



## La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible

Carmen Esther Falcón Pérez<sup>1</sup> y Juana Fuentes Perdomo<sup>2</sup>

Recibido: 9 de marzo de 2017 / Aceptado: 2 de junio de 2017

**Resumen.** El desarrollo urbano bajo parámetros sostenibles indudablemente incide en la calidad de vida de los ciudadanos. Tradicionalmente, el ordenamiento urbanístico español ha focalizado sus esfuerzos en el crecimiento exponencial de la ciudad, contribuyendo al desarrollo de la construcción de viviendas. Pero este enfoque ha experimentado un cambio sustancial en la última década, hacia un modelo de planificación urbana que promueva los procesos de rehabilitación y regeneración en la ciudad ya consolidada, minimizando el crecimiento disperso, en consonancia con las exigencias europeas en materia de desarrollo sostenible.

Si se consideran las condiciones físicas de multitud de edificios y barrios de nuestro país, con deficiencias importantes de habitabilidad y consumo energético, problemas de accesibilidad y carencia de servicios, la rehabilitación urbana constituye, en la actualidad, una necesidad inexcusable. En este trabajo se analiza la importancia de los procesos de rehabilitación urbana en las ciudades, cuáles son las fuentes de financiación pública que impulsan estos proyectos y cómo las cooperativas pueden protagonizar un papel relevante en este ámbito. Los desafíos que plantea la rehabilitación urbana demandan una respuesta desde las fórmulas cooperativas, que contribuyen a la cohesión económica, social y territorial en el marco de un desarrollo urbano sostenible.

**Palabras clave:** Cooperativas de vivienda; Normativa urbanística; Rehabilitación urbana; Desarrollo sostenible; Captación de fondos públicos.

**Claves Econlit:** K32; P13; O18; Q01.

### [en] Participation of cooperatives in sustainable urban development

**Abstract.** Urban development under sustainable parameters undoubtedly affects the citizens quality of life. Traditionally, Spanish urban planning has focused its efforts on the exponential growth of the city, contributing to the development of housing construction. But this approach has undergone a substantial change in the last decade, towards an urban planning model that promotes rehabilitation and regeneration processes in the already consolidated city, minimizing dispersed growth, in line with European demands for sustainable development.

Considering the physical conditions of a multitude of buildings and neighborhoods in our country, with significant deficiencies in habitability and energy consumption, problems of accessibility and lack of services, urban rehabilitation is now an inexcusable necessity.

This paper analyzes the importance of urban rehabilitation processes in cities, which are the sources of public funding that drive these projects and how cooperatives can play a relevant role in this area. The challenges of urban rehabilitation require a response from cooperatives, which contribute to economic, social and territorial cohesion within the framework of a sustainable urban development.

<sup>1</sup> Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España  
Dirección de correo electrónico: [esther.falcon@ulpgc.es](mailto:esther.falcon@ulpgc.es)

<sup>2</sup> Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España  
Dirección de correo electrónico: [juana.fuentes@ulpgc.es](mailto:juana.fuentes@ulpgc.es)

**Keywords:** Housing cooperatives; Urban law; Urban rehabilitation; Sustainable development; Public funds.

**Sumario.** 1. Introducción. 2. Promoviendo el desarrollo sostenible desde la legislación urbanística. 3. Agentes económicos partícipes en la rehabilitación urbana. 4. Recursos financieros para la rehabilitación urbana: una apuesta pública. 5. Cooperativas de viviendas en la rehabilitación urbana. 6. Conclusiones. 7. Referencias bibliográficas.

**Cómo citar:** Falcón Pérez, C.E. y Fuentes Perdomo, J. (2017) La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible. *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, N° 125, pp. 89-108. DOI: 10.5209/REVE.57063.

## 1. Introducción

La rehabilitación urbana es importante para la economía europea y para la calidad de vida de los ciudadanos pues promueve el bienestar social de los mismos. En este sentido, es preciso considerar el marco legal definido por la Unión Europea ya que los gobiernos europeos advierten que, con toda probabilidad, el 80% de los ciudadanos europeos viviremos en ciudades o en suburbios en el 2020. De ahí que, tanto el entorno en el que viviremos como la calidad de vida de los ciudadanos dependan, directamente, del desarrollo urbano sostenible que lleven a cabo los estados miembros (The Seventh Environment Action Programme and the Sustainable City, 2014).

En consecuencia, existen iniciativas europeas que persiguen promover y financiar la rehabilitación y renovación urbana, aportando fondos para promover la renovación energética o la rehabilitación de áreas urbanas degradadas, tales como la Directiva Europea 2010/31, de 19 de mayo de 2010 relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva Europea 2012/27, de 25 de octubre de 2012 relativa a la eficiencia energética. Estas propuestas se sustentan sobre la base de la eco-eficiencia, la cohesión social y un progreso cívico en las ciudades europeas, garantizando a los ciudadanos un bienestar social y una calidad de vida no sólo para el presente sino también, y más importante, para las generaciones futuras (Strategy EUROPE 2020).

En España existen alrededor de 6 millones de viviendas que fueron construidas hace más de 50 años, resaltando además, la existencia de barrios degradados y viviendas en estado precario (Ministerio de Fomento y Vivienda, 2013). Por tanto, en nuestro país, es necesario e imprescindible promover la rehabilitación urbana a diferentes escalas, pues abarca a varios niveles.

Tradicionalmente, la planificación urbanística española se ha basado en la producción de nueva ciudad. En 2013, el peso real de rehabilitación en España alcanzaba, aproximadamente, el 31% del sector constructor, bastante más bajo que el resto de países europeos, alrededor del 41% (Euroconstruct, 2013). Sin embargo, actualmente la legislación urbanística española ha optado por impulsar la rehabilitación, renovación y regeneración urbana con el fin de reducir el consumo energético, disminuir la emisión de contaminantes y promover la eficiencia energética; en definitiva, contribuir a mejorar el entorno y las condiciones de vida en los edificios.

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 o cuáles son las necesidades del barrio a rehabilitar (Rubio, 2015).

Uno de los elementos claves en la rehabilitación urbana es la implicación de los residentes, puesto que deben tomar parte en los cambios a realizar y en las mejoras de su vecindario (González, Moreno y Grupo SC6, 2015; Cervero y Hernández, 2015).

Por tanto y con este escenario, creemos conveniente estudiar qué figura económica podría desarrollar estos proyectos de rehabilitación urbana, que no persiga beneficios, que todos sus esfuerzos estén destinados a conseguir un objetivo común y en la que sus miembros tengan una participación activa. Las iniciativas cooperativas producen una cohesión urbana en los barrios (Blokland, 2003; Kennett y Forrest, 2006), y son asociaciones con métodos participativos de planificación y acción colectiva (Forrest y Kearns, 2001; Somerville, 2007; Cameron, Gilroy y Miciukiewicz, 2009). Las sociedades cooperativas contribuyen a la cohesión social (Lang y Novy, 2014), por lo que entendemos que esta figura económica podría ser la más idónea para desarrollar la rehabilitación urbana.

Tradicionalmente, las cooperativas españolas han participado en el sector de la construcción suministrando viviendas nuevas a sus miembros, convirtiéndolos en propietarios de dichas residencias. A diferencia de otros países europeos, en muy pocas ocasiones las cooperativas de viviendas son constituidas para la edificación de viviendas para alquiler o para otros usos (Etxezarreta y Merino, 2014).

Este trabajo tiene por objetivo analizar la importancia de la rehabilitación urbana en las ciudades y cuál podría ser el papel de las cooperativas en la ejecución de los procesos a realizar, tales como: mejora de edificios y vivienda respecto a la accesibilidad, un tema de especial preocupación en España debido a la gran obsolescencia de los edificios. Además, se analiza las fuentes de financiación públicas vinculadas a la realización de estos procesos.

Para ello, emplearemos como metodología una recopilación teórica de la normativa urbanística más relevante, enfocada a la rehabilitación urbana, así como la legislación de cooperativas, que sean de aplicación a nivel estatal, y estudiando proyectos de regeneración urbana realizados en ciudades españolas, con el fin de obtener evidencias sobre qué figura económica está gestionando la rehabilitación, cuál es el papel de las cooperativas en estos proyectos de rehabilitación urbana y cómo pueden hacer realidad dichos proyectos. Dada las condiciones físicas de las edificaciones en España, se presenta un reto, redirigir las cooperativas hacia la renovación urbana, por lo que un nuevo mercado se abre para estas organizaciones. Por tanto, es imprescindible analizar la normativa urbanística española que legisla el desarrollo urbano sostenible, los agentes económicos que, habitualmente, participan en la materialización de los procesos de rehabilitación urbana, las fuentes de financiación que promueven dichos procesos para, finalmente, concretar el estudio en las cooperativas, como figura económica idónea.

## 2. Promoviendo el desarrollo sostenible desde la legislación urbanística

El urbanismo cumple una necesidad pública y social, lo que explica la fuerte regulación a que está sometido. La materia prima fundamental, el suelo, es un recurso natural, escaso, no renovable, y además, satisface una necesidad básica, dotar de una vivienda digna a los ciudadanos.

Tradicionalmente, la legislación urbanística española ha focalizado sus esfuerzos en la creación de nueva ciudad, con el fin de incrementar la oferta de suelo y, consecuentemente, las viviendas para la ciudadanía. Desde la Ley de Suelo de 1956<sup>3</sup>, pasando por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, hasta la Ley de Suelo de 1998<sup>4</sup>, el legislador español favoreció el desarrollo de nuevas ciudades mediante políticas de expansión urbanística, sin prestar atención alguna a la rehabilitación o regeneración urbana de la ciudad ya consolidada.

Fruto de dichas legislaciones y en opinión de Fernández (2006: 9) “el sector de la construcción creció en 2005, en una loca dinámica constructora-destructora, basada en la expansión irrefrenable urbano-metropolitana externa (en nuevos enclaves), y la fuerte destrucción-reestructuración interna (en la ciudad ya construida)”.

Dichas normativas han contribuido, en cierta medida, a la especulación del terreno, puesto que permitía incrementar el valor del bien mucho antes de que las operaciones urbanísticas se hubieran realizado, ya que se valoraba el terreno en función de los aprovechamientos urbanísticos<sup>5</sup> dispuestos en el planeamiento, aunque todavía no se hubiese ejecutado la urbanización y, por lo tanto, los aprovechamientos no fuesen más que una expectativa futura de poder obtener plusvalías urbanísticas; se constituía, por tanto, un rendimiento económico potencial pero que en ningún caso se había realizado (Falcón, 2015). En opinión de Parejo (2014:2314), la legislación urbanística se centró “en el ciclo urbanización-edificación y al servicio de la explotación de esa riqueza bajo criterios mercantil-financieros para fabricar-comercializar ciudad (entendida como mera suma/combinación de productos/ofertas inmobiliarias)”.

Dado los problemas que estas legislaciones ocasionaron, se produjo un importante cambio con la promulgación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLS'08). El legislador pretende eliminar posibles revalorizaciones de suelo pues “la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores de suelo [...] y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que deberíamos luchar por imperativo legal” (Exposición de Motivos del TRLS'08).

En esta misma línea se manifiesta la Constitución Española (1978), en su artículo 47, cuando expone “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones

---

<sup>3</sup> Primera ley de suelo promulgada en España.

<sup>4</sup> Esta normativa ha sido catalogada como la ley que provocó un crecimiento exponencial de las urbanizaciones y edificaciones y una fuerte especulación de suelo (Menéndez, 2016).

<sup>5</sup> El aprovechamiento urbanístico es el rendimiento que se puede dar al suelo en función de los usos que confiera al mismo el planeamiento urbanístico, es decir, el rendimiento físico otorgable al terreno, lo que lleva aparejado su rendimiento económico.

necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

Por tanto, es en el año 2008 cuando el urbanismo español dejaba claro, en la exposición de motivos del TRLS’08, que no abandona el desarrollo de nuevas ciudades, puesto que el crecimiento urbano sigue siendo necesario; sin embargo, y siguiendo los parámetros establecidos por la Unión Europea<sup>6</sup>, con el fin de responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, propone minimizar un crecimiento disperso de la ciudad y apostar por la regeneración de la ciudad ya existente.

Solo en ese momento existe una preocupación real por el legislador español en cambiar la línea de actuación que nos había venido caracterizando desde la primera legislación urbanística que se promulgó. Ahora bien, la cuestión que nos planteamos es por qué ese momento es el más idóneo para reconducir la creación de nueva ciudad hacia la rehabilitación o renovación de la ciudad consolidada. Consideramos de interés mencionar algunos argumentos al respecto.

La liberalización de suelo que provocó la Ley de Suelo de 1998, la burbuja inmobiliaria y el desenfreno urbanístico ha provocado que “España posea actualmente, si no se reactiva la demanda, suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos cuarenta y cinco años” (Exposición de Motivos del TRLS’08).

Por otra parte, también nuestro país tiene un importante stock de vivienda nueva vacía, en torno a 515.000 unidades, a finales de 2015, (Ministerio de Fomento, 2016a). Estos datos propician que la reconversión del sector constructor e inmobiliario, motor de la economía de cualquier país e importante generador de empleo, no se pueda basar en la construcción de nueva ciudad, sino en reconvertir la ciudad ya existente, que en los últimos años se había dejado al margen pues imperaba la creación de nueva ciudad (Rubio, 2015; Tejedor, 2015; Cervero y Hernández, 2015).

En un escenario económico marcado por una fuerte crisis económica<sup>7</sup>, se promulga la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR’13), buscando un desarrollo sostenible en la ordenación del territorio y la recuperación económica de unos sectores vitales, constructor e inmobiliario. Esta ley no define explícitamente las diversas actuaciones a realizar; sin embargo, y en opinión de De La Cruz (2014: 31) “no resulta difícil concluir que enmarca en el término *rehabilitación*, la actividad que mejora el estado de conservación de los edificios, su accesibilidad y la eficiencia energética; y en *regeneración y renovación urbanas* las operaciones complejas que exceden del ámbito de los edificios, para alcanzar también a los espacios públicos. En este último supuesto, las actuaciones podrían proyectarse alcanzando barrios o zonas enteras de las ciudades”.

---

<sup>6</sup> Basados en la Estrategia Territorial Europea.

<sup>7</sup> Creemos conveniente mencionar la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que hace hincapié en la necesidad de un modelo energético sostenible basado en la eficiencia económica y en la sostenibilidad ambiental.

Posteriormente, se dicta 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), legislación actualmente en vigor, que aúna el TRLS'08 y la LRRR'13.

En este sentido, el TRLSRU'15 garantiza para todo el territorio español (artículo 1):

“La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

Si bien no es objeto de estudio en este trabajo, ya que nos centramos en la rehabilitación de áreas metropolitanas, creemos conveniente mencionar el importante papel que juega la rehabilitación, regeneración y renovación en un sector crucial para España, el sector turístico, pues también precisa de dichas actividades de rehabilitación, teniendo en cuenta que la actividad turística representa en torno a un 12% del PIB y que es una actividad consolidada en nuestro país.

A continuación analizamos los agentes económicos que participan habitualmente en los proyectos de rehabilitación urbana, con el fin de estudiar si las cooperativas podrían intervenir en tales procesos.

### **3. Agentes económicos partícipes en la rehabilitación urbana**

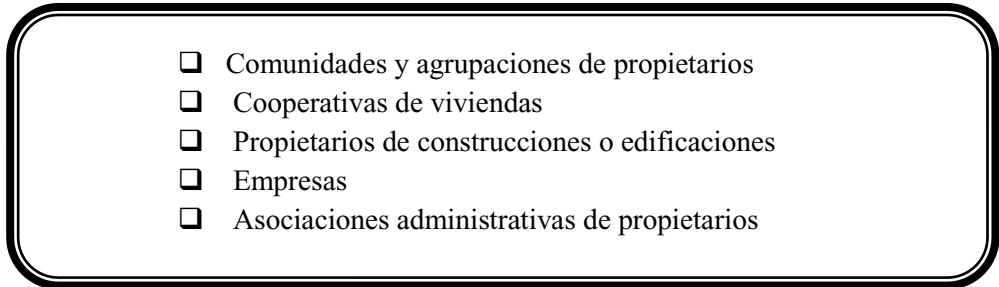
En la ejecución de todo proceso de urbanización o actuación sobre el terreno, como es la rehabilitación urbana, es habitual que participen un número importante de agentes económicos, dada las propias particularidades del proceso a realizar. Así, es precisa la participación de agentes esenciales tales 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 al proyecto de rehabilitación urbana, siendo además importante conocer la cuantía económica que implica desarrollar dicho proyecto y cómo se va a financiar el mismo.

En opinión de Moya (2014:79), 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”.

En la medida que los proyectos de rehabilitación urbana son reglados en el ordenamiento urbanístico, el TRLSRU'15 establece qué agentes económicos pueden participar en actuaciones de rehabilitación, teniendo todas ellas en común

que pueden intervenir en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica. Dichos agentes se muestran en la figura 1, pasando a analizar cada uno de ellos.

Figura. 1. Agentes económicos que participan en la rehabilitación



Fuente: Artículo 9 del TRLSRU'15

- Comunidad de propietarios

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, siendo preciso considerar la legislación más relevante por las que son regidas, como el Código Civil de 1889, la Ley 8/1999 de Propiedad Horizontal y el TRLSRU'15.

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 para poder solventarlos.

No obstante, 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...).

Es de señalar que la obtención de ayudas públicas para la financiación de estos proyectos es laboriosa para las comunidades de propietarios, como pondremos de manifiesto posteriormente.

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 constituidos 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 vulnerables<sup>8</sup>. A pesar de lo expuesto, es posible que pueda ser desarrollado por la comunidad pero necesita las implicaciones de un movimiento vecinal muy importante con una alta implicación de la participación ciudadana.

- Cooperativas de viviendas

Es importante que las cooperativas de viviendas sean consideradas por la normativa urbanística puesto que promueve la utilización de esta figura económica ya que tiene el respaldo de una normativa específica pues regula el suelo, por tanto las capacita para realizar la rehabilitación urbana, dedicándole en este trabajo a esta figura posteriormente un mayor estudio.

- Propietarios de construcción o edificación

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, figura económica que también es obvio debe proponer la normativa urbanística.

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.

- Empresas

Las empresas que participan activamente en este sector son las constructoras o inmobiliarias, que en los últimos años han sufrido directamente las causas 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.

- Asociaciones administrativas de propietarios

Por último, 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.

Estas asociaciones se registrarán por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación.

---

<sup>8</sup> 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.



#### 4. Recursos financieros para la rehabilitación urbana: una apuesta pública

Es fundamental, en primer lugar, determinar qué tipo de actuación urbanística se va a llevar a cabo; así, la rehabilitación urbana se puede realizar a escala individual, o por zonas, lo que implica la regeneración de barrios o conjunto de barrios degradados.

A nivel individual los propietarios de los inmuebles deben cumplir con el deber de conservar y mantener el edificio en condiciones óptimas, atendiendo a las obligaciones establecidas en los artículos 15 y 17 del TRLSRU<sup>15</sup>. En caso de no cumplir con el deber de conservar, la administración actuante puede imponer una sanción o multa, tal y como establece la normativa urbanística<sup>9</sup>.

La rehabilitación por zonas o barrios es más importante, agrupa a un mayor número de propietarios, y supone las actividades típicas de reforma interior o regeneración urbana.

El gobierno español regula dichas áreas de rehabilitación, incluyéndolas en el marco de los planes de vivienda. Este hecho es fundamental pues da un respaldo económico, impulsando la realización de las actividades de rehabilitación (Rubio, 2014).

Es obvia la preocupación de las autoridades públicas por incentivar las actividades de rehabilitación, pues constituye un problema 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).

De hecho, el organismo competente “comparte y apoya el objetivo de la Nueva Agenda Urbana de la prosperidad urbana sostenible, las ciudades deben configurarse como motor del cambio económico, social y ambiental, y deben contribuir a la generación de empleo desde su propio diseño y gestión” (Ministerio de Fomento, 2016b).

Concretamente, el Ministerio de Fomento promulga el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (Plan Estatal 2013-2016). Este plan, actualmente vigente, apuesta por promover el acceso a la vivienda en régimen de alquiler y por la regeneración urbana. Por tanto, cambia de orientación con respecto a los planes anteriores que fomentaban la adquisición de viviendas.

---

<sup>9</sup> El artículo 15.4 del TRLSRU<sup>15</sup> dispone que “la Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística”.

El Plan Estatal 2013-2016 se estructura en los siguientes programas que constituye sus objetivos:

- Subsidiación de préstamos convenidos.
- Ayuda al alquiler de vivienda.
- Fomento del parque público de vivienda de alquiler.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria.
- Fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- Apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
- Fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
- Apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Para cada uno de estos programas el Plan Estatal define cuáles son las actividades que reciben subvención, cuáles son los beneficiarios y cuál es el importe de las ayudas, sabiendo que la gestión de las ayudas corresponde a las Comunidades Autónomas que deberán presentar un Informe de Evaluación Anual al Ministerio de Fomento.

Dado el objeto de este trabajo, nos centramos en el programa de fomento de la rehabilitación edificatoria y el programa de fomento a la regeneración y renovación urbana, mostrando la tabla 1 los principales aspectos a tener en cuenta, en ambos programas:

Tabla. 1. Programas de fomento a la rehabilitación y renovación

Programas	Fomento de la rehabilitación edificatoria	Fomento de la regeneración y renovación urbanas
Objeto de la ayuda	<p>Obras y trabajos de conservación, energía eléctrica y accesibilidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalaciones y equipos propios</li> <li>• Espacios y elementos privativos propios finalizados antes de 1981, que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda y constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.</li> <li>• Edificios con graves daños estructurales</li> <li>• Se destinen al alquiler al menos 10 años después de recibir la ayuda.</li> </ul>	Realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, urbanización, reurbanización de espacios públicos, y sustitución de edificios demolidos.
Beneficiarios	Comunidad de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios y propietarios únicos de	Administraciones públicas, comunidad de propietarios,

	viviendas. Si se destina a alquiler, además pueden ser administraciones públicas y organismos de derecho público.	agrupaciones de comunidades de propietarios y propietarios únicos e viviendas y consorcios y entes asociativos de gestión.
Importe máximo de la ayuda	Máxima por edificio: el 35% del coste subvencionable de la actuación (excepcionalmente en accesibilidad, y sólo en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar hasta el 50%).	35% del coste subvencionable de la actuación. Será compatible con otras ayudas públicas, pero no con el programa de rehabilitación edificatoria.

Fuente: Elaboración propia a partir del Plan Estatal, 2013-2016

Como se puede apreciar en la tabla 1, en ambos programas se define cuál es objeto de la ayuda, quiénes son los beneficiarios y, por último, cuál es el importe subvencionable, destacando que las comunidades de propietarios o agrupaciones de propietarios están considerados los principales beneficiarios de las subvenciones. De hecho, los beneficiarios “dejan de ser los propietarios, individualmente considerados en su condición de propietarios de las viviendas, para ceder ese papel a las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y otros agentes de similares características, algo que, sin duda, agilizará la gestión. La especial naturaleza de estas subvenciones requiere que este Real Decreto, como normativa reguladora propia de las mismas, establezca limitaciones a la excepción prevista por el artículo 13.2<sup>10</sup> de la Ley 38/2003, de 17

<sup>10</sup> Este artículo expone que “no podrán obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora de las subvenciones reguladas en esta ley las personas o entidades en quienes concurra alguna de las circunstancias siguientes, salvo que por la naturaleza de la subvención se exceptúe por su normativa reguladora:

a) Haber sido condenadas mediante sentencia firme a la pena de pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas o por delitos de prevaricación, cohecho, malversación de caudales públicos, tráfico de influencias, fraudes y exacciones ilegales o delitos urbanísticos.

b) Haber solicitado la declaración de concurso voluntario, haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declarados en concurso, salvo que en éste haya adquirido la eficacia un convenio, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.

c) Haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declarados culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con la Administración.

d) Estar incurso la persona física, los administradores de las sociedades mercantiles o aquellos que ostenten la representación legal de otras personas jurídicas, en alguno de los supuestos de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma o en la normativa autonómica que regule estas materias.

de noviembre, General de Subvenciones, con carácter general” (Exposición de Motivos, Plan Estatal 2013-2016).

Por tanto, como principal aspecto a considerar es que la comunidad de propietarios es la que, en principio, recibe y gestiona la subvención. Ello implica que los propietarios que conforman la comunidad deben estar de acuerdo en las actividades a rehabilitar y que todos los propietarios no tengan alguna de las limitaciones contenidas en el artículo 13.2 de la Ley de Subvenciones 2003. De lo contrario, si existe 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 22.2 Plan Estatal 2013-2016) y, por tanto, este propietario debe costear su parte correspondiente de las obras de rehabilitación.

Además de este Plan Estatal, y en consonancia con las líneas estratégicas de la Unión Europea en pro del desarrollo sostenible, y en particular en lo referido a la mejora de la eficiencia energética de los edificios se promulga la Resolución de 28 de abril de 2015, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se publica la Resolución de 24 de marzo de 2015, del Consejo de Administración por las que se modifican las bases reguladoras y convocatorias del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes del sector residencial (uso, vivienda y hotelero), comúnmente denominado PAREER-CRECE’2015, programa de carácter más específico, que creemos oportuno analizar.

Este programa se destina a “incentivar y promover la realización de actuaciones de reforma que favorezcan la reducción de dióxido de carbono, mediante el ahorro energético, la mejora de la eficiencia energética y el aprovechamiento de las energías renovables en los edificios existentes, con independencia de su uso y de la naturaleza jurídica de sus titulares” (Apartado Primero del PAREER-CRECE’2015).

Consideramos especialmente significativo que el propio texto del referido programa PAREER-CRECE’2015) señala que su objetivo general busca contribuir a alcanzar los objetivos de la Directiva 2012/27/UE, y su transposición a la legislación española, el Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2014-2020, a la vez que se crearán oportunidades de crecimiento y empleo en distintos sectores económicos, en especial en el sector de la construcción, favoreciendo la

---

e) No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en la forma que se determine reglamentariamente.

f) Tener la residencia fiscal en un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

g) No hallarse al corriente de pago de obligaciones por reintegro de subvenciones en los términos que reglamentariamente se determinen.

h) Haber sido sancionado mediante resolución firme con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones conforme a ésta u otras leyes que así lo establezcan.

i) No podrán acceder a la condición de beneficiarios las agrupaciones previstas en el artículo 11.3, párrafo segundo cuando concurra alguna de las prohibiciones anteriores en cualquiera de sus miembros.

j) Las prohibiciones de obtener subvenciones afectarán también a aquellas empresas de las que, por razón de las personas que las rigen o de otras circunstancias, pueda presumirse que son continuación o que derivan, por transformación, fusión o sucesión, de otras empresas en las que hubiesen concurrido aquéllas”.

regeneración urbana, y contribuyendo a la cohesión económica, territorial y social del territorio nacional.

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 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 duren los trabajos de mejora y rehabilitación. La iniciativa ha de partir del propietario de la vivienda que desee acometer la rehabilitación.

## 5. Cooperativas de viviendas en la rehabilitación urbana

Las cooperativas de viviendas constituyen una fórmula extendida por todo el mundo para proporcionar alojamiento a millones de personas. Sin embargo, existen múltiples diferencias entre los distintos países, como consecuencia de las diversas tradiciones, marcos legales, capacidad financiera y las necesidades alojativas de distintos colectivos, por lo que el término cooperativa de vivienda tiene distinta connotaciones en los distintos países. En el caso español, presenta ciertas peculiaridades y diferencias con la actuación desarrollada por las cooperativas de viviendas en otras partes del mundo.

Las cooperativas de viviendas tienen una amplia presencia internacional, y pueden adoptar muy diversas modalidades<sup>11</sup>; siguiendo a Fajardo (2014) pueden clasificarse en:

- cooperativas de autoconstrucción, en las que los socios ponen en común su trabajo para la construcción de las viviendas;
- cooperativas que construyen viviendas para adjudicarlas en propiedad a los socios, y que se disuelven una vez adjudicada la propiedad individual a cada socio;
- cooperativas que adjudican la propiedad individual a los socios, pero que no se disuelven, sino que continúan para administrar los elementos comunes que son propiedad de la cooperativa y prestar servicios a los socios;
- cooperativas que conservan la propiedad de las viviendas y ceden su uso a los socios, que son copropietarios del conjunto edificado y que acceden al uso y disfrute individual de la vivienda;
- cooperativas que administran elementos comunes a las viviendas y prestan servicios de interés a los socios;
- cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas, que asocian no a los propietarios de las viviendas, sino a los arrendatarios de las mismas, que habitualmente son de propiedad pública;

---

<sup>11</sup> Puede verse al respecto Morón (1994), Gómez (2004) y Lambea (2012).

- cooperativas que construyen o administran residencias para jóvenes, o mayores, o determinados colectivos que requieren modelos de alojamiento adaptados a sus necesidades, que normalmente incluye amplias zonas comunes y servicios;
- cooperativas de crédito a la construcción, cuyo objeto es proporcionar créditos para la construcción o rehabilitación de las viviendas de sus socios;
- y
- cooperativas para la rehabilitación de viviendas, que son cooperativas que se constituyen por parte de los propietarios de las viviendas, que se agrupan en cooperativa para gestionar conjuntamente la rehabilitación.

Así pues, el término cooperativa de viviendas presenta distintas acepciones en los distintos países del mundo. La regulación española 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, o actividades de rehabilitación edificatoria. 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.

No obstante, 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.

Las cooperativas de vivienda españolas 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, que disfrutan de ciertas ventajas fiscales.

En el caso de las cooperativas de viviendas, se encuadran en la categoría de fiscalmente protegidas, 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 constitucional de promover las sociedades cooperativas y, en el caso de las cooperativas de viviendas, de facilitar el derecho a una vivienda digna. En este sentido, Gutiérrez (2016) destaca que las cooperativas de viviendas cumplen una función social, por lo que deberían recibir un mejor trato fiscal.

Siguiendo a Fajardo (2014), las cooperativas de viviendas presentan diversas 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 como ya se había mencionado. Pero fundamentalmente porque el socio se ahorra el beneficio que obtendría el promotor inmobiliario, eludiendo el componente especulativo del proceso inmobiliario<sup>12</sup>.

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 social<sup>13</sup>.

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. Al ser los socios los futuros residentes de la vivienda tienen mayores posibilidades de controlar el proceso de construcción, velar por la seguridad y calidad, y tomar decisiones de manera democrática, con mayor información y transparencia. En este sentido, coincidimos con Fajardo (2012) al destacar que, si la cooperativa supera la fase de adjudicación de las viviendas y perdura en el tiempo, los socios tendrán más oportunidades de poder seguir atendiendo cooperativamente sus necesidades de distintos servicios, como guarderías, comercios o mantenimiento de jardines, por citar sólo unos ejemplos. Por su parte, Merino (2013:108) destaca que “en el hecho del mantenimiento de la cooperativa para la gestión de los bienes comunes podemos observar otras ventajas como una más cómoda toma de decisiones en el seno de la sociedad, al regir los principios mayoritarios –y nunca la unanimidad– recogidos en las leyes que regulan las sociedades cooperativas (tan solo se apreciarían y en casos tasados mayorías reforzadas), una adecuada política fiscal al encontrarnos con una empresa en el mercado y no con una comunidad de propietarios”.

Hasta la fecha, las cooperativas han participado básicamente en el sector constructor- inmobiliario en España basándose en la construcción de vivienda nueva, generalmente para su adjudicación en régimen de propiedad, no siendo habitual la construcción de viviendas para alquilar, como ocurre en el resto de la Unión Europea. A lo largo del tiempo, 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. Según datos del sector<sup>14</sup>, el cooperativismo de viviendas en España ha producido más de 1,5 millones de viviendas a través de múltiples desarrollos inmobiliarios de autopromoción en obra nueva. Así, la fórmula cooperativa ha demostrado su capacidad de dar respuesta a una necesidad humana básica por medio de la acción colectiva.

No obstante, también ha de tenerse en cuenta los posibles inconvenientes del uso de la figura cooperativa en el ámbito de la vivienda. Así, refiere Serra (2011:3) que “durante los últimos años esta figura ha sufrido ciertas desviaciones en su propia esencia (en el mutualismo o ayuda mutua de los socios que la caracteriza) al

---

<sup>12</sup> En sentido similar señala Serra (2011:1): “Desde el punto de vista económico, la construcción inmobiliaria mediante esta fórmula presenta indudables ventajas, ya que se reduce el coste de la vivienda incluyendo beneficios fiscales y sirve como instrumento para evitar la especulación inmobiliaria”.

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> [www.fcvcam.org](http://www.fcvcam.org).

ir asumiendo un progresivo protagonismo los gestores (externos) profesionales de cooperativas, que se comportan, en algunos casos, como auténticos promotores inmobiliarios, al tomar la iniciativa de todo el proceso de edificación, captando a los terceros como socios, desvinculándolos de la toma de relevantes decisiones en tal proceso, movidos, además, por el ánimo de obtención de beneficios”.

En el actual escenario, nosotros planteamos en este trabajo si la fórmula cooperativa puede ser una respuesta a los desafíos que plantea 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”. En este sentido, Lambea (2015) se refiere a países como Francia o Portugal, que tienen previsto en su marco legal la realización de proyectos de rehabilitación en régimen cooperativo. Por su parte, Pilot (2014) destaca las exitosas experiencias de rehabilitación de viviendas en Italia, llevadas a cabo por cooperativas. Las experiencias son numerosas, especialmente en lo relativo a la mejora de la eficiencia energética de los edificios, mejoras en el aislamiento térmico y modernización de instalaciones eléctricas, calefacción y refrigeración. También se han llevado a cabo proyectos de reconversión de áreas industriales en áreas de uso comercial y de ocio, y acondicionamiento de vías para ciclistas y peatones, por señalar algunos ejemplos de iniciativas desarrolladas por cooperativas. En el caso de Italia, ha de señalarse que la legislación fiscal apoya las actividades de rehabilitación de edificios y de mejora de la eficiencia energética, estableciendo unas significativas deducciones en el impuesto sobre la renta personal de los gastos realizados (Pilot, 2014).

Diversas experiencias del uso de la figura cooperativa en la rehabilitación urbana en distintas partes del mundo se analizan en el trabajo de Rosa, Márquez, García y García (2016), en el que se destaca que, aunque no es un fórmula muy extendida, presenta unas ventajas claras al constituir “una plataforma que recupera los valores de la solidaridad vecinal, el respeto al medio ambiente y la construcción de entornos saludables y accesibles”.

En España, diferentes proyectos de rehabilitación urbanística han sido llevados a cabo, fundamentalmente promovidos por las administraciones públicas, en el marco de las ayudas concedidas por el plan nacional, con el apoyo de las comunidades autónomas y los ayuntamientos.

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.

Como podemos observar, un elemento clave en la rehabilitación urbana es la implicación de los residentes, pues participan en los cambios y en la mejora de su barrio (González et al., 2015; Cervero y Hernández, 2015).

Diversos estudios ponen de manifiesto que las iniciativas cooperativas contribuyen a la cohesión urbana en los barrios (Blokland, 2003; Kennett y Forrest,



2006), y son asociaciones con métodos participativos de planificación y acción colectiva (Forrest y Kearns, 2001; Somerville, 2007; Cameron et al., 2009). La utilización de las diversas fórmulas cooperativas favorece la cohesión social (Lang y Novy, 2014), y pueden ser la respuesta a la exclusión social y suponer una mayor implicación de la participación ciudadana en la búsqueda de la mejora en la vida de los barrios (Bianchi, 2016). Las cooperativas se consideran “un instrumento para contribuir al desarrollo económico, social y medioambiental, de forma sostenible y responsable” (Puentes y Velasco, 2009:124), por lo que podemos plantear en este trabajo si estos impactos de las cooperativas pueden facilitar los procesos de rehabilitación urbana en nuestro país.

Así pues, teniendo en cuenta que en los procesos de rehabilitación urbana el elemento social, la acción colectiva y la toma de decisiones en común adquiere un papel tan significativo, podría constituir un “campo de acción” para las cooperativas, como ocurre en otras partes del mundo.

En este sentido, la Plataforma de Vivienda Cooperativa (2014) señala que las cooperativas son la mejor solución para realizar la rehabilitación urbana, destacando experiencias de rehabilitación de edificios en Madrid y en Barcelona bajo el régimen de cooperativas y cómo las asociaciones muestran confianza en que las cooperativas pueden hacer realidad los proyectos de rehabilitación urbanística.

También las asociaciones de cooperativas están jugando un papel fundamental en esta actividad, 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).

## **6. Conclusiones**

Frente a la inexcusable necesidad de llevar a cabo los procesos de rehabilitación y regeneración urbana en muchos barrios y comunidades de nuestro país, la legislación urbanística española claramente ha apostado por un cambio de modelo en la planificación urbana, enfocándola hacia la recuperación de la ciudad ya hecha. Este planteamiento está en línea con las directrices europeas orientadas hacia el desarrollo sostenible en el ámbito urbano. Así, se ha producido un cambio legislativo y también económico, ya que los poderes públicos proporcionan apoyo financiero, concediendo subvenciones para acometer los diversos proyectos de rehabilitación.

En este contexto, son diversos los agentes económicos llamados a participar en la rehabilitación urbana, comunidad de propietarios, asociación administrativa de

propietarios, empresas; si bien, consideramos que las cooperativas pueden realizar una importante contribución a la calidad de vida de los ciudadanos, mejorando la eficiencia energética de los edificios y posibilitando una mayor cohesión vecinal.

El uso de la fórmula cooperativa puede ser una ventaja para llevar a cabo los procesos de rehabilitación urbana, pues la cooperativa, como organización, puede ocuparse de la obtención de las diversas ayudas públicas de las distintas administraciones, de la captación de otros recursos financieros, de las cuestiones de carácter administrativo, como licencias y permisos, solicitud de subvenciones, contratación y control de los proyectos y obras de rehabilitación, etc., de manera conjunta, y no cada individuo de manera independiente o bien mediante la comunidad de propietarios; en definitiva, la cooperativa se hace cargo de la gestión eficiente del proceso de rehabilitación.

Así, los vecinos del inmueble pueden tener un mayor control y una mayor seguridad a la hora de acometer la rehabilitación de su edificio o su barrio; tienen mayores oportunidades de lograr financiación y de compartir conocimientos e información y transmitir buenas prácticas del uso del inmueble tras el proceso de rehabilitación, lo que en última instancia repercute no sólo en la calidad de vida de los afectados directamente por la rehabilitación, sino en el entorno, un menor consumo de los recursos energéticos y un medio ambiente menos contaminado.

Tradicionalmente las cooperativas de viviendas españolas han desarrollado su actividad principalmente en el sector constructor, promoviendo vivienda nueva para adjudicarla en propiedad a sus cooperativistas, y demostrando su eficacia en este sector. Por el contrario, las cooperativas de viviendas europeas también desarrollan otras actividades, tales como la promoción de viviendas en régimen de alquiler, o la promoción de vivienda nueva en que la cooperativa ostenta la propiedad jurídica, o la participación en proyectos de rehabilitación urbana, con buenos resultados.

El comportamiento de las cooperativas españolas unido a la escasa rehabilitación urbanística que ha caracterizado nuestro país, ponen de manifiesto su escasa participación en los proyectos de rehabilitación analizados. No obstante, se vislumbran perspectivas de cambio, con una apuesta firme por la rehabilitación urbanística desde un punto de vista legal y económico. Por ello, la rehabilitación urbana presenta unos desafíos que las cooperativas pueden afrontar, pues contribuyen a la cohesión económica, social y territorial en el marco de un desarrollo sostenible.

## 7. Referencias bibliográficas

- Bianchi, M. (2016) How communities can regenerate urban contexts. The case study of Hackney Co-operative Development. *Euricse Working Papers*, Nº 87/16.
- Blokland, T. (2003) *Urban bonds: social relationships in an inner city neighbourhood*. Cambridge. Polity Press.
- Cameron, S., Gilroy, R. y Miciukiewicz, K. (2009) Housing, Neighbourhood and Health: Research Review Social Polis Survey Paper, EF3. Newcastle University, School of Architecture. Planning and Landscape.

- Cervero, N. y Hernández, L. (2015) Urban remodeling, transformation and renovation. Three ways of intervening on twentieth century social housing. *Informes de la Construcción*, Nº16, pp. 1-11.
- CONCOVI (2016) Noticias. VC Viviendas cooperativas. Revista de la Confederación de cooperativas de viviendas de España, Nº 143, pp. 1-4.
- De La Cruz, A. (2014) La Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Nº179, pp. 29-40.
- Etxezarreta, A. y Merino, S. (2014) Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, Nº 113, pp. 92-119. DOI: 10.5209/rev\_REVE.2014.v113.43382.
- EUROCONSTRUCT SUMMARY REPORT (2013).
- Fajardo, G. (2012) Marco jurídico del cooperativismo de vivienda. *Jornadas sobre Cooperativismo de Vivienda, Universidad de Valencia*.
- Fajardo, G. (2014) *Las cooperativas de vivienda en la Comunidad Valenciana. Constitución y funcionamiento*, CIRIEC España, Valencia.
- Falcón, C.E. (2015) Método de actualización de rentas en la valoración de suelo: determinación de las magnitudes económicas. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, Nº 298, pp. 17-46.
- Fernández, R. (2006) *El tsunami urbanizador español y mundial: sobre sus causas y repercusiones devastadoras, y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*. Virus Editorial. Barcelona.
- Forrest, R. y Kearns, A. (2001) Social cohesion, social capital and the neighbourhood. *Urban Studies*, Nº 38, pp. 2125-2144.
- Gómez, P. (2004) Las sociedades cooperativas de vivienda. Especial referencia al País Vasco. *Cuadernos de gestión*, Nº2, pp. 63-74.
- Gómez, M.F. (2010) Sostenibilidad urbana y cooperativismo. En ALFONSO SANCHEZ, R. Economía Social y Economía Sostenible. Pamplona; Aranzadi, pp. 453-479.
- González, F.J.; Moreno, S.; GRUPO SC6 (2015) Thinking of cooperatives for urban regeneration. *Informes de la Construcción*, vol.67, Extra-1 Nº 6, pp. 1-3.
- Gutiérrez, M. (2016) Función social de las cooperativas de viviendas. *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*, Nº 161, pp. 22-25.
- Kennett, P. y Forrest, R. (2006) The neighbourhood in a European context. *Urban Studies*, Nº 43, pp. 713-718.
- Lambea, A. (2012) *Cooperativas de viviendas. Promoción, construcción y adjudicación al socio cooperativo*. Tercera edición. Granada; Comares.
- Lambea, 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*, Nº 26, pp. 121-156.
- Lang, R. y Novy, A. (2014) Cooperative housing and social cohesion: The role of linking social capital. *European Planning Studies*, Vol. 22, Nº 8, pp. 1744-1764.
- Menéndez, A. (2016) Rehabilitación urbana y mejora de la eficiencia energética de los edificios, VIII Congreso Internacional de Ordenación del Territorio. Fuerteventura, pp. 1156-1182.
- Merino, S. (2013) La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes. *Revista Vasca de Economía Social*, Nº 9, pp. 101-110.
- MINISTERIO DE FOMENTO DE ESPAÑA (2011) Análisis urbanístico de barrios vulnerables. Sobre la vulnerabilidad urbana.
- MINISTERIO DE FOMENTO DE ESPAÑA (2013) Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda PITVI (2012-2024).

- MINISTERIO DE FOMENTO DE ESPAÑA (2016a) Informe del stock de vivienda nueva.
- MINISTERIO DE FOMENTO DE ESPAÑA (2016b) Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Habitat III), octubre, Quito (Ecuador).
- Morcillo, D; Arjona, C. y Martín, N. (2016) Recuperando la periferia: la rehabilitación energética de Ciudad de los Ángeles en Madrid. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, N° 187, pp. 57-76.
- Morón, P. (1994) Las cooperativas de viviendas según su origen. Consideraciones generales. *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, N° 60, pp. 145-156.
- Moya, L. (2014) Reflexiones sobre aspectos físicos de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, N°179, pp. 75-79.
- Parejo, L. (2014) Urbanismo y medio urbano bajo el signo del desarrollo sostenible. *Revista Vasca de Administración Pública*, N° 99-100, pp. 2313-2331.
- Pilot, L. (2014) Experiencia italiana de rehabilitación de viviendas cooperativas, Jornadas sobre Cooperativismo de Vivienda, Universidad de Valencia.
- PLATAFORMA VIVIENDA COOPERATIVA (2014) El cooperativismo de viviendas se constituye como la mejor solución al problema de la vivienda y de la rehabilitación residencial en España. Jornadas sobre Cooperativismo de Vivienda, Universidad de Valencia.
- Puentes, R. y Velasco, M. (2009) Importancia de las sociedades cooperativas como medio para contribuir al desarrollo económico, social y medioambiental, de forma sostenible y responsable. *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, N° 99, pp. 104-129.
- Rosa, C.J.; Márquez, M.J.; García, A.E.; García, M.R. (2016) Cooperativas vecinales. Una aproximación a la gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas. *WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal*, N° 3, vol. 1, pp. 7-21.
- Rubio De Val, J. (2014) Nuevas iniciativas locales sobre rehabilitación urbana en el marco de la nueva Ley 8/2013: una nueva lectura de la ciudad construida. Hacia nuevos modelos de gestión. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, N° 179, pp. 109-125.
- Rubio De Val, J. (2015) The potencial of the new legal framework to promote urban renewal and regeneration at the regional and local levels. *Informes de la Construcción*, vol.67, Extra-1 N° 6, pp. 4-19.
- Serra, A. (2011) Las cooperativas de viviendas como forma de acceso a la vivienda: ventajas e inconvenientes. *LandAS International Journal of Land Law & Agricultural Science*, N° 5, pp. 2-11.
- Somerville, P. (2007) Co-operative identity. *Journal of Cooperative Studies*, N° 40, Vol. 1, pp. 5-17.
- Strategy EUROPE 2020, approved by the European Council on 17 June 2010 following the Commission Communication EUROPE 2020: A strategy for smart, sustainable and inclusive growth dated 3 March 2010 (COM(2010)2020), and the renewed EU Sustainable development Strategy, adopted by the European Council on 15/16 June, 2006.
- Tejedor, J. (2015) A new legal framework for the city: Returning to the traditional city. *Informes de la Construcción*, vol.67, Extra-1 N°6, pp. 1-12.
- The Seventh Environment Action Programme and the sustainable city.107th plenary session, 25-26 June, 2014.