes, necesariamente, no pueden hacer frente al pago de un alquiler.

En la medida que el gobierno español está impulsando las actividades objeto de estudio mediante la concesión de subvenciones, el cooperativismo de plataforma, en este seno de actuación, mostraría información relativa a todos los trámites que se ha de seguir para acceder a dicha financiación pública que no sólo debe ser la que corresponda a la administración general sino también las correspondientes a las administraciones locales. De tal forma que los particulares se vean amparados con los permisos y documentación a presentar y “colgando” incluso la documentación a cumplimentar, participado y tomando decisiones al respecto.

Como se ha expuesto anteriormente, la financiación pública excluye a aquellos propietarios que no cumplan con el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, por lo que dichos propietarios deben hacer frente al coste de rehabilitación correspondiente. Así, estaría a disposición de todos los usuarios de la plataforma cooperativa, la información sobre la petición de subvenciones, el trámite a seguir, las solicitudes concedidas y las denegadas, (no haciendo alusión al propietario en cuestión que le ha sido denegada la subvención), aunque es obvio que es un información de especial relevancia pues afecta económicamente a la actuación de rehabilitación a llevar a cabo, creando un clima de cooperación entre los usuarios puesto que en definitiva todos ellos son beneficiarios de la actuación y de la participación en este cooperativismo de plataforma, pudiendo colaborar económicamente el resto de propietarios si fuera necesario.

3.2.2. Sociedades cooperativas

El Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021 en su artículo 34.1.b determina que serán beneficiarios de las ayudas de los programas antes mencionados las sociedades cooperativas “compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil⁹, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o

9.- Artículo mencionado anteriormente que define qué es una comunidad de propietarios.

agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal”.

Por tanto está favoreciendo que los propietarios se constituyan en sociedades cooperativas, centrándonos en las cooperativas de viviendas.

Las cooperativas de viviendas pueden “adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, y desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social” (Artículo 89.2 de la Ley de 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas). Por tanto, la regulación española¹⁰ contempla una amplia variedad de actividades que pueden constituir el objeto de las cooperativas de viviendas, ya sea proporcionar alojamiento o instalaciones, o prestar servicios complementarios. En el caso de proporcionar viviendas y locales, la legislación también contempla que la propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser cedidos a los socios mediante cualquier título legal, y se establece que en el caso que la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, serán los estatutos de la cooperativa los que establecerán las normas sobre el uso y disfrute por parte de los socios.

Es de señalar que estas asociaciones constituyen una fórmula extendida por todo el mundo para proporcionar alojamiento a millones de personas. Sin embargo, existen diferencias entre los distintos países, como consecuencia de las diversas tradiciones, marcos legales, y las necesidades alojativas de distintos colectivos, por lo que el término cooperativa de vivienda tiene distintas connotaciones en los distintos países. Así, las cooperativas de viviendas en el ámbito internacional pueden adoptar muy diversas modalidades, tal y como muestra la tabla 2, atendiendo al criterio de si la cooperativa de viviendas ostenta o no la propiedad de la vivienda.

Tabla 2. Tipos de cooperativas

Cooperativas de viviendas que no ostentan la propiedad	Cooperativas de autoconstrucción Cooperativas de construcción y adjudicación de viviendas Cooperativas de créditos a la construcción Cooperativas de rehabilitación de viviendas Cooperativas que administran elementos comunes
Cooperativas de viviendas que ostentan la propiedad	Cooperativas que conservan la propiedad y ceden el uso

FUENTE: Elaboración propia, a partir de Fajardo (2014).

10.- Además, este tipo de agrupaciones “asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que dependientes de ellos tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades” (Artículo 89.1 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas).

Por el contrario, en el caso español, presenta ciertas peculiaridades y diferencias con la actuación desarrollada por las cooperativas de viviendas en otras partes del mundo, ya que en la práctica, las cooperativas de vivienda españolas habitualmente se han constituido para la promoción de viviendas que, a la finalización de la construcción, se entregan en propiedad individual a los socios, tras lo que se disuelven.

Centrándonos en las actividades de rehabilitación urbana, la legislación estatal dispone que las cooperativas podrán realizar “actividades de rehabilitación de viviendas¹¹, locales y edificación e instalaciones complementarias” (Artículo 89.1 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas).

Ahora bien, y en opinión de Lambea (2015), se podrán plantear tres escenarios distintos; en primer lugar, si la cooperativa de viviendas es el ente económico que ejecuta las actividades de rehabilitación urbana, diferenciando entre aquella cooperativa de rehabilitación urbana que se configura sobre la base de una cooperativa de viviendas que ya esté constituida, inicialmente, debiendo, exclusivamente, aumentar el objeto social por la fue creada.

En segundo lugar, podría ser la constitución de una nueva cooperativa que realice las tareas de rehabilitación. Desde un punto de vista económico y jurídico plantea diferentes situaciones pues desde la óptica económica, con los fondos económicos que ya han aportado los socios cooperativistas se podría financiar además las actividades de rehabilitación, mientras que, desde el ámbito jurídico, la constitución de una nueva cooperativa, implica que las cantidades aportadas son destinadas, exclusivamente, al objeto social para el que ha sido constituido.

Por último, y en tercer lugar, “frecuentemente utilizado, la gestión de rehabilitación de viviendas de régimen cooperativo y de otro tipo en bloques e incluso barrios enteros” (Lambea, 2015: 130). En este sentido, Merino y Extezarreta (2014:115) manifiestan que “como consecuencia de las políticas públicas de apoyo y fomento a la rehabilitación, se han empezado a desarrollar por los socios titulares de viviendas y/o locales cooperativas para la gestión conjunta de la rehabilitación de estos inmuebles. En el ámbito vasco se están actualmente estudiando proyectos locales de recuperación de cascos históricos utilizando la cooperativa como instrumento jurídico adecuado para ello. Así mismo, es habitual la constitución de sociedades cooperativas por vecinos de inmuebles para acometer determinadas obras bajo fórmula empresarial y no a través de su propiedad horizontal”.

11.- A nivel autonómico, y a efectos ilustrativos, podemos mencionar la Ley Valenciana 8/2003, de 24 de marzo, que su artículo 9 determina que se podrán constituir cooperativas para la “reparación o rehabilitación de viviendas, de los edificios destinados a vivienda, o de los locales, elementos o servicios accesorios o complementarios de las viviendas o edificaciones destinadas a vivienda, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos”. En el mismo sentido, la Ley de Cooperativas de Cataluña 18/2002, de 5 de julio, en el artículo 106, expone que “las cooperativas de viviendas también pueden tener como objeto la rehabilitación de viviendas, de locales y de edificaciones e instalaciones complementarias para destinarlos a sus socios”.

De hecho, en España existen diferentes proyectos de rehabilitación urbanística que han sido llevados a cabo en régimen de cooperativas¹². Así, y a modo ilustrativo, nos podemos referir a la Comunidad de Madrid donde la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid está gestionando la rehabilitación de edificios en régimen de cooperativismo¹³.

Es de señalar las ventajas que presentan las cooperativas de vivienda que en opinión de Fajardo (2014), pueden ser clasificadas en ventajas económicas, jurídicas y sociales, a sus socios para el acceso a una vivienda.

En primer lugar, una ventaja estrictamente económica, en la construcción inmobiliaria bajo la fórmula cooperativa, pues supone una reducción del coste de la vivienda para el socio de la cooperativa, incluyendo ciertas ventajas fiscales, pues están sujetas a la normativa fiscal propia establecida en la legislación tributaria para las sociedades cooperativas (Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen fiscal de las cooperativas), que contempla ciertas particularidades para las sociedades cooperativas en general, y en particular a las denominadas cooperativas fiscalmente protegidas, entre las que se encuentra las cooperativas de viviendas, estableciéndose la exención de algunos impuestos (como el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados) o bonificaciones en impuestos locales (como el impuesto sobre actividades económicas), o tipos impositivos reducidos en el impuesto sobre sociedades.

Estas medidas fiscales incentivadoras de las cooperativas responden al mandato constitucional¹⁴ de promover las sociedades cooperativas y, en el caso de las cooperativas de viviendas, de facilitar el derecho a una vivienda digna.

Desde el punto de vista jurídico, se destaca la limitación de la responsabilidad de la cooperativa y de los socios por las deudas de la cooperativa contraídas para el cumplimiento del objeto social¹⁵.

También habría que destacar el elemento social, al ser una fórmula asociativa que agrupa a un conjunto de personas con unas necesidades individuales, que se integran en un proyecto común, que promueve la colaboración y cooperación.

12.- Desde las asociaciones de cooperativas se está apostando firmemente por la rehabilitación urbana. La Confederación de cooperativas de vivienda de España (CONCOVI) es la única organización de ámbito estatal que agrupa a las cooperativas de viviendas a través de sus federaciones, uniones territoriales o individualmente, por lo que puede afirmarse que es la organización encargada de representar al sector de las cooperativas de viviendas. Este organismo en la actualidad está dedicando especial atención a la rehabilitación, y se han firmado diversos convenios de colaboración con las comunidades autónomas de Madrid, Andalucía, Valencia y Castilla-León, y acuerdos con los ayuntamientos correspondientes, precisamente para colaborar desde la fórmula cooperativa en los procesos de rehabilitación y regeneración urbana (CONCOVI, 2016).

13.- Al respecto puede verse Rosa, Marqués y Navas (2017).

14.- El artículo 129.2 de la Constitución Española de 1978 dispone que "los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas".

15.- Los socios responden de las deudas contraídas por la cooperativa hasta el límite de las aportaciones al capital social que hubiesen suscritos, aunque los socios están obligados a sufragar el coste real de sus viviendas.

Durante muchos años, las cooperativas de viviendas españolas han atendido las necesidades de alojamiento de diversos colectivos, facilitando el acceso a una vivienda a personas con menores recursos económicos.

Por tanto, la fórmula cooperativa puede jugar un papel importante en la rehabilitación y regeneración urbana. Así, señala Gómez (2010: 460) “la sociedad cooperativa puede ser un partícipe muy activo, especialmente en tiempo de crisis, en la gestión y el mantenimiento del tejido urbano existente o recuperación de la ciudad conformada”.

Como se ha puesto de manifiesto, la cooperativa de viviendas es una figura jurídica y económica apropiada para realizar la rehabilitación urbana. Ahora bien, si los propietarios o la comunidad de propietarios se agrupan en cooperativas, la plataforma digital sería gestionada por dicha figura económica.

Como ya se había señalado, el cooperativismo de plataforma nace para introducir los valores del cooperativismo en la economía digital. La rehabilitación urbana exige la participación de muchos agentes que además se convierten en usuarios de la información depositada en la plataforma digital y a diferencia del resto de plataformas de carácter comercial, esta plataforma busca beneficiar a los usuarios de la misma, bien de forma individual como son los propietarios o bien de forma colectiva a la comunidad de propietarios.

Al constituirse una cooperativa de viviendas cuyo objeto sea la rehabilitación urbana por estos usuarios, dicha cooperativa realizará las labores de gestión, control y suministro de la información precisa que abarque todas las fases de la rehabilitación a realizar, detectar los problemas a subsanar, tramitación de documentación para solicitar subvenciones, subsanar desavenencias entre los residentes, obviamente en el seno de una plataforma digital.

Desde nuestro punto de vista, estas sociedades pueden dar respuesta de una forma más eficiente y económica, pues las decisiones vienen amparadas por una sociedad cooperativa que se le presuponen valores cooperativos a introducir en un entorno tecnológico.

En este caso, la cooperativa de rehabilitación urbana con el uso de las tecnologías digitales permite la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos bajo unos principios de participación democrática de todos los residentes, una transparencia en la información que se publica, permitiendo y promoviendo a los miembros de la cooperativa el seguimiento y supervisión de la información depositada en la red.

En este modelo de negocios la cooperativa toma las riendas o el control de la rehabilitación urbana en un entorno digital lo que provoca un beneficio para todos los miembros partícipes no sólo para la cooperativa, estableciendo un compromiso de acceso a distintos escenarios en el que se pueden suscitarse conflictos, establecer debates en la toma de decisiones que sea más acertada, por ejemplo, prioridad en las actuaciones a ejecutar, y que con la participación colectiva se permita obtener consenso.

Esta forma de actuar de la cooperativa junto a la plataforma digital anima a que se involucre la comunidad de una forma transparente y ágil pues utiliza como herramienta internet, describiéndose un modelo de negocio online con valores propios de las cooperativas.

Por tanto, en nuestra opinión la constitución de las sociedades cooperativas por los propietarios o comunidad de propietarios crearía un interlocutor único frente a los suministradores del servicio, una vez recabada todas las opiniones, debates y decisiones tomadas en el seno de la plataforma cooperativa. Para estas figuras económicas podría ser una oportunidad de crecimiento, creando modelos de negocios online en la rehabilitación urbana bajo un ideal cooperativista.

3.3. Suministradores del servicio

En el proceso de rehabilitación urbana existen dos figuras bien diferenciadas, los beneficiarios de dicho proceso, los propietarios bien de forma individual o agrupados en comunidades de propietarios y las sociedades cooperativas, ya analizados y, de otra parte, los suministradores del servicio que hacen posible que se ejecute el proceso de rehabilitación a acometer, diferenciado entre agentes privados y públicos.

3.3.1. Agentes privados

Las empresas que participan activamente en este sector son las constructoras o inmobiliarias, que en los últimos años han sufrido directamente las consecuencias del estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis económica, por lo que la rehabilitación, reconstruir la ciudad ya hecha, implica una reconversión de un sector fundamental, sabiendo que es un importante motor de la economía. Rubio (2011:19) afirma que “hay síntomas positivos de cambio, y actualmente existen dos nuevos motores para impulsar la rehabilitación residencial: el gran potencial ahorro energético que supone y la crisis del sector de la vivienda nueva”, obviamente este segundo aspecto está íntimamente relacionado con las empresas que operan en el sector constructor-inmobiliario.

De hecho, la normativa urbanística no fue ajena a la situación económica en que se encontraba nuestro país, ya que “la regulación que contiene esta norma se enmarca en un contexto de crisis económica, cuya salida depende en gran medida –dado el peso del sector inmobiliario en dicha crisis–, de la recuperación y reactivación –de cara sobre todo al empleo– del sector de la construcción. Dicha salida, en un contexto de improcedencia de políticas de expansión, tales como la generación de nueva ciudad y nuevas viviendas, sólo es posible actuando sobre el patrimonio inmobiliario y la edificación existente” (Exposición de Motivos, LRRR'13).

Destacando entre uno de sus objetivos “ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en

concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas” (Exposición de Motivos, LRRR’13).

Por tanto, para las empresas que desarrollan su actividad en este sector es una oportunidad de negocio tras la crisis económica sufrida. En este sentido, pueden destacarse algunas iniciativas como los proyectos municipales del ayuntamiento de Madrid que posibilitarán la rehabilitación de viviendas con incrementos de la edificabilidad para que los inversores privados financien las obras (López, 2018).

Como hemos observado, desde distintos ámbitos se impulsa la reactivación de las empresas constructoras e inmobiliarias que no sólo es avalada por la normativa urbanística sino también por la concesión de subvenciones públicas para llevar a cabo proyectos de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, tal y como se puede apreciar entre los beneficiarios del Plan Estatal de Viviendas, 2018-2021.

Además, esta normativa dispone como beneficiarios a “las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa” (Artículo 34.1.e del Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021). En definitiva, está permitiendo la consideración de sociedades cooperativas siempre y cuando que sean empresas constructoras que actúen o se constituyan como cooperativas.

Es necesario contar con diferentes presupuestos de distintas empresas constructoras al objeto de que los beneficiarios de la plataforma puedan decidir a qué ente privado van a contratar para, finalmente, ejecutar el proceso de rehabilitación. Obviamente, esta información será imprescindible en la plataforma digital, para realizar una selección previa.

Un vez seleccionada la empresa constructora que va a hacer realidad las tareas de rehabilitación, dicha empresa también se debe considerar miembro partícipe de la plataforma digital pues deberá informar en la misma sobre la programación y la secuencia de las actividades a realizar, definir cuál es el primer piso, edificio o zona a rehabilitar, qué necesidades o requisitos debe reunir cada residente para no interferir en las tareas de la empresa constructora, si va a existir cortes de energía eléctrica, de suministro de agua, de inoperatividad de los ascensores, etc. Información muy valiosa que debe ser comunicada en la plataforma digital y que permite a los residentes tomar decisiones en su hacer diario, mientras tienen lugar las tareas de rehabilitación urbana.

Este modelo de negocio online bajo criterios cooperativistas permite que se beneficie a todos los residentes y de antemano se conozca en qué lugar está trabajando el agente privado y qué actuaciones deben realizar los residentes para no paralizar la rehabilitación planificada.

3.3.2. Agentes públicos

La administración pública también puede ser un agente que preste los servicios objeto de estudio y lleve a cabo proyectos de rehabilitación urbana. No debemos olvidar que estos proyectos tienen un importante componente de carácter público, ya que es preciso solicitar a la administración pública permiso para llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación, convirtiéndose en una figura que juega un papel fundamental dentro de estos proyectos, como actor vigilante y garante de que las actuaciones llevadas a cabo, con el fin de que estén enmarcadas en la legalidad de la normativa urbanística.

Además, en tales procesos en ocasiones la administración actuante debe ejecutar y costear determinadas actuaciones (arreglo de aceras, de parques públicos o jardines) en zonas del barrio que también precisan rehabilitación.

Por este motivo, la administración pública debe formar parte de la plataforma cooperativa, pues aporta información valiosa sobre qué actividades se podrían llevar a cabo, como garante del proceso a ejecutar. Además, y en la medida que sea necesario el cierre parcial de calzadas, o el desvío de calles temporal para la realización de tareas de rehabilitación se suministraría, en la plataforma digital, detallada información sobre por ejemplo rutas alternativas, lo que beneficiaría a todos los usuarios de la plataforma cooperativa.

La participación de la administración en el cooperativismo de plataforma es imprescindible pues estos procesos están regidos por una normativa muy específica, el derecho urbanístico, y contar con el ente público como miembro de dicha plataforma pueden garantizar la legalidad del proceso.

4. Conclusiones

El cooperativismo de plataforma puede facilitar la participación de los diversos agentes económicos llamados a trabajar en la rehabilitación urbana, comunidad de propietarios, empresas, cooperativas de viviendas, propietarios de edificaciones, o la administración actuante, analizando en este trabajo el rol que desempeñan cada uno de ellos en el seno del cooperativismo de plataforma.

La comunidad de propietarios juega un papel fundamental en los procesos de rehabilitación urbana pues son actores principales ya que les afecta directamente, tanto desde un punto de vista económico, por el coste que deberán sufragar, como desde un punto de vista social, pues las mejoras realizadas les influye directamente en su calidad de vida. En este sentido, pudiera ser útil contar con una plataforma digital que sirva como nexo de unión de todos los propietarios o afectados y que les per-

mita suministrar información sobre las carencias detectadas que precisen llevar a cabo tareas de rehabilitación urbana tales como: mejora del envolvente térmico, instalación de sistemas de calefacción, conservación de estructuras de edificios, mejora de la accesibilidad, etc.

La cooperativa de rehabilitación urbana con el uso de las tecnologías digitales permite la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos bajo unos principios de participación democrática de todos los residentes, una transparencia en la información que se publica, permitiendo y promoviendo a los miembros de la cooperativa el seguimiento y supervisión de la información depositada en la red.

En este modelo de negocios la cooperativa toma las riendas o el control de la rehabilitación urbana en un entorno digital lo que provoca un beneficio para todos los miembros partícipes no sólo para la cooperativa, estableciendo un compromiso de acceso a distintos escenarios en el que se pueden suscitarse conflictos, establecer debates en la toma de decisiones que sea más acertada, por ejemplo, prioridad en las actuaciones a ejecutar, y que con la participación colectiva se permita obtener consenso. Esta forma de actuar de la cooperativa junto a la plataforma digital anima a que se involucre la comunidad de una forma transparente y ágil pues utiliza como herramienta internet, describiéndose un modelo de negocio online con valores propios de las cooperativas.

Las empresas constructoras y la administración actuante también son parte fundamental de la plataforma cooperativa pues son los suministradores del servicio, ofreciendo información valiosa que debe ser comunicada en la plataforma digital y que permite a los residentes tomar decisiones en su hacer diario, mientras tienen lugar las tareas de rehabilitación urbana.

El cooperativismo de plataforma en los procesos de rehabilitación urbana beneficiaría a todos sus miembros y no sólo a unos pocos como ocurre en la economía digital “comercial”. Es un importante reto para las sociedades cooperativas que ya han demostrado su saber hacer en el campo del sector constructor y en el de la rehabilitación urbana, pues promovería una plataforma digital en que los residentes, bien de forma individual o agrupados en comunidad de propietarios, estarían involucrados, así como las empresas privadas suministradoras del servicio y la administración actuante, participando activamente en dicha plataforma de una forma democrática y transparente, actuando todos los miembros en pro de la mejora de la calidad de vida de los residentes a través de la rehabilitación urbana.

Bibliografía

- ALFARO, J. (2016): "Economía Colaborativa y teoría de las organizaciones", *Almacén de Derecho*, 1-5.
- ALFONSO SÁNCHEZ, R. (2016): "Economía colaborativa: un nuevo mercado para la economía social", *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, 231-258, DOI: 10.7203/CIRIEC-E.88.9255.
- ALGAR, R. (2007): "Collaborative consumption", *Leisure Report*, 4, 72-83.
- ANDERSSON BOHMAN, F. (2017): *Exploring the governance of platform cooperatives*, University of Gothenburg, June, 1-39.
- ASAMBLEA GENERAL DE CIRIEC (2018): *Declaración final adoptada por la asamblea general de CIRIEC*, Lieja, 1 de junio.
- BOTSMAN, R. & ROGERS, R. (2010): *What's Mine is Yours: How Collaborative Consumption is Changing the Way We live*, Ed. Harper Collins. New York.
- CARRERAS MARAÑA, J.M. (2014): "La incidencia de la Ley 8/2013 en la adopción de acuerdos comunitarios: el nuevo art. 17 LPH", *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, 323, 12-26.
- CHASE, R. (2015): *Peers Inc: how people and platforms are inventing the collaborative economy and reinventing capitalism*, Public Affairs, New York.
- COMISIÓN EUROPEA (2016): *Una Agenda Europea para la economía colaborativa*, Bruselas, 2.6.2016 COM(2016) 356 final.
- COMO, E., MATHIS, A., TOGNETTI, M. & RAPISARDI, A. (2016): *Cooperative Platforms in a European Landscape: An exploratory study*, ISIRC Conference, Glasgow, September, pp. 1-34.
- CONCOVI (2016): "Noticias", *VC Viviendas cooperativas*, Revista de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, 143, 1-4.
- COOPERATIVES EUROPE (2017): *A cooperative vision for the collaborative economy. Shaping a people-centered and democratic collaborative economy*.
- ELLEN, I.G. (2015): "Housing Low-Income Households: Lessons from the Sharing Economy?", *Housing Policy Debate*, 25, 783-784.
- FAJARDO GARCÍA, G. (2014): *Las cooperativas de vivienda en la Comunidad Valenciana. Constitución y funcionamiento*, CIRIEC-España Editorial, Valencia.
- GÓMEZ MANRESA, M.F. (2010): "Sostenibilidad urbana y cooperativismo". En: Alfonso Sánchez, R., *Economía Social y Economía Sostenible*, Pamplona: Aranzadi, 453-479.

- LAMBEA RUEDA, A. (2015): "Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación", *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, 26, 121-156.
- LÓPEZ LETÓN, S. (2018): "Ideas para ciudades más habitables", *El País, Negocios*, 17 de junio, 18-19.
- LÓPEZ PELÁEZ, P. & DE PERALTA ORTEGA, J.C. (2016): "Urbanismo y vivienda accesibles para personas con discapacidad: el caso español", *Contexto, Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*, vol. X, 13. México, 27-36.
- MERINO, S. & EXTEZARRETA, A. (2014): "Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica", *REVESCO, Revista de Estudios Cooperativos*, 113, 92-112, DOI: 10.5029/rev_REVE.2014.113.43382.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2011): *Análisis urbanístico de barrios vulnerables. Sobre la vulnerabilidad urbana*.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2013): *Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda PITVI (2012-2024)*.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2018): *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*.
- MORCILLO ÁLVAREZ, D., ARJONA MARTÍN, C. & MARTÍN ACOSTA, N. (2016): "Recuperando la periferia: la rehabilitación energética de Ciudad de los Ángeles en Madrid", *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 187, 57-76.
- MOYA GONZÁLEZ, L. (2014): "Reflexiones sobre aspectos físicos de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas", *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 179, 75-79.
- PARLAMENTO EUROPEO (2017): *Resolución del Parlamento Europeo, de 15 de junio de 2017, sobre una Agenda Europea para la economía colaborativa*, (2016/2003(INI)) P8_TA(2017)0271.
- RODRÍGUEZ-ANTÓN, J.M., ALONSO-ALMEIDA, M.M., RUBIO-ANDRADA, L. & CELEMÍN-PEDROCHE, M.D. (2016): "La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España", *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, 259-283, DOI: 10.7203/CIRIEC-E.88.9107.
- ROSA JIMÉNEZ, C.J., MÁRQUEZ BALLESTEROS, M.J. & NAVAS CARRILLO, D. (2017): "Hacia un nuevo modelo de gestión y autofinanciación de la regeneración de barriadas obsoletas", *Ciudades*, 20, 45-70, DOI: 10.24197/ciudades.20.2017.26.
- RUBIO DE VAL, J. (2011): "Rehabilitación urbana en España (1989-2010). Barreras actuales y sugerencias para su eliminación", *Informes de la Construcción*, 63, extra-1, 5-20, DOI: 10.3989/ic.11.060.
- RUIZ GARIJO, M. (2017): "La economía colaborativa en el ámbito de la vivienda: Cuestiones fiscales pendientes", *LEX-Social. Revista jurídica de los Derechos Sociales*, 7, 53-76.

- SCHNEIDER, N. (2018): "An Internet of ownership: Democratic design for the online economy", *The Sociological Review Monographs*, 66 (2), 320-340, DOI: 10.1177/0038026118758533.
- SCHOLZ, T. (2014): *Platform Cooperativism vs. the Sharing Economy*, Blog. En: <https://medium.com/@trebors/platform-cooperativism-vs-the-sharing-economy-2ea737f1b5ad>.
- SCHOLZ, T. (2016): *Platform Cooperativism. Challenging the Corporate Sharing Economy*, Rosa Luxemburg Stiftung, New York.
- SCHOLZ, T. & SCHNEIDER, N. (2016): *Ours to hack and to own. The rise of platform cooperativism, a new vision for the future of work and a fairer internet*, Edit. Scholz, T. & Schneider, N. Or Books. New York.
- SLEE, T. (2015): *What's yours is Mine*, New York City, OR. Books.