



Hábitat y Sociedad

ISSN 2173-125X

Cooperación público-comunitaria y posibilidades de cambios en el habitar: reflexiones a partir del Programa Cohabita Rivas (Rivas Vaciamadrid)

PUBLIC-COMMUNITY COOPERATION AND POSSIBILITIES OF CHANGES IN LIVING:
REFLECTIONS FROM THE COHABITA RIVAS PROGRAM (RIVAS VACIAMADRID)

Recibido: 11-06-2022

Aceptado: 23-06-2023

Mariana Relli Ugartamendía

Universidad Nacional de La Plata. Argentina

mrelli@fahce.unlp.edu.ar

 0000-0001-7427-9137

Juan José Michelini

Universidad Complutense de Madrid. España

jjmichelini@ghis.ucm.es

 0000-0002-6718-1892

Resumen Frente a la crisis de acceso a la vivienda, se ponen en marcha iniciativas comunitarias desmercantilizadas que abren caminos alternativos ante el paulatino abandono de las administraciones públicas y empiezan a mostrar algunos resultados favorables. En los últimos años, las *cooperativas de usuarios de viviendas* experimentan un notable crecimiento en el Estado español y avanzan en la interpelación a diferentes estamentos públicos. Por otra parte, crecen los cuestionamientos al modelo hegemónico de atención pública a la dependencia de personas mayores dada la pérdida de autonomía que supone su traslado a residencias geriátricas. En este contexto, las cooperativas *senior* de usuarios de vivienda irrumpen en el escenario de la producción cooperativa como actores con sus demandas particulares, que traccionan por cambios cualitativos en el habitar y en la gestión de los cuidados.

A partir de la caracterización de las dimensiones organizativa, jurídica, física, económica y social del Programa Cohabita Rivas –que toma del modelo sus elementos centrales: propiedad cooperativa y cesión de uso– se discuten posibilidades de alianzas público-comunitarias para transformar la atención a las personas mayores desde la escala local, incluso en contextos adversos de gobernanza territorial multinivel. Se muestra una propuesta socialmente innovadora, las ventajas del impulso institucional local a este modelo y las limitaciones con las que se encuentra.

Abstract Faced with the crisis of access to housing, decommoditized community initiatives are being launched, opening up new paths vis-à-vis public administrations and beginning to show some favorable results. In recent years, housing users' cooperatives have experienced a remarkable growth in Spain and have made progress in questioning different public bodies. On the other hand, the hegemonic model of public care for the dependency of the elderly is increasingly being questioned, given the loss of autonomy implied by their transfer to geriatric residences. In this context, senior housing users' cooperatives burst onto the scene of cooperative production as actors with their own particular demands, which are driving qualitative changes in housing and care management.

From the characterization of the organizational, legal, physical, economic and social dimensions of the Cohabita Rivas Program –which takes its central elements from the model, cooperative ownership and cession of use– possibilities of public-community alliances are discussed to transform the model of care for the elderly from the local scale and in adverse contexts of multilevel territorial governance. An attempt is made to show a socially innovative proposal, the advantages of the institutional impulse to this model and the limitations it faces.

Cómo citar:

Relli Ugartamendía, Mariana y Michelini, Juan José (2023). Cooperación público-comunitaria y posibilidades de cambios en el habitar: reflexiones a partir del Programa Cohabita Rivas (Rivas Vaciamadrid). *Hábitat y Sociedad*, (16), 97-120. <https://doi.org/10.12795/HabitatSociedad.2023.i16.05>

Palabras clave instituciones locales, vivienda cooperativa, cesión de uso, modelo de atención integral centrado en la persona.

Keywords local institutions, cooperative housing, assignment of use, person-centered comprehensive care model.

1. Introducción

El modelo cooperativo de usuarios/as de viviendas está experimentando un notable crecimiento en el Estado español, sobre todo allí donde el movimiento se ha erigido sobre dinámicas territoriales que lo han sustentado y donde ha logrado interpelar a la administración pública (Michellini et al., 2021). En tal sentido, la importancia en términos relativos del fenómeno en Cataluña y, en particular, en el área metropolitana de Barcelona, han hecho de esta el ejemplo más ilustrativo y estudiado (Miralles Buil, 2020; Martí-Costa et al., 2019) mientras que la Comunidad de Madrid aparece como contrapunto, caracterizada por la poca presencia de estas iniciativas y despertando escaso interés en las investigaciones. Sin embargo, Madrid cuenta con algunas de las experiencias más conocidas: *Trabensol* (Torremocha de Jarama), pionera en el ámbito de cooperativas *senior*, y *Entrepatis*, cooperativa intergeneracional con dos edificios ya habitados (Las Carolinas y Vallecas) y galardonada con prestigiosos premios¹. Esa situación de iniciativas escasas, pero muy reconocidas, plantea la pregunta amplia por los factores condicionantes e impulsos posibles al desarrollo del modelo.

Abordamos aquí esa cuestión desde la caracterización de otra de las iniciativas que van emergiendo en Madrid, el Programa Cohabita Rivas, que presenta algunos aspectos especialmente novedosos respecto de las experiencias precedentes. Este programa es impulsado por la Empresa Municipal de la Vivienda del ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid desde 2019 y tiene el objetivo de promover la vivienda colaborativa² para personas mayores bajo el modelo cooperativo en cesión de uso. Centramos nuestra atención en dos aspectos del programa que permiten comprender las características y evolución del modelo en Madrid, mostrar su potencial de desarrollo a escala local y discutir algunas cuestiones específicas de las iniciativas *senior*. Por un lado, el Programa Cohabita Rivas es una iniciativa pionera en la región, que ha creado espacios de interlocución público-comunitaria (Castro Coma y Forné Aguirre, 2021; Ferreri y Vidal, 2022) mediante la cesión de suelo dotacional público para la autogestión ciudadana del patrimonio urbano. Es decir, un modelo de gobernanza que confronta con el paradigma de las “Nuevas Políticas Urbanas” de corte neoliberal (Moulaert et al., 2005) sostenidas en partenariados público-privados, que han caracterizado las agendas políticas de Madrid

1. Premio Europeo de Vivienda Colaborativa 2019 y Premio Latinoamérica Verde 2021.

2. Mogollón García y Fernández Cubero (2016) describen el modelo de vivienda colaborativa como “apartamentos privados completos que cuentan con espacios y/o servicios comunes compartidos por las personas residentes, basados en sistemas de organización interna horizontales que fomentan la colaboración interna para la consecución de los objetivos. Esto supone la existencia de una personalidad jurídica o formal para el colectivo, unos modos de gestión específica y con soberanía vecinal en la toma de decisiones” (p. 28). En Cohabita Rivas se utiliza el término vivienda colaborativa porque la propuesta implica la participación activa en todas las etapas del proyecto residencial/comunitario y la figura jurídica adoptada es la de cooperativa de consumidores y usuarios.

–a escala urbana y metropolitana– durante las últimas décadas. Así, nuestro caso de estudio permite observar el alcance que la institucionalidad territorial local (estructuras de gobierno, actores sociales organizados, políticas y marcos normativos) puede jugar en el impulso de experiencias innovadoras en contextos institucionales adversos. Por otra parte, la iniciativa se encuadra en el ámbito de las cooperativas *senior*, que irrumpen en el escenario de la producción cooperativa como actores que, respondiendo a una demanda social de transformación en la atención de personas mayores, traccionan por cambios cualitativos en la asistencia y el habitar (López Gómez y Estrada Canal, 2016), proponiendo un Modelo de Atención Integral Centrada en la Persona (MAICP).

Se trata de emprendimientos particularmente susceptibles de ser introducidos en la lógica del mercado –especialmente en contextos políticos neoliberales como el madrileño– debido, entre otras particularidades, a estar integrados por personas con capacidad económica para invertir en ellos. Sin que se tomen ciertas medidas que operen diferenciando las “cooperativas *senior* de usuarios” de otros tipos de emprendimientos *cohousing*³ se tornan interesantes para un amplio espectro de actores empresariales vinculados al mercado de las prestaciones sociales o al de la vivienda.

El artículo comienza con un apartado teórico con referencias a las alternativas ante la crisis habitacional y la crisis de cuidados, otro apartado donde se presenta el escenario político-institucional madrileño para luego abordar el caso a través de las dimensiones organizativa, jurídica, física, económica y social (Falkenstjerne Beck, 2020), asumidas de manera analítica para la descripción del Programa Cohabita Rivas. Este análisis tiene el objetivo de observar el alcance que la institucionalidad territorial local (estructuras de gobierno, actores sociales organizados, políticas y marcos normativos) puede jugar en el impulso de experiencias innovadoras en contextos adversos.

El trabajo se apoya en una metodología fundamentalmente cualitativa. Se realizaron siete entrevistas semiestructuradas a actores directamente involucrados: integrantes de la EMV (Empresa Municipal de la Vivienda), de entidades de apoyo⁴ y de las tres asociaciones-cooperativas⁵. Las preguntas, ajustadas al perfil de los/as entrevistados/as, buscaban conocer sus caracterizaciones acerca de la génesis del programa, su desarrollo hasta el momento –con las potencialidades y dificultades encontradas– y las articulaciones con actores locales y extralocales.

3. La práctica del *cohousing* hunde sus raíces en las *comunidades de vida o de vivienda* (bofællesskaber) surgidas en Dinamarca en la década de 1970 (Larsen, 2019), herederas, a su vez, de una larga tradición de vivienda colectiva en el norte de Europa, que luego se expandió por otros países del norte europeo en los 80 y por los Estados Unidos en los 90 (Meltzer, 2005). La experiencia del *cohousing* se presenta de muy variadas maneras (Tummers, 2017) y no necesariamente apunta a la concepción de la vivienda como valor de uso. Para las *cooperativas de usuarios de vivienda* españolas –que sí adhieren a esa concepción desmercantilizada de la vivienda– considerarse o no como parte del *cohousing* es un debate abierto (Lacol y La Ciutat invisible, 2018) que no impide que articulen en múltiples redes para desarrollar el modelo en todo el estado.

4. Jubilares, Microurbanía y Grupo cooperativo Tangente.

5. Como se comentará más adelante, los grupos se conformaron inicialmente como asociaciones con el objeto de constituirse en cooperativas.

Además, se recurrió a documentos técnicos y material de difusión del programa facilitados por referentes de la EMV y publicados en las páginas web del municipio y de la EMV. Se utilizaron notas tomadas en eventos organizados en el marco del programa y en jornadas virtuales⁶. Asimismo, se ha contextualizado el análisis en estudios anteriores (Michellini et al., 2021), en un relevamiento estatal de 127 proyectos cooperativos de vivienda en cesión de uso⁷ (realizado por ALTERHABITAT y el Grupo de trabajo de vivienda de REAS, en coordinación con el Observatori de l'Habitatge Cooperatiu Llargavista) y una encuesta individual anónima destinada a la caracterización socioeconómica y de trayectorias residenciales de lo/as integrantes de los proyectos⁸.

2. Marco teórico

2.1. Crisis habitacional y búsqueda de alternativas

La emergencia de prácticas alternativas –comunitarias, autogestivas– de producción de hábitat obedece a procesos complejos, inherentes a la acelerada transformación de la ciudad contemporánea y, en particular, a dos dimensiones de la misma: la nueva pobreza urbana y los cambios sociodemográficos vinculados a las nuevas estructuras familiares, la longevidad y el envejecimiento. En efecto, por un lado, el acceso a la vivienda se ha transformado en una de las cuestiones más acuciantes de la realidad urbana contemporánea (Rolnik, 2018; Madden y Marcuse, 2018; Sennett, 2019), afectando a sectores sociales cada vez más amplios⁹. Por otro, el envejecimiento de la población, intensificado por el sostenido incremento de la longevidad, ha dado lugar a nuevas demandas habitacionales acordes con un “envejecimiento activo” y con el creciente rechazo de las políticas de cuidados en residencias geriátricas en un contexto dominado por las políticas de austeridad y creciente privatización de los servicios.

Las *cooperativas de usuarios* de viviendas o *cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso* son impulsadas por entidades sin fines de lucro que proponen la construcción o rehabilitación de conjuntos habitacionales con fines residenciales. A diferencia de las cooperativas de vivienda tradicionales, tienen la particularidad de mantener la propiedad de los inmuebles bajo la titularidad de la cooperativa durante

6. Jornada “Cohabita Rivas: viviendas para mayores” (Rivas Vaciamadrid, 7/2/2019); Jornada de presentación de los proyectos ganadores del Concurso Cohabita Rivas (Rivas Vaciamadrid, 8/6/2022); Encuentro Idearia REAS (Madrid, 23/6/2022); Taller “Comunidades de cuidados en alojamientos colaborativos con MAICP” (Rivas Vaciamadrid, 3/11/2022); Taller 1 (Rivas Vaciamadrid, 13/1/2023); Forum “La vía cooperativa por el derecho a la vivienda” (Barcelona, 25 al 27/11/2022). Virtuales: Coopublic (15/12/2021); Investigacoop (3/10/2022).

7. Se elaboró un formulario de preguntas dirigidas a proyectos cooperativos en cesión de uso que fue respondido por 127 grupos entre septiembre y diciembre de 2022; la información fue vertida en el *Mapa estatal de vivienda cooperativa en cesión de uso* <https://alterhabitat.org/mapas/>.

8. La encuesta fue respondida por 385 integrantes de cooperativas de todo el estado, 22 de ellos pertenecientes a los proyectos de Cohabita Rivas.

9. Entre los que destacan aquellos a quienes G. Standing (2011) identificó como el “precariado”, jóvenes de clase media, muchos con formación superior, afectados por las dinámicas expulsoras del mercado laboral.

toda su vida y los socios residentes tienen el *derecho de uso*¹⁰ de las viviendas y los espacios comunes. La opción por la cesión de uso como forma de tenencia es una vía alternativa a la compra y al alquiler. Las personas (familias, unidades convivenciales) ingresan a los proyectos –por construirse o cuando se genera una vacante– haciendo un aporte de capital inicial¹¹ y luego abonan una cuota mensual¹² por el uso. Una vez que forman parte del proyecto, pueden permanecer en él gozando de manera indefinida del uso de las unidades individuales, los espacios y servicios comunes, sin tener que renovar ni renegociar los términos de permanencia con inmobiliarias o propietarios. Esta forma de tenencia impide la venta particular de las viviendas y la capitalización individual de su valorización, resguardando los esfuerzos colectivos de las amenazas del mercado. Además, las cooperativas de usuarios se caracterizan por requerir un alto grado de involucramiento y participación en la toma de decisiones y en la asunción de las tareas necesarias en todas y cada una de las fases de los proyectos (gestión de la promoción, construcción o rehabilitación del inmueble y gestión de la convivencia) ya que no se disuelven al finalizar las obras y continúan activas, atendiendo todas las cuestiones del habitar. Estos rasgos las diferencian de otros modelos en los que las cooperativas se liquidan una vez adjudicadas las viviendas y/o locales a los socios cooperativistas o continúan únicamente como administradoras de los espacios y servicios comunes que se hubieran desarrollado en los proyectos (Etxezarreta y Merino, 2013; Merino, 2013).

El modelo cooperativo de usuarios de vivienda tiene un desarrollo reciente en el Estado español (Etxezarreta et al., 2018) y, en la actualidad, muestra despliegues diferentes según los territorios, sobresaliendo Barcelona como la ciudad en la que más empuje se le ha dado (Michelini et al., 2021). Las experiencias pioneras son de mediados de los 90 y principios de 2000, motorizadas por grupos como Trabensol (Torremocha de Jarama, Madrid) o Los Milagros (Málaga). Estos proyectos se plantean como espacios de convivencia para mayores que contemplan las necesidades vitales de personas que han pasado la edad activa y quieren transitar la vejez en comunidades donde no se coarte su autonomía personal y su capacidad de tomar decisiones. Se presentan explícitamente como experiencias alternativas a las residencias geriátricas e interpelan al Estado en tanto prestador de servicios sociales (de salud y de cuidados) más que como promotor o facilitador del acceso a la vivienda. Las cooperativas *senior* de usuarios se enmarcan en ese conjunto de proyectos de *cohousing senior* iniciados en España en la década del 90 y centrados en la atención de personas mayores¹³, pero se diferencian de ellos por

10. Derecho real reconocido en el Código Civil que otorga a un tercero el uso y disfrute de una cosa ajena, en este caso, las unidades residenciales que forman parte de los conjuntos habitacionales, propiedad de las cooperativas.

11. El capital inicial se recupera al retirarse de la cooperativa o lo recuperan los herederos, en caso de fallecimiento (aspecto que puede variar según estatutos).

12. La cuota mensual está compuesta por la parte proporcional del costo de mantenimiento del conjunto habitacional y sus servicios, de la devolución de los créditos que financian la obra y del canon por derecho de superficie, si corresponde, así como aportes a fondos específicos definidos por los grupos.

13. Tales como Fuente de la Peña en Jaén, Residencia Pi i Sunyer en Girona, Servimayor en Cáceres, Puerto de la Luz en Málaga, La Muralleta en Tarragona, Profuturo en Valladolid, entre otros, nacidos entre fines de la década del 90 y principios de los años 2000 (Hispacoop, 2021; Michelini et al., 2021; Jubilares, 2022).

adoptar el *modelo cooperativo de usuarios* y la *cesión de uso* como forma de vincular a sus socio/as con las unidades habitacionales, propiedad de la cooperativa.

Por su parte, las cooperativas *intergeneracionales* están formadas por personas, parejas o familias de diversas edades que encuentran en estos procesos la posibilidad de acceso a la vivienda y a la vida en comunidad. Desde un posicionamiento crítico sobre el tipo de ciudades generadas por la urbanización neoliberal y la naturaleza mercantil de la vivienda, la promoción de vivienda cooperativa en cesión de uso es concebida como una herramienta para disputar espacios al mercado y, por esa vía, contribuir a la producción de ciudades más justas y sostenibles. Estos proyectos están viviendo un interesante impulso, iniciado con posterioridad al 2011 y a las masivas movilizaciones que tuvieron lugar en torno a la crisis hipotecaria y las restricciones para el acceso a la vivienda en alquiler, de la mano de un fuerte activismo en torno a la promoción del modelo¹⁴. Las luchas de las diferentes plataformas por el derecho a la vivienda y a la ciudad crecieron durante esos años de explosión de la crisis hipotecaria, poniendo en evidencia la necesidad de reclamar marcos normativos que atiendan las urgencias y, a la vez, ensayando propuestas desmercantilizadas de producción y acceso a la vivienda, como las cooperativas de usuarios.

2.2. Crisis del modelo de cuidados de personas mayores y búsqueda de alternativas

La crisis financiero-inmobiliaria tuvo impactos significativos en múltiples aspectos de la reproducción de la vida. El desmantelamiento selectivo del Estado de Bienestar, junto a las tendencias demográficas de la “segunda transición demográfica” –caracterizadas por el sostenido envejecimiento de los llamados países post-transicionales (Arango, 2007; Mestres Domènech, 2019)¹⁵– hicieron emerger una tendencia que venía desarrollándose de manera silenciosa: el envejecimiento en soledad y la necesidad de dar respuesta a las demandas de cuidados de sectores cada vez más significativos. España es uno de los países donde ese fenómeno ha impactado con mayor virulencia, especialmente en sus grandes áreas metropolitanas, donde la ruptura de redes socio-familiares ha tenido especial incidencia.

En la Comunidad de Madrid, la atención pública a la dependencia¹⁶ está organizada en torno al reconocimiento de grados de dependencia según necesidades de atención

14. Cuyos actores protagónicos son Sostre Civic SCCL y La Dinamo Fundació de Barcelona, la cooperativa Entrepatis de Madrid, el Grupo de trabajo de vivienda de REAS y un conjunto de entidades que se están especializando en el acompañamiento de cooperativas de usuarios y/o grupos que quieren constituirse como tales.

15. Se define como países post-transicionales a aquellos que han comenzado una “segunda transición demográfica” en torno a un nuevo equilibrio poblacional caracterizado por bajos niveles de natalidad y de mortalidad. Este fenómeno se asocia a países del norte global y algunos países del sudeste asiático de temprana industrialización.

16. Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.

de las personas y con dispositivos de ayuda que van desde prestaciones monetarias para el pago de servicios a domicilio (de diferente cuantía según el servicio, determinado por el grado de dependencia) hasta los cuidados permanentes de personas alojadas en residencias de mayores. Para las prestaciones a domicilio, los beneficiarios reciben una ayuda económica que contribuye al pago de servicios brindados por empresas autorizadas por la Comunidad de Madrid o personas inscritas como autónomas en la Seguridad Social. La gestión de las residencias que conforman la oferta de plazas públicas¹⁷ se realiza a través de empresas, asociaciones o fundaciones, y sus servicios se costean con aportes estatales y personales, en porcentajes que varían según los ingresos de las personas solicitantes.

Las primeras “cooperativas de viviendas de mayores” surgieron en busca de alternativas a ese modelo asistencial, caracterizado negativamente por contribuir al desarraigo de las personas y su traslado a entornos ajenos a los suyos, deshumanizados, preparados para “que la función asistencial prime sobre otros aspectos de la vida” (López Gómez y Estrada Canal, 2016, p. 5), críticas que se vieron reforzadas debido a los decesos durante la pandemia de covid-19¹⁸. Esta “primera ola” de proyectos surgidos alrededor del año 2000 tienen como objetivo “compartir los gastos de los servicios asistenciales a través de una cooperativa de personas mayores que construye y gestiona directamente un centro residencial” (López Gómez y Estrada Canal, 2016, p. 4). En estos proyectos se adopta la figura cooperativa para el desarrollo de centros de mayores que, por un lado, cumplen la normativa establecida para las residencias geriátricas, pero, por sus modelos de gestión, se asemejan a apartamentos con servicios centrados en la atención a la dependencia.

López Gómez y Estrada Canal (2016) reconocen una más reciente “segunda ola” de proyectos de vivienda colaborativa *senior* que se diferencian de los anteriores. Sus integrantes comparten las críticas al modelo de atención, pero, sobre todo, buscan construir proyectos de vida comunitarios a partir de valores comunes y del deseo de compartir la vejez. Estos grupos prevén la inclusión de servicios de asistencia, pero no se reúnen en torno a ella como principal objetivo, sino buscando proyectar espacios de convivencia para personas que comparten valores y estilos de vida, y que quieren continuar insertas en su comunidad. De la mano de entidades facilitadoras de proyectos de vivienda colaborativa se han desarrollado algunas iniciativas que comienzan a incorporar nociones del Modelo de Atención Integral Centrada en la Persona (MAICP) (Rodríguez Rodríguez et al., 2014) que promueve que –aun en situaciones de discapacidad y con los apoyos necesarios– las personas mantengan el control de las decisiones sobre su vida y se evite el desarraigo de sus hogares y de su entorno comunitario, creando las condiciones necesarias. Para ello, además del cambio de mentalidad propugnado por las entidades impulsoras del MAICP, se requieren prestaciones y servicios profesionales diferentes a los actualmente en vigor.

17. Unas 175 residencias en diversas localidades de la Comunidad de Madrid.

18. Según datos del IMSERSO, las muertes por COVID 19 representaron el 31,6% de las personas alojadas en residencias de mayores en todo el estado y el 36,6% de las alojadas en centros de la Comunidad de Madrid.

Estas iniciativas *senior* combinadas con el MAICP no son exclusivas de los proyectos cooperativos, comienzan a ser vistas como potenciales nichos de mercado por los actores privados que se desenvuelven en el sector, quienes se suman a la demanda por el reconocimiento del *cohousing* como una opción más entre sus prestaciones asistenciales privadas, logrando avances en la institucionalidad¹⁹. Pero estas propuestas son diferentes en dos aspectos medulares: conciben el modelo como un servicio a brindar por una entidad privada más que como proyectos sostenidos en la participación autónoma de las personas, clave en el MAICP, y no son emprendimientos sin ánimo de lucro, clave en el modelo cooperativo de usuarios.

3. El contexto político-institucional: tres décadas de gobernanza neoliberal en Madrid

La crisis inmobiliaria desatada en 2008 como consecuencia del derrumbe de sus bases financieras afectó especialmente a aquellos espacios metropolitanos que habían afirmado su modelo de crecimiento en la expansión urbanística y, en particular, en la irracional producción de vivienda, contradiciendo las dinámicas demográficas metropolitanas. En el caso español, su impacto fue especialmente dramático en las dos principales metrópolis –Madrid y Barcelona–, sin embargo, sus respectivas trayectorias a partir del “fin de ciclo inmobiliario” (Méndez, 2019) fueron diferentes debido, en parte, a las respuestas locales a esa crisis estructural.

Según Paleo y Quintiá (2020), las Comunidades Autónomas tienen cierto margen de acción para desplegar actuaciones alternativas en materia de vivienda a las planteadas en el ámbito estatal –en particular, las referidas a la vivienda social y la gestión de la política urbana y de suelo– de manera autárquica o en coordinación con los ayuntamientos. Las coaliciones de actores involucrados en las tramas de poder, las consecuentes trayectorias territoriales, los marcos legales urbanísticos, sociales o económicos, así como las cuestiones identitarias y culturales y las concepciones relativas al derecho a la ciudad, han influido en las respuestas adoptadas ante la crisis de vivienda. En ese contexto, las reacciones regionales han seguido trayectorias diversas, dando lugar a un panorama dispar de marcos normativos. Así, mientras algunas regiones han comenzado a legislar y colaborar con propuestas innovadoras y desmercantilizadas de producción y acceso a la vivienda, Madrid se coloca entre las que el desarrollo normativo en ese sentido ha sido inexistente.

La hegemonía política de la derecha durante las tres últimas décadas –a nivel local y regional²⁰– ha sido determinante en la configuración de un modelo de desarrollo territorial

19. Al respecto, la Consejería de Familia, Juventud y Política social de la Comunidad de Madrid (en su Resolución 940/2022) reconoce al *cohousing senior* y establece los criterios que han de regir el régimen de viviendas colaborativas para la atención a la dependencia de personas mayores; por su parte, el Ayuntamiento de Madrid crea una “Oficina de apoyo al Cohousing Senior”.

20. El gobierno local ha permanecido en manos del Partido Popular desde 1991 hasta la actualidad –con la única excepción del interregno de Ahora Madrid entre 2015 y 2019– y a nivel regional ha gobernado la derecha desde 1995.

orientado hacia el crecimiento económico, la competitividad y el objetivo de alcanzar un posicionamiento privilegiado entre las “metrópolis globales” (Méndez, 2012). Durante las últimas cuatro décadas, la política urbana madrileña ha seguido un desplazamiento sostenido hacia el modelo neoliberal (De Santiago, 2012) considerado por algunos como continuista de la impulsada a finales del franquismo (Paleo y Quintiá, 2020), que apoyaban gran parte del crecimiento económico en el impulso a la construcción. La temprana adopción de una agenda urbana neoliberal –basada en la desregulación, privatización y desmantelamiento selectivo del Estado de Bienestar– supuso, además, la adecuación del territorio metropolitano a ese cometido, subordinando la satisfacción del acceso a la vivienda a la atracción de capital –económico, financiero, humano, tecnológico– que sentara las bases de la economía del conocimiento en Madrid.

Es importante señalar el papel de las políticas urbanas del Ayuntamiento de Madrid como modelo del urbanismo inmobiliario español (Fernández Ramírez y García Pérez, 2014). A partir de la sanción de su Plan General de Ordenamiento Urbano en 1997, Madrid devino en el paradigma del modelo de urbanización “al límite de la capacidad” (De Santiago, 2012); sólo entre 1998 y 2004, 21 de los 29 ayuntamientos del área metropolitana se alinearon con esa estrategia de crecimiento económico basada en el impulso del sector inmobiliario. Y la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid²¹, al transformar en urbanizables todos los suelos de la región –excepto aquellos de especial protección debido a sus valores naturales, arqueológicos, etc.–, legitimó las políticas urbanísticas de la ciudad central y actuó como catalizadora de esas tendencias a escala regional.

La falta de apertura al diálogo con organizaciones sociales, el desinterés de las instituciones por ofrecer suelo para iniciativas comunitarias y una falta de legislación que incluya a las cooperativas de usuarios como alternativa a la vivienda social tradicional o a la vía del mercado, contribuyen a debilitar la movilización social por la vivienda, dando lugar a un ecosistema socio-institucional (instituciones, organizaciones y movimientos sociales) que contrasta con la densidad y vitalidad observadas en Cataluña y, especialmente, en Barcelona. Mientras en Barcelona comienzan a cuajar las políticas basadas en nuevas formas de gobernanza público-comunitaria (Baiges et al., 2019; Díaz Orueta et al., 2021), público-social (Cuéllar Martín y Rivas Díaz, 2021) o público-cooperativa (Fajardo García et al., 2021), en Madrid, tanto el gobierno local como el regional, apoyados en sólidas coaliciones público-privadas (Méndez, 2012), han sido refractarios a las propuestas de los movimientos sociales. En este escenario, nada propicio a la expansión de alternativas desmercantilizadoras como las cooperativas de usuarios, es todavía más interesante observar los casos que sí han prosperado –como los dos proyectos habitados de la cooperativa Entrepatrios de Madrid– o van en vías de consolidarse, como los del Programa Cohabita Rivas, este último, todavía no abordado desde los estudios urbanos. El contexto aludido, además, hace aún más valiosa la experiencia del ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, donde las políticas progresistas

| 21. Ley 9/2001.

sostenidas durante décadas han llevado al municipio a ser el tercero con mayor parque de vivienda de titularidad pública (3.559) sólo superado por Barcelona y Bilbao (Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, 2020).

4. El Programa Cohabita Rivas: una experiencia innovadora de hábitat colaborativo en la metrópolis madrileña

Rivas Vaciamadrid es un municipio de la periferia metropolitana madrileña, localizado a 15 kilómetros al sureste de la ciudad central, que cuenta con 92.925 habitantes (INE, 2022). Surge en la segunda mitad del siglo XX con las cooperativas de pisos a los que accedieron familias obreras con un perfil político de izquierda y un fuerte sentimiento de solidaridad y cooperación (García Reca, 2004). En ese contexto, se formaron densas redes vecinales organizadas en torno a prácticas asamblearias y autogestionarias que han alimentado la identidad local hasta nuestros días. Rivas Vaciamadrid tiene una trayectoria de gobiernos progresistas y de interlocución con movimientos y organizaciones sociales²².

El Programa Cohabita Rivas fue generado de “abajo hacia arriba”, respondiendo a demandas ciudadanas y haciéndoles lugar en la agenda pública. Fue creado en 2019 en el seno de la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) con el objetivo de promover la vivienda colaborativa para personas mayores y ensayar modalidades alternativas de cuidados a la vejez y a la vida en centros geriátricos, debido a la pérdida de autonomía, la soledad y el aislamiento no deseado experimentados por las personas en esa situación. Convoca a personas de entre 60 y 70 años interesadas en planificar su propio envejecimiento de manera activa y tomando como referencia las dimensiones propuestas de la OMS para ello (edadismo, capacidades preservadas, atención integral y centrada en la persona, apoyos de larga duración) y los preceptos del MAICP. Desde allí, y valorando la tradición asociativa del municipio, el programa plantea que: “El envejecimiento activo, la oportunidad de pensar en los espacios y servicios comunes desde el enfoque de la prevención de la dependencia, el fomento de la autonomía personal y el reto de la soledad en nuestras sociedades confluyen en el espíritu de la vivienda colaborativa y la convierten en una alternativa atractiva para las personas mayores” (Programa Cohabita Rivas).

El programa consiste en apoyar la conformación de cooperativas de usuarios de vivienda que serán beneficiarias de la cesión de suelo dotacional público para construir viviendas para sus integrantes y equipamientos abiertos a la comunidad, los cuales serán gestionados por ellas mismas (fig. 1). En el contexto de la Comunidad de Madrid, representa una experiencia socialmente innovadora desde, al menos, cuatro aspectos:

- Genera espacios de interlocución público-comunitaria y estrategias de gestión del patrimonio urbano para atender los aspectos sociales y urbanísticos de

22. Durante las cuatro últimas décadas, el gobierno del municipio ha estado en manos de partidos o coaliciones políticas progresistas, y, en particular, de Izquierda Unida.

		PROPIEDAD	PROYECTO	USO	GESTIÓN	FINANCIACIÓN
Vuelo	Viviendas	Cooperativa	Unidades residenciales (MAICP) + equipamiento comunitario	Individual, privado	Cooperativa	Capital social + Crédito entidades financieras
	Espacios comunes de lxs residentes			Cooperativa		
	Espacios comunes de uso público			Cooperativa y comunidad		
Suelo		Ayuntamiento	Suelo dotacional	Cooperativa	Ayuntamiento	-

FIGURA 1
Características del Programa Cohabita Rivas.
Fuente: Elaboración propia.

proyectos cooperativos *senior*, abriendo una vía posible para el desarrollo del modelo desde el impulso local.

- Pone a disposición suelo dotacional que permanecerá bajo titularidad pública y no podrá circular libremente en el mercado, al menos, durante los próximos 75 años.
- Contempla el acompañamiento de entidades especializadas desde el inicio del programa, atendiendo la dimensión social del proceso colaborativo.
- Abre la puerta a la gestión comunitaria de equipamientos públicos a largo plazo, habilitando uno de los aspectos centrales del MAICP, el arraigo de las personas mayores al entorno y la comunidad.

Se trata de un programa iniciado hace cinco años que, según se prevé, culminará su etapa piloto con el comienzo de la convivencia en los tres proyectos en marcha, dentro de otros cuatro años (fig. 2), es decir, la trayectoria de desarrollo de esta iniciativa durará cerca de una década, poniendo de manifiesto las dificultades a las que se encuentra sometida, que se irán comentando más adelante.

4.1. Dimensión organizativa: ecosistema de actores en la creación y desarrollo del Programa Cohabita Rivas

El desarrollo de iniciativas de vivienda colaborativa es muy dependiente de los recursos territoriales en sus diversas formas, es decir, no sólo en los aspectos económicos, sino también en otras formas de capital vinculadas a factores culturales, sociales e institucionales (Méndez et al., 2006). Con la puesta en marcha del programa, el ayuntamiento respondió a la iniciativa de un grupo de vecinos y vecinas del municipio que demandaban cambios en el modelo de atención a las personas mayores, inspirados en experiencias de larga trayectoria (*cohousing senior* en Bélgica y Dinamarca) y en otras más cercanas y recientes, como Trabensol. Este primer grupo estableció contactos



FIGURA 2
Línea de tiempo del Programa Cohabita Rivas.
Fuente: Elaboración propia.

con las cooperativas existentes, se informó y emprendió las presentaciones en el ayuntamiento, buscando apoyos de sus ediles.

Las circunstancias en aquel momento no eran favorables para dar el sí sin conocer quién había detrás. Indudablemente, esto sigue adelante por el tesón de los grupos, no ha sido por el ayuntamiento, si ellos no hubieran visto un tesón constante, se habrían retraído, de hecho se retrajeron. Había una demanda de un colectivo de personas mayores que no queríamos residencias, queríamos vivir sin estar solos, todos juntos, ayudándonos, cuidándonos, y abordar todos los problemas que pudieran surgir en este periodo, entre todos. (Integrante de La Corrala)

Esa demanda local se tradujo en el diseño del Programa Cohabita Rivas por parte de la EMV, que buscó la colaboración de entidades con experiencia en el acompañamiento social para la producción de vivienda colaborativa –Jublares y Grupo Cooperativo Tangente–, el diseño participativo –Microurbánia– y el armado de pliegos de licitaciones y bases de concursos públicos –Asociación de Ingenieros Senior de Caminos (AISC). Desde la perspectiva institucional, el programa ha sido concebido como una red de colaboración público-comunitaria en la cual la parte pública está integrada por el Ayuntamiento de Rivas a través de la EMV²³ y, la social-comunitaria por las entidades facilitadoras y las asociaciones conformadas en el mismo camino de implementación del programa (fig. 3).

La EMV cuenta con fortalezas debidas a la propia dinámica de la empresa y a la permanencia del grupo político a cargo del ayuntamiento. A lo largo de las dos últimas décadas, ha podido generar diferentes programas habitacionales con continuidad, sostenidos en la importancia que el gobierno local le ha dado a la vivienda pública²⁴. El Programa Cohabita Rivas se diseñó como una línea de trabajo novedosa desde la solidez de la EMV y, a falta de experiencias previas, se recurrió al asesoramiento puntual del Instituto de Derecho Local de la Universidad Autónoma de Madrid con el fin de conocer una opinión externa experta y evitar problemas a futuro.

23. Cabe destacar que no cuenta con el apoyo de los niveles superiores de la estructura estatal.

24. La EMV de Rivas tiene varios proyectos de vivienda culminados y en marcha. En los últimos años ha apostado a incrementar el parque de vivienda pública en alquiler, cuenta con más de 600 unidades ofertadas y tiene en marcha un programa de vivienda en alquiler para jóvenes.

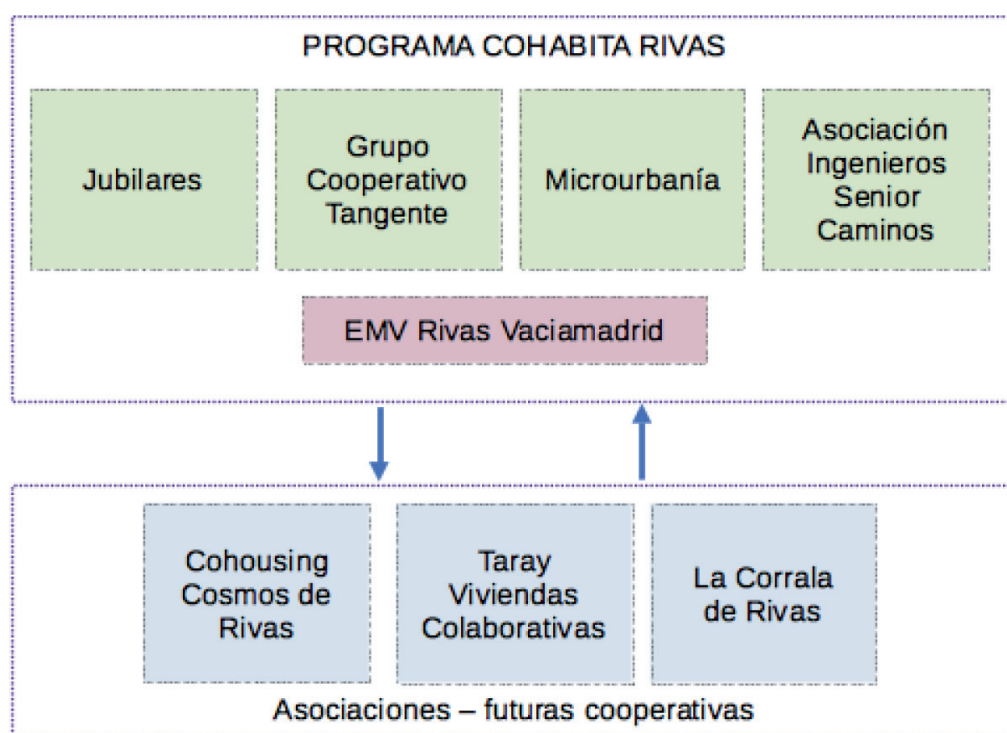


FIGURA 3
Actores participantes en el Programa Cohabita Rivas. Fuente: Elaboración propia.

Jubilares, Microurbanía y Tangente fueron convocadas para brindar el acompañamiento inicial, coordinaron los talleres en los que fueron configurándose los grupos según afinidades y deseos de las personas interesadas. De allí surgieron las asociaciones *Cohousing Cosmos de Rivas*, *Taray Viviendas Colaborativas* y *La Corrala de Rivas*, las cuales avanzaron en la elaboración de sus proyectos para el “Concurso de suelo público para equipamiento colaborativo de personas senior” convocado en 2021. Actualmente, acompañan el tránsito de las asociaciones hacia la constitución de “cooperativas de consumidores y usuarios”, requisito impuesto por el programa para poder ser adjudicatarias del suelo concursado. Una vez constituidas las cooperativas, los grupos podrán continuar trabajando con ellas, contratar otras o seguir solos, puesto que culmina el convenio entre las entidades facilitadoras y la EMV.

Serán las cooperativas las encargadas de gestionar y costear la construcción de los edificios con sus espacios privados y públicos. La parte privada de los proyectos contempla entre 25 y 30 unidades residenciales cada uno, adaptadas a necesidades de cuidados futuros de los habitantes, mientras que la parte pública fue sometida a un concurso de propuestas en el que las asociaciones participantes expusieron sus ideas respecto de los espacios a crear y las actividades a desarrollar, abiertas al barrio y a la ciudad.

Los proyectos fueron evaluados por una “Mesa de valoración” conformada por cinco integrantes del Servicio Técnico de Urbanismo y Vivienda, la Unidad de Vivienda y la Concejalía de Mayores²⁵ y declarados de “interés social” por el Pleno del ayuntamiento.

| 25. Refrendada por Resolución expediente n.º 321/2021.

Además, en 2022 se realizó la reparcelación de la fracción afectada al programa²⁶ y, de esta manera, los pasos administrativos quedaron listos para proceder a la cesión del suelo a las tres cooperativas. La conformación de las cooperativas y la reparcelación se alimentan mutuamente ya que para lo primero es necesario que cada grupo se aproxime al número óptimo de integrantes²⁷ y, a su vez, los grupos estiman que tener el suelo será un aliciente para que las personas que han manifestado su interés se sumen definitivamente.

Una vez conformadas las cooperativas y cedido el suelo, queda en manos de cada grupo avanzar en la concreción de los proyectos: a) elaboración del proyecto arquitectónico (en base a los acuerdos del proyecto social); b) definición de las formas de financiamiento y gestión con entidades financieras; c) construcción de los edificios y equipamientos; d) inicio de la convivencia, gestión de los conjuntos residenciales y los equipamientos sociales. Por su parte, la EMV asumirá un rol de control, en tanto responsable del destino del suelo.

4.2. Dimensión jurídica: algunos rasgos innovadores del proyecto

Uno de los rasgos singulares del programa es que se ha afectado *suelo dotacional* inserto en la trama urbana para la construcción de equipamiento social y viviendas gestionadas por las cooperativas, consideradas entidades civiles con capacidad de hacerlo. El suelo dotacional se crea cuando se otorgan permisos de subdivisión para ampliación de la trama urbana y como producto de los porcentajes que los propietarios están obligados a ceder a los ayuntamientos²⁸. La normativa urbanística del municipio de Rivas Vaciamadrid indica que el suelo dotacional debe proporcionar “servicios u otro tipo de dotación o abastecimiento a las personas o a la comunidad”²⁹ y se destina a la construcción de equipamientos públicos. Para que un suelo dotacional pueda ser combinado con el uso residencial³⁰, además de ofrecer algún servicio a la comunidad, debe contar con una ordenanza del Pleno del Ayuntamiento que reconozca el *interés público* de tal ofrecimiento³¹.

26. A pedido de las tres cooperativas que, al conocer que las parcelas tienen tamaños diferentes (4.792, 7.067 y 1.400 m²), solicitaron el reparcelamiento para igualarlas.

27. Las tres asociaciones buscan llegar a las 30 unidades de convivencia, número recomendado porque equilibra el reparto de costos y las posibilidades de gestión participativa del proyecto.

28. Real Decreto Legislativo 7/2015, aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

29. Sección 5ª. Condiciones particulares del uso general dotacional. Artículo 258. Definición y clasificación. El uso General Dotacional comprende todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Proporcionan servicios u otro tipo de dotación o abastecimiento a las personas o a la comunidad. Incluye los espacios libres, zonas verdes y deportivas. Independientemente de su dominio público o privado se clasifica en los siguientes grupos: a) Uso de Equipamiento. b) Uso de Espacios Libres. c) Uso de Servicios Públicos. d) Uso de Infraestructuras (PGOU Rivas Vaciamadrid, 2003).

30. Artículo 17. De los usos del suelo y la edificación: Definiciones, clasificación e intensidades (PGOU Rivas Vaciamadrid, 2003).

31. Cap. 3: “Alteración del planeamiento” (PGOU Rivas Vaciamadrid, 2003).

Otra de las claves del Programa Cohabita Rivas es la exigencia de que las entidades adjudicatarias del suelo sean *cooperativas de consumidores y usuarios*, considerada la forma jurídica más idónea para suministrar a los socios-residentes "bienes y servicios de alojamiento, manutención, apoyos, transporte, formación y acompañamiento en las mejores condiciones de calidad y precio, por medios propios (ayuda mutua voluntaria, sin coste alguno) para tener una capacidad menos limitada y que, a partir de las necesidades individuales, se convierte en una función social con una innovación sostenible, abierta a su entorno próximo" (Acta Mesa de valoración del concurso, 2022, p. 2).

El suelo se cederá a las cooperativas bajo la figura de *derecho de superficie*. Este es un derecho real mediante el cual la persona o entidad propietaria del suelo atribuye a otra la facultad de realizar construcciones en su lote, refaccionar edificaciones preexistentes, mantenerlas y usarlas, adjudicándole la propiedad temporal durante un plazo determinado³². La característica definitoria de este derecho es la disociación entre la propiedad del terreno y lo edificado –el suelo y el vuelo– permitiendo que la titularidad del dominio no se altere. El Programa Cohabita Rivas utiliza este recurso para que las parcelas cedidas a las cooperativas permanezcan en el dominio público y, cumplido el plazo de la cesión (75 años), se devuelvan al municipio con sus construcciones. La utilización de esta figura fue una de las claves para lanzar el programa sin correr riesgos excesivos y, además, plantearlo a largo plazo:

Entonces qué pensamos, un suelo que es público, siempre vamos a seguir teniendo ese patrimonio y, además, va a dar continuidad al proyecto, no va a crear un proyecto en sí y se va a quedar ahí cual si se les vende el suelo, que era mucho más fácil, o se les da una ayuda para ese suelo, digamos, residencial, y hacen un proyecto. No, no queríamos eso, queríamos que tuviera continuidad y que, si hubiera algo novedoso, que lo tuvieran en cuenta en las normativas de mayores. (Coordinadora UV EMV)

La forma de vincular a los socios y socias con las unidades residenciales de cada conjunto es el *derecho de uso*. Quienes se han sumado al programa saben que serán usuario/as de sus viviendas y de los espacios comunes hasta que dejen la cooperativa o fallezcan, que el esfuerzo que hoy realizan se materializará esencialmente en un proyecto social que no podrá ser privatizado ni capitalizará valorizaciones futuras (del mismo emprendimiento ni del entorno urbano en el que estará emplazado).

El *cohousing* (covivienda o vivienda colaborativa) es un modelo habitacional que reconoce el derecho a la vivienda como un bien de uso y no comercial, en el que la comunidad participa de manera activa de todo el diseño de las viviendas y el entorno de espacios comunes, y la propiedad global siempre permanece en manos del conjunto de la comunidad –constituida como cooperativa– sin división horizontal. (Programa Cohabita Rivas)

32. La duración puede variar entre los 75 y los 99 años, transcurrido el plazo, la propiedad de lo construido revierte gratuitamente al propietario del suelo.

La gestión de los equipamientos quedará a cargo de las cooperativas bajo el control de la EMV, garante de que el suelo no pierda la función pública que fundamenta la cesión. Pero los grupos son autónomos y autogestionarán sus modos de funcionamiento y criterios de convivencia en base a los estatutos planteados por cada uno de ellos, regidos por la normativa autonómica de cooperativas³³.

4.3. Dimensión física: el proyecto y su entorno urbano

Los terrenos asignados al programa están emplazados en un área de expansión urbana del barrio La Luna, al norte del municipio. La fracción está rodeada al oeste por la Cañada Real Galiana (y la autovía M 50), al norte por la avenida “8 de marzo”, al este y al sur por barrios residenciales y equipamientos. El barrio está conectado por autobús con el área central del municipio de Rivas Vaciamadrid y tiene a un kilómetro y medio la estación Rivas Urbanizaciones de la línea 9 de metro, que une al municipio con las redes de subterráneos y trenes de cercanías de la Comunidad de Madrid (fig. 4). La localización es positivamente valorada por los grupos, quienes reconocen que su emplazamiento les dará posibilidades de insertarse en la comunidad y el barrio: “la zona es ideal, no nos relegan a un sitio, nos ponen en el medio de un espacio que está creciendo, donde se han ido todos los jóvenes, en el barrio de La Luna, estamos rodeados de jóvenes, de nuestros hijos, es privilegiado [...] COVIBAR está muy cerca, que es donde están las tiendas chiquitas, lo tenemos al lado y podemos ir andando, está en un sitio bastante majo” (integrante de La Corrala). Y, además, corresponde a la propuesta MAICP del programa: “es un modelo –por la participación activa de las comunidades y su carácter autogestionado– que entronca con una forma de entender la convivencia. No se trata de la simple promoción colectiva de vivienda, sino de la construcción de comunidades con vocación de establecer vínculos en su seno y con su entorno cercano” (Programa Cohabita Rivas).

En líneas generales, las tres asociaciones presentaron al concurso propuestas que incorporan al espacio residencial privado las condiciones necesarias para el cuidado de mayores más ambientes que puedan utilizarse para actividades abiertas al barrio. Expresan explícitamente la intención de llevar a la práctica el MAICP y utilizar buena parte del porcentaje a edificar para generar espacios de uso común como salas de estar o polivalentes, cocina y comedor, jardín, terraza, etc. Mencionan también la incorporación de “zonas de cuidados” y de “salud” que apoyen la intención de que las personas permanezcan en sus hogares hasta el final de su vida.

Si bien los proyectos son muy similares en sus propósitos, podemos mencionar algunos rasgos particulares que se verán materializados en los inmuebles. La Corrala plantea incorporar la perspectiva de género en el diseño del edificio y, para ello, realizan formaciones con entidades especializadas; Cohousing Cosmos propone que los apartamentos cuenten con dos habitaciones, previendo la necesidad de alojar personal para cuidados, y que se incorpore el servicio de comedor para fomentar el encuentro

| 33. Ley 4/1999, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

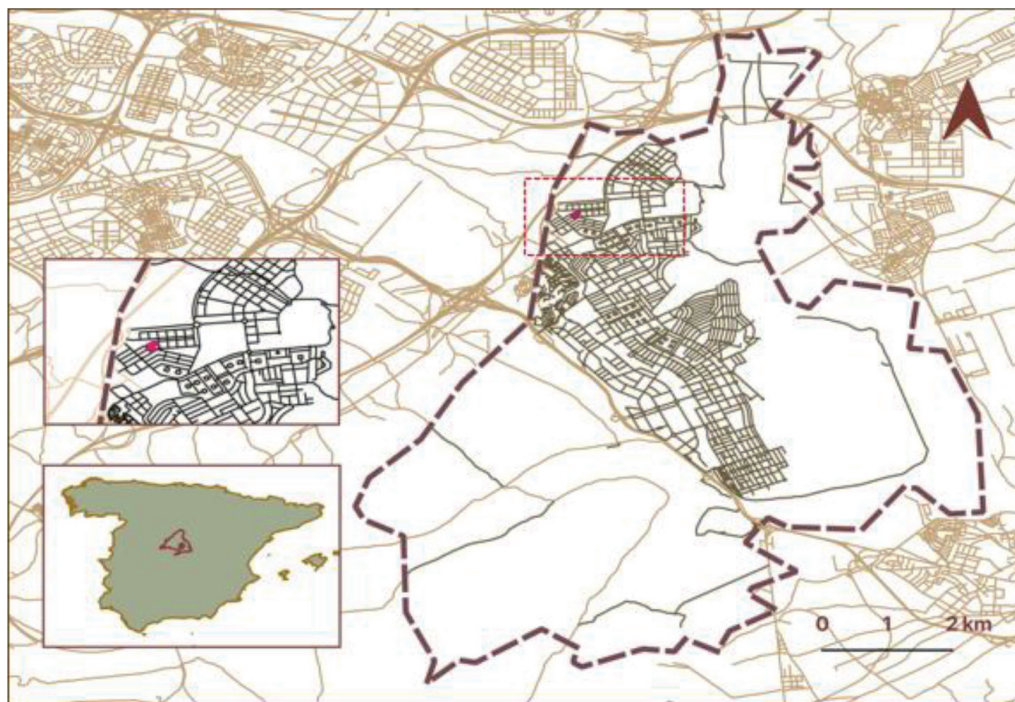


FIGURA 4.
Localización del suelo
afectado al Programa
Cohabita Rivas. Fuente:
Elaboración propia.

diario entre los residentes; por su parte, Taray hace hincapié en la generación de un espacio diáfano en planta baja donde desarrollar actividades de mucha asistencia, con posibilidades de subdividirlo cuando sea necesario. Las tres asociaciones manifiestan su compromiso con el medioambiente y la intención de utilizar materiales de construcción ecológica, sistemas de reciclado de agua y placas solares para la generación de energía limpia, en tal sentido, han avanzado en conversaciones sobre posibilidades de crear una comunidad energética.

La dimensión física del proyecto no refiere únicamente al emplazamiento y las formas futuras de los proyectos, sino que está intentando generar condiciones para un redireccionamiento de recursos que en la actualidad se destinan a sostener el modelo de atención que se quiere cambiar:

En España no se ha hecho nunca con suelo dotacional, es la gran incorporación que hace Rivas, *pero lo más importante es que estamos impulsando cambiar el modelo de la residencia tradicional*, incluyendo una alternativa de vivienda colaborativa y un modelo de atención integral centrada en la persona. Qué significa esto, que *en España casi el 60 ó 70% del gasto social es para acompañamiento a personas mayores*, ese tipo de viviendas colaborativas lo que hace es enriquecer la capacidad de las personas para vivir en comunidad, para ayudarse, para cuando tienen dependencia tener ese apoyo y, al final, lo que hace es que alargar la calidad de vida de las personas, porque queremos ser independientes en nuestro desarrollo como personas [...] *lo que queremos es cambiar el modelo de atención que tenemos en España más que realizar una alternativa habitacional de gente que se conoce y que quiere vivir junta, no es ese el sentido [...]* Por la vía de la vivienda introducimos ese cambio de mentalidad en la cultura que en España todavía tenemos de propiedad y que creo que puede ser el inicio de alternativas a las residencias tradicionales que hay en este país, eso es lo que realmente desarrolla el proyecto. (Coordinadora UV EMV, subrayado nuestro)

4.4. Dimensión social: involucramiento acompañado

Desde el momento en que las personas interesadas se inscribieron para participar del Programa Cohabita Rivas, supieron que se les requeriría una fuerte implicación, sobre todo, en la primera etapa de definición y concreción del grupo, el proyecto y las obras³⁴. La orientación de la convocatoria se fundamentó en el perfil fuertemente asociativo que tiene el municipio de Rivas Vaciamadrid: “Una ciudad con un tejido asociativo tan rico y diverso, con una tradición cooperativista arraigada y siempre abierta a la innovación social y la participación comunitaria, no podía quedar al margen de una apuesta desde lo público por facilitar la creación de comunidades autogestionadas de personas mayores que viven en un entorno” (Programa Cohabita Rivas); así como en sus características: “creemos que es un perfil de sociedad que sí podía asemejarse a lo que tienen en Dinamarca y otros países que tienen adelantado este tipo de vivienda colaborativa” (Coordinadora UV EMV).

Las tres asociaciones están integradas por personas involucradas activamente en el tejido asociativo local³⁵, convergieron experiencias diversas en cuanto a participación en organizaciones o espacios colectivos, pero igualmente fue central el acompañamiento de las entidades especializadas para que se conformen los grupos y avancen en la concreción de sus proyectos, lo que demuestra la importancia de la inclusión de la dimensión social de los proyectos como un componente central del programa (Nahoum, 2013). Y este no es un aspecto menor, puesto que se está delegando en estos grupos la gestión de infraestructuras edilicias, actividades públicas y la autogestión de sus propios cuidados en la vejez, articulando recursos públicos con comunitarios y personales. Las cooperativas deberán ser promotoras de los equipamientos a construirse y gestoras de actividades abiertas al barrio, tales son los requisitos del programa:

Tenemos un equipo de trabajo que realiza un servicio social a la ciudad de Rivas porque no queremos que se hagan proyectos de vivienda colaborativa cerrados, sino que cuando estas personas realicen esta infraestructura, alberguen servicios que puedan crear barrio. Qué significa, que haya una transversalidad de los servicios, que la gente que convive alrededor pueda verse participando en todas las actividades que ellos desarrollen, con lo cual no haces un gueto cerrado de personas que conviven solas, sino que abres a la participación ciudadana. (Coordinadora UV EMV)

En sus proyectos, las asociaciones proponen generar actividades abiertas al barrio (ciclos de cine, grupos de lectura, fiestas, talleres de diverso tipo, huerto comunitario, espacio infantil, apoyo escolar, etc.) para mantener activo el vínculo barrial: “No queremos hacer un gueto de mayores que estemos juntitos y cuidándonos entre nosotros solos. Queremos que participen, incluso en los cuidados, con nosotros, los jóvenes y los niños. No queremos hacer una comunidad cerrada” (integrante de La Corrala).

34. Documento “Leo y Acepto. Procedimiento marzo 2020”.

35. En nuestra encuesta, el 86,3% respondió tener o haber tenido participación en asociaciones, cooperativas y/o organizaciones sociales; en las entrevistas hubo sendas menciones al tejido asociativo local del cual provienen y al cual recurren en tanto fuente de experiencia.

La dimensión social de los proyectos es la que más pone en evidencia la crítica al modelo de cuidados en residencias geriátricas y la búsqueda de alternativas que no renieguen de la responsabilidad pública en la atención a las personas mayores: “Vivir juntos, que haya ayuda mutua, que tengamos en cuenta que mañana a lo mejor no es que me vas a limpiar el culo porque estoy mal, porque para eso pensamos que lo primero es usar lo que nos da el Estado, luego, hasta donde no llegue el Estado, pagarlo nosotros, una parte la unidad familiar y otra parte haríamos un fondo de solidaridad de dependencia” (integrante de Taray). Por otro lado, buscan generar un cambio de mentalidad que revalorice el papel de la vejez en la sociedad y no la vea “solamente como gasto”³⁶:

Para adentro es un proyecto social porque es colaborativo y, por tanto, lo que nosotros hagamos entre nosotros se lo estamos restando al gasto social de las entidades sociales públicas [...] Luego está el humanitario, que también es social, porque hemos cogido un modelo centrado en la persona, ese modelo –que es nuevo también– se puede considerar que es de cara a la sociedad porque para el futuro también es bueno que estemos humanitariamente centrados en las personas y que las tratemos mejor, es bueno socialmente. (Integrante de Cohousing Cosmos)

4.5. Dimensión económica: la cuestión crucial

El programa no prevé ayudas para la construcción de los inmuebles, sólo aporta el suelo, que representa entre un 25 y un 30% del costo total de los emprendimientos. Queda en manos de las cooperativas la gestión del financiamiento, asunto clave en la posibilidad de realizar los proyectos y, de concretarse, en sus características edilicias y en la definición del perfil socioeconómico de sus integrantes. Uno de los aspectos importantes a destacar es que la mayoría de los participantes son ya propietarios de viviendas. Desde la EMV se trabaja con este dato como factor decisivo para la concreción de los proyectos, al menos en esta fase piloto, afirmando que la [potencial] demanda tiene resuelto el acceso a la vivienda³⁷.

Este proyecto empieza con personas que realmente casi todas a esas edades tienen vivienda en propiedad, con lo cual es muy fácil que, bueno, tengan ahí su manera de financiarse. Es verdad que se está hablando con banca ética, con determinadas entidades que pueden financiar estos proyectos, pero ellos mismos se regulan, ellos van a decidir si hacen viviendas de 60 mil euros o de 70 mil. (Coordinadora UV EMV)

Y de esa misma manera lo asumen quienes integran las asociaciones:

En nuestro grupo somos propietarios todos, todos tenemos una propiedad, un piso o una casa. La cesión de uso es porque nosotros no queremos lucrar con la vivienda en sí, nosotros al revés, vamos a invertir lo que tenemos, a lo mejor en muchos casos

36. Expresión de integrantes de La Corrala en la presentación de su proyecto (Rivas Vaciamadrid, junio de 2022).

37. En el documento “Cohabita Rivas. Alojamientos colaborativos”, la EMV menciona que en España el 89,2% de los mayores de 65 años tienen vivienda en propiedad (datos del INE de 2017).

vendiendo la vivienda que tenemos, a cambio de tener una cesión durante el tiempo de vida que tengamos, que después nuestros hijos van a heredar lo que quede, porque eso se va a ir depreciando, nunca revalorizando, quiero decir, en realidad vamos a consumir lo que tenemos de patrimonio. Pero nos parece mejor opción que ir a una residencia en la que nos organicen la vida. (Integrante de La Corrala)

Las tres asociaciones plantearon que recurrirán a entidades financieras para la construcción. Para ello, las cooperativas deberán contar con un capital que represente un porcentaje del costo total de la obra, definido según el grado de endeudamiento que estén dispuestas a asumir. Aquí vemos diferencias entre los grupos, dos de ellos plantean recurrir a créditos que financien el máximo posible, mientras que el otro plantea alcanzar con recursos propios el máximo aporte permitido (80%) y solicitar un crédito para lo restante. De una u otra manera, las cooperativas deben reunir el capital inicial, lo cual implica que cada socio/a cuente con la parte proporcional para hacerlo (ahorros o recursos para conseguirlo) y por eso mismo la capacidad de pago es un factor excluyente en la evaluación de las personas que quieren incorporarse a los grupos:

A todas las personas que han venido se les ha dicho que tienen que tener preparados 50 mil euros de hoy para mañana ¡así, eh! A los que son de la comisión de bienvenida se los tengo puesto claro, yo que soy el que mueve las perras, para decirle al banco: tenemos un millón y medio y lo otro es lo que nos tiene que financiar. (Integrante de Taray)

El ayuntamiento quiere que haya como mínimo un 20% de financiación [externa] con lo cual nosotros podemos pagar el 80% y después hacer el crédito. La persona que venga, tenemos que saber que tiene ese dinero, ese 80%, o prevé tenerlo en el momento de hacer uso para que pueda pagarlo. (Integrante de Cosmos)

En este aspecto, la limitación más evidente es la escasa oferta de crédito para la construcción de edificios de propiedad cooperativa erigidos sobre suelo público. Existen entidades de la banca ética y cooperativa³⁸ que incipientemente abren líneas de crédito para cooperativas de usuarios de vivienda, pero avanzan con cautela ya que aún se cuenta con poca experiencia en este rubro y escasa capacidad de financiar la creciente demanda de un movimiento en expansión en todo el Estado. El hecho de que las personas involucradas en el Programa Cohabita Rivas cuenten con un capital considerable podría jugar a favor en las negociaciones, pero en contra tienen la misma figura de propiedad cooperativa, rechazada por la banca tradicional³⁹.

38. Coop57 y Fiare Banca Ética son las más importantes.

39. La decisión de no dividir en propiedad horizontal ni escriturar individualmente las viviendas cierra las puertas al financiamiento privado por la imposibilidad de hipotecar los inmuebles y porque no se identifica a personas físicas como deudoras, sino que se afrontan colectivamente los pagos de los créditos. Las cooperativas de usuarios en todo el estado gestionan apoyo público para generar garantías a los créditos.

5. Reflexiones finales

Cohabita Rivas es una iniciativa social que tuvo eco en el gobierno local y se conformó como programa en el marco de un modelo de gobernanza público-cooperativo que hasta el momento ha tenido muy poco recorrido en la Comunidad de Madrid. Una novedosa forma de articulación entre las posibilidades de uso de instrumentos de política urbana y las de atender de manera diferente los cuidados de las personas mayores, que va abriendo caminos tanto en la gestión de suelo público como en la articulación de actores para el cambio de paradigma en los cuidados de personas mayores, valorando sus capacidades y recursos para la producción y gestión de equipamientos.

Es importante subrayar también su carácter innovador desde el punto de vista del fortalecimiento de la capacidad de incidencia política de la sociedad organizada, porque el programa, surgido como respuesta a la demanda ciudadana, constituye un ámbito en el que este paso inicial puede ser replicado con base en esa institucionalidad fortalecida y en el aprendizaje creado en esos nuevos vínculos.

El programa busca sinergias con el sector comunitario y, en lugar de afectar suelo para el despliegue de negocios privados, genera oportunidades de dotación de equipamientos involucrando entidades sin fines de lucro. La localización del suelo cedido y su condición de suelo dotacional habilitan la idea de romper con el aislamiento de las residencias de mayores y abrir la convivencia intergeneracional, clave en el MAICP. La autogestión del equipamiento por parte de las cooperativas es una propuesta que realza el rol de las personas mayores como gestoras del patrimonio público, aprovecha su capacidad económica para el financiamiento de esos equipamientos y prevé un tratamiento diferente de los cuidados en la vejez.

Si bien es un programa en ejecución y habrá que evaluar sus resultados dentro de un lapso considerable, su caracterización permite observar el alcance que la institucionalidad territorial local puede tener en el impulso de experiencias innovadoras en contextos institucionales adversos, pero también muestra sus límites.

Lo que hoy se está observando en Cohabita Rivas es que, tanto desde el ayuntamiento como desde las asociaciones promotoras, se convoca a sectores sociales con ingresos medios-altos y altos, con capacidad de aportar capital y respaldo individual al financiamiento. La afectación de suelo dotacional público para ser gestionado por cooperativas integradas mayoritariamente por personas con recursos económicos se impone hoy como una limitación en la propuesta de cambio de modelo de cuidados de personas mayores, ya que –al igual que la oferta privada– está regida por la capacidad económica individual.

Pero, por otro lado, la condición de que las cooperativas se vinculen con sus socio/as a través del derecho de uso compensa (o podrá compensar a futuro) la situación descripta. Si bien es cierto que se afecta suelo público a sectores sociales que tienen vivienda, también lo es que se está apelando a su capacidad económica para crear edificaciones que, asentadas en suelo público, revertirán en oferta de equipamiento y servicios para la

ciudad. Es el derecho de uso la clave para hacer de Cohabita Rivas un programa inclusivo en el futuro, sobre todo, cuando las obras de las tres cooperativas hayan finalizado, se avance en el pago de los créditos y el barrio La Luna se haya consolidado. Los futuros usuarios de las cooperativas, para poder incorporarse a ellas, pagarán una suma que no incluirá la valorización inmobiliaria, sino el equivalente al capital inicial.

Por otra parte, se presenta como iniciativa que le ahorrará gastos a la administración pública al resolver en parte y por la vía colaborativa los servicios de cuidados, en un intento de articulación con los recursos que hoy se destinan a las áreas de servicios sociales, dentro de las competencias del gobierno de la Comunidad Autónoma. Este aspecto vislumbra una disputa por redireccionar recursos que se utilizan para el pago a empresas privadas que llevan adelante esas tareas bajo un modelo de atención que no satisface las expectativas de las personas que en unos años requerirán esos cuidados. En esa puja, los actores del mercado no pretenden quedar al margen, acoplándose con ofertas de *cohousing senior* que no responden al modelo comentado e invitan a invertir ahorros de manera tradicional (propiedad privada). Lo que convierte al programa en una iniciativa innovadora es, pues, la apelación desde el gobierno local a instrumentos existentes (cooperativismo, derecho de superficie y cesión de uso) que generan bienes urbanos por fuera del mercado para promover proyectos sin fines de lucro.

Financiación

Este artículo es resultado parcial del Proyecto de I+D+i “Producción social del hábitat en áreas metropolitanas del norte y el sur global: políticas, instituciones y movilización social”.

- Ref.: (PID2019-105205RB-100), AEI:10.130.139/501100011033.
- Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (España).
- www.alterhabitat.org

Referencias bibliográficas

Arango, Joaquín (2007). La población mundial. En Romero, Joan (Ed.), *Geografía Humana* (pp. 57-104). Ariel.

Baiges, Carles, Ferreri, Mara y Vidal, Lorenzo (2019). Políticas de Vivienda Público Cooperativas: una perspectiva internacional comparada. *CIDOB Briefings*, 1-6.

Falkenstjerne Beck, Anna (2020). What Is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 40-64. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1633398>

Castro Coma, Mauro y Forné Aguirre, Laia (2021). *Patrimonio Ciudadano Un marco para la colaboración público-comunitaria*. Recuperado el 10 de mayo de 2021 de: <https://acortar.link/jgGHPH>

Cuéllar Martín, Eloy y Rivas Díaz, Gema (2021). Cooperación público social para el buen gobierno de la ciudad: el caso de Madrid (2015-2019). En Navarro, Clemente J. (Ed.), *Nuevos retos para las políticas urbanas: innovación, gobernanza, servicios municipales y políticas sectoriales* (pp. 59-72). Valencia: Tirant Humanidades.

De Santiago Rodríguez, Eduardo (2012). Una lectura de las políticas de suelo y los modelos urbanísticos madrileños desde mediados de los años 1990: de la liberalización a la resaca inmobiliaria. *Geopolítica(s)*, 3(1), 83-116. http://dx.doi.org/10.5209/rev_GEOP.2012.v3.n1.39303

Díaz Orueta, Fernando, Lourés Seoane, María Luisa y Martínez Lorea, Ion (2021). Los espacios públicos de gestión ciudadana. Nuevas formas de gestión público-comunitaria en Zaragoza (España). *Gestión y política pública*, 30(2), 67-100. <http://dx.doi.org/10.29265/gypv.v30i2.879>

EMV Rivas: "Cohabita Rivas. Alojamientos colaborativos" (mimeo, 24/11/2021).

Etxezarreta, Aitziber y Merino, Santiago (2013). Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, 113, 92-119. https://doi.org/10.5209/rev_REVE.2014.v113.43382

Etxezarreta Etxarri, Aitziber, Cano Fuentes, Gala y Merino, Santiago (2018). Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España. *CIRIEC España. Revista de economía pública, social y cooperativa*, 92, 61-86.

Fajardo García, Gemma, Vañó Vañó, María José y Merino Garrido, Francisco (2021). *Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local: vivienda, empleo y servicios públicos*. Valencia: FECOVI.

Fernández Ramírez, Cristina y García Pérez, Eva (2014). Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad. *XIII Coloquio Internacional de Geocrítica. El Control del Espacio y los Espacios del Control*. Recuperado el 20 de mayo de 2023 de: <https://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Eva%20Garcia%20Perez.pdf>

Ferreri, Mara y Vidal, Lorenzo (2022). Public-cooperative policy mechanisms for housing commons. *International Journal of Housing Policy*, 22(2), 149-173. <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1877888>

García Reca, Yaiza (2004). Foro cívico por la convivencia: una experiencia participativa en Rivas Vaciamadrid. *Intervención Psicosocial*, 13, 373-382.

Hispacoop (2021). Cooperativas de consumo y mayores. Alternativas de convivencia. (Informe). Recuperado el 15 de septiembre de 2022 de: <https://hispacoop.es/cooperativas-de-consumo-y-mayores-alternativas-de-convivencia/>

Jubilares (22, 3 de agosto). *¡Aquí están las comunidades!* Asociación Jubilares. Recuperado el 15 de septiembre de 2022 de: <http://www.jubilares.es/cohabita-rivas/>

Lacol y La Ciutat Invisible (2018). *Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso*. Madrid: Catarata.

Larsen, Henrik. (2019). Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form. *Housing Studies*, 34(8), 1349-1371. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1569599>

López Gómez, Daniel y Estrada Canal, Mariola (2016). ¿Cómo avanzan las dinámicas de senior cohousing en España? En Ezquerro, S., Salanova, M.P., Pla, M. y Subirats, J. (Eds.), *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI* (pp. 227-237). Ariel.

Madden, David y Marcuse, Peter (2018). *En defensa de la vivienda*. Madrid: Capitán Swing.

Martí-Costa, Marc, Barres, Roger y Cruz, Helena (2019). *L'Habitatge Cooperatiu en Règim d'Ús en el marc de la política d'habitatge de Catalunya*. Barcelona: La Dinamo, La Col, IRMB.

Meltzer, Graham (2005). *Sustainable Community: Learning from the Cohousing Model*. Bloomington: Trafford.

Méndez, Ricardo (2012). Globalización, neoliberalismo y dinámicas metropolitanas en Madrid. *DAAPGE*, 12(19), 29-49.

Méndez, Ricardo (2019). *Ciudades en venta*. Publicaciones de la Universidad de Valencia.

Méndez, Ricardo; Michelini, Juan José y Romeiro, Patricio (2006). Redes socio-institucionales e innovación para el desarrollo de las ciudades intermedias. *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, XXXVIII(148), 377-396.

- Merino Hernández, Santiago (2013). La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes. *Gezki, Revista vasca de economía social*, 9, 101-110.
- Mestres Domènech, Josep (2019). El envejecimiento de la economía española y su impacto macroeconómico. *Papeles de economía española*, 161, 100-111.
- Michellini, Juan José, Relli Ugartamendía, Mariana y Vértiz, Francisco (2021). Pensar y producir otra ciudad: panorámica actual de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español. *Quid 16, Dossier CU*, 100-123.
- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (2020). *Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial Vivienda Social 2020*. Madrid.
- Miralles Buil, Diego (2020). La Vivienda Cooperativa En Barcelona, Entre Comunes y Producción Social del Hábitat: ¿Hacia Una “Comunalización” De La Vivienda En Barcelona? *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 19(3), 665-683.
- Mogollón García, Irati y Fernández Cubero, Ana (2016). *Arquitecturas del cuidado. Viviendas colaborativas para personas mayores. Un acercamiento al contexto vasco y las realidades europeas*. Emakunde, Instituto Vasco de la Mujer.
- Moulaert, Frank, Rodríguez, Arantxa y Swyngedouw, Erik (2005). *The Globalized City*. Oxford University Press.
- Nahoum, Benjamín (2013). *Algunas claves. Reflexiones sobre aspectos esenciales de la vivienda por cooperativas de ayuda mutua*. Montevideo: Trilce.
- Paleo, Natalia y Quintiá Pastrana, Andrei (2020). Las políticas de vivienda desde una perspectiva multinivel: un análisis comparado de la legislación autonómica. En Paleo, Natalia y Nogueira López, Alba (Eds.), *Políticas y derecho a la vivienda. Gente sin casa y casas sin gente* (pp. 309-349). Valencia: Tirant lo Blanch.
- PGOU Rivas Vaciamadrid. *Revisión 2003. Documento para la aprobación provisional*. Recuperado el 20 de julio de 22 de: <https://acortar.link/rabWhV>
- Rodríguez Rodríguez, Pilar, Vilà i Mancebo, Antoni y Ramos Feijóo, Clarisa (2014). *La atención integral y centrada en la persona. Fundamentos y aplicaciones en el modelo de apoyos y cuidados*. Tecnos.
- Rolnik, Raquel (2018). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Barcelona: Descontrol.
- Sennett, Richard (2019). *Construir y habitar. Ética para la ciudad*. Anagrama.
- Standing, Guy (2011). *The Precariat: The New Dangerous Class*. London: Bloomsbury Academic.
- Tummers, Lidewij (2017). *Learning from cohousing initiatives*. Delft: University of Technology.