

*cuadernos de las cooperativas
de consumidores*

30

Situación del cohousing en España

número 30 · año 2021



Confederación Española
de Cooperativas
de Consumidores
y Usuarios



**HISPA
COOP**

índice

- Pag. 02 **Retos en el desarrollo del Cohousing Senior en España**
Félix Martín. Secretario General. HISPACOOOP
- Pag. 06 **Residencial Santa Clara, más de 20 años de experiencia**
Aurora Moreno, Fundadora y ex Presidenta de Residencial Santa Clara
- Pag. 11 **La financiación en el cohousing**
Juan Garibi,
Responsable Comercial y de Desarrollo Estratégico de la Banca Popolare Etica
- Pag. 16 **AXUNTASE, un cohousing intergeneracional**
Mary-Asun Rodríguez, Presidenta de AXUNTASE
- Pag. 21 **CONVIVIR, una experiencia de cohousing en el ámbito rural**
Ernesto Cabello, Presidente de CONVIVIR
- Pag. 27 **Algunos aspectos jurídicos del cohousing**
Cristina R. Grau, Abogada especialista en Derecho cooperativo
- Pag. 34 **La soledad cuando no se desea**
Matilde Fernández,
Presidenta de Honor de la Asociación Contra la Soledad
- Pag. 40 **Gestión y equilibrio de las personas socias en el cohousing**
Nemesio Rasillo, Presidente de Brisa del Cantábrico
- Pag. 47 **La dependencia y el cohousing senior**
Josep de Martí, Jurista y Gerontólogo. Promotor de Inforesidencias.com

Edita: Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios, HISPACOOOP

Elección y revisión de textos: HISPACOOOP

Diseño gráfico y preimpresión: breu

Imprime: CROMAGRAF

Dep. Legal: M-32248-2001

Impreso en papel reciclado



Felix Martín Galicia
Secretario General. HISPACOOP



Retos en el desarrollo del Cohousing Senior en España

A principios de los años noventa se crea en España el primer proyecto de lo que años más tarde se terminaría llamando cohousing senior. Desde entonces, se han desarrollado numerosas experiencias que han conseguido hacerse realidad. El cohousing senior aparece en los medios de comunicación día sí y día también como una nueva forma de convivencia que aporta soluciones a algunos problemas de la tercera edad.

El cohousing senior surge en Dinamarca, extendiéndose por países nórdicos y Estados Unidos. Este modelo danés se basa prioritariamente en los aspectos de convivencia y las actividades sociales, donde la persona puede desarrollar sus inquietudes y compartirlas con otros que compartan sus mismas aficiones y misma filosofía de vida. En general, el apoyo mutuo es débil, y la estructura cooperativa no se hace cargo de los cuidados personales. Esto viene condicionado por la existencia de servicios de cuidados muy potentes dependientes de las distintas administraciones competentes en estos países. De esta manera el cohousing se configura como una realidad convivencial, más que asistencial.

La aparición del cohousing en España se relaciona con los cambios sociales que ha vivido nuestro país en estos años y "nuestro modelo", si ya podemos hablar de él, responde a las propias necesidades e inquietudes de nuestros mayores. Cada vez están más presentes en nuestra sociedad necesidades que el cohousing puede llegar a aportar, como son el deseo de envejecer con autonomía personal, ser dueño

de tu propio destino con independencia de la edad; compartir experiencias y vivir en comunidad; empezar una nueva fase de la vida que puede ser igual de ilusionante; y disponer de servicios que pueden ser necesarios en la vejez, huyendo de cargas familiares y soluciones residenciales clásicas.

Así, los cohousing senior o viviendas colaborativas para mayores, basan su filosofía en una comunidad autopromovida, autodiseñada y autogestionada, donde sus miembros participan en la promoción, en el diseño arquitectónico y en la gestión del día a día. La comunidad se rige por la democracia interna, la solidaridad, la sostenibilidad.

Para la realización de los proyectos se elige la fórmula cooperativa, ya que esta figura empresarial es la que mejor se adapta a su filosofía de participación democrática y existe una coincidencia de valores como la autoayuda, autorresponsabilidad, equidad y solidaridad.

El cohousing senior es la respuesta social a unas aspiraciones de una tipología de persona mayor donde la preocupación por controlar su vida, la manera de entender la vejez, la autonomía y la respuesta a la

El cohousing se configura como una realidad convivencial, más que asistencial

crisis de los cuidados está presente. Las personas mayores quieren, en este sentido, evitar la institucionalización, disfrutando de la vida en comunidad, que muchas veces, sus domicilios habituales no les ofrecen.

Aunque los cohousing españoles presentan algunas características que les configura como modelo, la respuesta no es unívoca, y cada proyecto introduce variaciones según los deseos de los partícipes. Así, no podríamos todavía hablar de un modelo único y establecido, variando de algunas experiencias donde lo convivencial es el eje principal a otros donde lo asistencial cobra mayor importancia.

Como elemento casi universal, está presente **la cesión de uso** como régimen de disfrute de los espacios privados, manteniendo la propiedad de todos los espacios la cooperativa. Este régimen aporta cohesión al modelo, ya que es la cooperativa protagonista de la entrada de los nuevos socios a través de los instrumentos de los que se dota, se evita la especulación y los posibles peligros de la transmisión de las viviendas que podrían cambiar la naturaleza del proyecto.

Cabría reseñar también que el cohousing senior no constituye en sí mismo una solución habitacional, ya que la mayoría de los residentes ya eran o son propietarios de vivienda y no es esta la necesidad principal demandada. Sin embargo, se está desarrollando otro cohousing no senior que su objetivo es la solución habitacional. Este cohousing, por su propia naturaleza, es menos intensivo en la utilización de los servicios como actividades cooperativizadas. A caballo de uno y otro modelo se sitúa el cohousing intergeneracional.

Sin embargo, habría que decir que no todo el cooperativismo de vivienda basado en el régimen de cesión de uso es cohousing, y existe el peligro de confundirlo. La cesión de uso puede ser una herramienta para crear soluciones habitacionales apenas exploradas en nuestro país, pero por sí solo no es cohousing. La base del cohousing, y por supuesto, el senior, es **la comunidad**. Sin una comunidad cohesionada y un proyecto de convivencia compartido, no podemos hablar de proyectos de cohousing. Quizás sea ese el primer reto a lo que se enfrenta este movimiento. La distinción de los proyectos es entre lo que entran en el concepto cohousing y los que, utilizando la fórmula del régimen de cesión de uso, buscan una solución a los problemas del acceso a la vivienda. El desarrollo de uno y otro será útil a nuestra sociedad, utilizarán herramientas parecidas, pero los objetivos serán diferentes.

Hemos dicho que el cohousing es comunidad. **La comunidad es la piedra angular del proyecto**. El éxito inicial del proyecto depende de la cohesión y el trabajo del grupo, por ello, en general, avanzan iniciativas en los que había un vínculo común previo. Sin embargo, nos encontramos a menudo con grupos que se acercan a este fenómeno con escaso conocimiento de él, y que vuelven a intentar crear su proyecto desde cero, sin enriquecerse de las experiencias de las cooperativas que ya han recorrido ese camino. En cierta manera, no estamos consiguiendo generar un modelo en el que se base las nuevas iniciativas y les permita recorrer el difícil camino con más seguridad. Este modelo, a mi juicio deseable, no estaría reñido con las distin-

Los cohousing senior basan su filosofía en una comunidad autopromovida, autodiseñada y autogestionada

tas particularidades que puede tener cada cohousing, pero su arquitectura orgánica debería ser básicamente la misma.

Relacionado con la evolución del grupo, están los **periodos de maduración de los proyectos**. De media son diez años. Diez años, para el cohousing senior es demasiado tiempo. Es cierto, que un periodo de maduración favorece la cohesión y la estabilidad del proyecto, pero una persona que se acerca o está en la jubilación le es difícil emprenderse en una propuesta que le puede llevar a entrar a vivir en el cohousing con setenta y cinco años.

La base del cohousing, y por supuesto, el senior, es la comunidad. Sin una comunidad cohesionada y un proyecto de convivencia compartido, no podemos hablar de proyectos de cohousing

En el tratamiento del grupo, tenemos que tener en cuenta que éste es algo vivo, no estático. Y la filosofía que inspira la configuración de un cohousing puede variar con el tiempo. La natural sucesión de personas y las distintas necesidades según la edad vital de las mismas, hacen que se vaya conformando como una nueva realidad que puede cambiar desde sus orígenes. Así, proyectos que no habían pensado en

la dependencia en sus orígenes, buscan soluciones cuando el grupo se enfrenta a esta realidad o grupos cohesionados en torno a unos valores, se desvinculan de los mismos para explorar otras formas de convivir. Así, debemos tener en cuenta que el grupo es algo vivo.

Relacionado con esto, está el aseguramiento del reemplazo de las personas que causan baja en la cooperativa. Este es un elemento fundamental para que la coopera-

tiva no se descapitalice y pueda continuar su actividad en el tiempo. En este sentido, el cohousing debe mantener el atractivo en el tiempo para atraer nuevos cooperativistas al proyecto basándose, bajo mi punto de vista en dos aspectos: la filosofía del proyecto y los servicios que presta a las personas residentes.

Dentro de estos aspectos se debe estudiar el tratamiento que se da a la dependencia. Este tratamiento marcará el cohousing, dando más o menos importancia a lo convivencial o a lo asistencial. Sin embargo, el acercamiento a la órbita de los servicios sociales de las Comunidades Autónomas donde se ubican no está siendo pacífico. Es necesario que las autoridades entiendan el modelo, y, estableciendo las debidas garantías, permitan a los cohousing ser los propios suministradores de los servicios que sus socios necesitan. Afortunadamente, algunos avances se están produciendo en este sentido, como en Asturias o próximamente en Madrid.

Para acortar los plazos de maduración, necesitamos abordar, además del tratamiento del grupo, que es lo primero, algunos aspectos también importantes: suelo y financiación. El suelo suele ser un nudo gordiano en los proyectos que recibimos. **El suelo** no es un problema específico del cohousing senior, al contrario, es un problema social al que se ha tratado de poner soluciones desde las distintas administraciones y con distintos enfoques con escaso éxito. Las cooperativas de vivienda conocen bien esta lucha por este bien escaso. En este sentido, la sensibilidad de las administraciones a la hora de poner a disposición de los proyectos suelo con fórmulas que permitan el acceso a ellas en mejores condiciones es im-

prescindible. Algunos grupos, cuyo origen es urbano han desarrollado su cohousing en entornos rurales. Esta es una alternativa que puede ser explorada por las posibles sinergias que se crean con las nuevas políticas derivadas del reto demográfico. Cabe recordar que algunos cohousing establecidos en zonas rurales se han convertido en la principal industria de esos lugares.

La financiación es otro obstáculo a saltar para conseguir el cohousing. Las especiales características de los proyectos y de las personas que lo forman hacen que la banca se acerque a ellos con cautela. No hay que olvidar que se financia a una cooperativa, que en general, no tiene actividad reseñable con anterioridad y, por lo tanto, las garantías exigidas por la entidad financiera seguramente se incrementarán. En este sentido,

acuerdos con la banca que sea más sensible a estos proyectos serán necesarios.

Por último, otro punto interesante en el que tenemos que trabajar es el de la mejora y clarificación del tratamiento fiscal de estas cooperativas. Al ser cooperativas de consumidores que suministran servicios, quedan excluidas de la especial protección fiscal en base a una lectura estricta de la ley fiscal. Por otra parte, es necesaria la clarificación de determinados aspectos relacionados con el impuesto de valor añadido y su aplicación en esta clase de entidades.

El cohousing debe mantener el atractivo en el tiempo para atraer nuevos cooperativistas al proyecto basándose, bajo mi punto de vista en dos aspectos: la filosofía del proyecto y los servicios que presta a las personas residentes





*Aurora Moreno,
Fundadora y ex Presidenta
de Residencial Santa Clara*



Residencial Santa Clara, más de 20 años de experiencia

Un sueño que comenzó en los años setenta en Málaga, con un único objetivo:

“Autogestionar tu futuro”

*Preocupados por nuestra futura vejez y la calidad de vida que tendríamos el día de mañana, un grupo de amigos comenzamos a depositar pequeñas aportaciones económicas para poder comprar una finca en el lugar donde nacimos. Así, el 15 de marzo de 1991 constituimos la **Sociedad Cooperativa “Los Milagros”**, con el objetivo de poner en marcha una **alternativa de futuro con solidaridad**.*

A los cinco meses de su creación, se nos propone una opción de compra muy interesante, de una finca en la Carretera de Colmenar, situada a 2,7 Km. del núcleo urbano en suelo rústico, con una extensión de 49.000 metros cuadrados, por valor de 20.000.000 de pesetas. Sin dudarlo, nos lanzamos a la compra del terreno, y con ello, a seguir adelante con nuestro sueño.

Solicitamos todos los permisos necesarios para la edificación de Residencia Mixta para la Tercera Edad en la finca Santa Clara de los Montes de Málaga, y el **7 de junio de 2001** celebramos la inauguración del **Residencial Santa Clara**. El Residencial cuenta con 76 apartamentos, con una superficie de 50 m² y amplias terrazas con vistas al mar.

El 15 de marzo de 2002 recibimos de la Junta de Andalucía, el premio Arco Iris del Cooperativismo, en su decimotercera edición, a la Mejor Iniciativa Cooperativa, considerando a “Los Milagros” como un modelo de atractivo internacional.

En la actualidad la Cooperativa la componemos 103 cooperativistas. De los 76 apartamentos, uno está dedicado a posibles

socios que quieran convivir unos días con nosotros y conocer de manera directa cómo es nuestro Residencial, 65 están ocupados por residentes habituales y 9 por socios que lo usan como segunda vivienda.

Llevamos más de 20 años en el lugar donde ansiábamos vivir hasta el final de nuestros días, con el ideal que nos habíamos marcado, autogestionar nuestro futuro.

En el día a día del Residencial Santa Clara, se llevan a cabo distintas actividades, como son:



Lunes:
**Taller de pintura decorativa,
gimnasia y baile en línea.**

Martes:
**Escuela de espalda, taller de memoria
y karaoke.**

Miércoles:
Gimnasia, oración y reflexión.

Jueves:
**Escuela de espalda, castañuelas,
informática y fórum Club de lectura.**

Viernes:
**Coro, gimnasia, proyección de cine
o zarzuela y ópera.**

Sábados:
Karaoke.

Domingos:
Santa Misa, fútbol y proyección de cine.

De lunes a viernes, en jornada de mañana, acuden al gimnasio, para rehabilitación, las personas que lo necesitan. En verano, al disponer de una piscina, se realizan los ejercicios en la piscina, dirigidos por el fisioterapeuta.

Cada socio residente se integra en el grupo donde mejor desarrolla sus deseos.

Además, hemos constituido la **Asociación "Amigos de Santa Clara el Buen Vivir"**, para

realizar salidas a museos, viajes y otros eventos.

Respecto a la comida, tenemos contratada a una empresa que nos sirve la comida al mediodía. En el tablón de anuncios informan de los dos menús del día que tenemos, y cada socio indica el que desea. Quienes deseen comer en su apartamento, disponen de una pequeña cocina donde pueden guisar.

A los enfermos situados en la sexta planta se les sirven todas las comidas (desayuno, almuerzo y cena).

Durante la etapa del confinamiento, como consecuencia del virus que nos ha causado varios enfermos y fallecimientos, hemos podido apreciar los beneficios recibidos en Santa Clara, por el enclave del edificio, por el lugar donde está situado y por las pautas marcadas por la Unidad de Residencia a la que pertenecemos.

Las magníficas terrazas nos han permitido disponer de una gran ventilación y respirar un aire puro. Además, las terrazas nos permiten vernos todos los días a una hora, por la mañana, durante el confinamiento, para poder comprobar que nos encontrábamos

**Constituimos la
Sociedad Cooperativa
"Los Milagros", con
el objetivo de poner
en marcha una
alternativa de futuro
con solidaridad**



Llevamos más de 20 años en el lugar donde ansiábamos vivir hasta el final de nuestros días, con el ideal que nos habíamos marcado, autogestionar nuestro futuro

bien y sentirnos cerca unos de otros, tan necesario en estos meses de confinamiento. Nos hemos alegrado de vivir en un apartamento (no en una habitación compartida) disfrutando de salón, dormitorio, cocina y baño, recibiendo las atenciones que demandaban las circunstancias a causa del Covid.

Llevamos más de 20 años viviendo en Santa Clara, y

con el paso de los años, ahora tenemos un grave problema, como consecuencia del aumento de socios, que, por pérdida de facultades para realizar las actividades de la vida diaria, no pueden estar en sus apartamentos, debiendo pasar a las habitaciones de enfermos, con prescripción facultativa.

Recibimos la atención sanitaria de dos magníficos geriatras que acuden a Santa Clara una vez a la semana para pasar consulta médica. Aunque ante cualquier contingencia somos atendidos de manera inmediata al solicitar su presencia. El coste de esta asistencia está incluido en el recibo mensual. Además, contamos con las entidades a las que pertenecemos,

como son Seguridad Social, Muface, etc.

En el Reglamento de Régimen Interior, y de acuerdo con los servicios facultativos, tenemos especificados que, para la mejor prestación de las atenciones socio-higiénico-sanitarias requeridas por

Para la mejor prestación de las atenciones socio-higiénico-sanitarias requeridas por los cooperativistas, se clasifican considerando su grado de dependencia

los cooperativistas, serán calificados considerando su grado de dependencia y adscribiéndolos como:

Socios residentes independientes. No necesitan más ayuda personal que las derivadas del hospedaje.

Socios residentes con dependencia leve. Requieren atención para el aseo personal, administración de la medicación y alguna otra eventualidad puntual que le pueda surgir. La atención se presta en el propio apartamento. El importe a abonar supondría el 15% de las cuotas que corresponden por comunidad y residencia.

Socios residentes con dependencia moderada. Estos residentes suman a lo previsto para los de dependencia leve, la necesidad de recibir ayuda para levantarse, vestirse, preparación de comidas, cambio de pañales y vigilancia periódica durante la noche. La atención se sigue prestando en el propio apartamento. El importe a abonar se elevaría en el 30% de las cuotas de comunidad y residencia.

Socios residentes con dependencia grave especial. Requieren vigilancia y asistencia durante las 24 horas del día:

1) Los que pueden mantenerse en su apartamento por convivir con otra persona capacitada para solicitar las ayudas que en cada momento precisen. El importe a abonar supondría el 50% de las cuotas de comunidad y residencia.

2) Quienes no dispongan de quienes los acompañe de forma continua en el apartamento, deben pasar a las habitaciones de enfermos donde dispondrán de vigilancia y



cuidados las 24 horas del día. El importe a abonar se elevaría al 80% de comunidad y residencia.

3) Los casos psiquiátricos serán estudiados por el Consejo Rector con asesoramiento del servicio médico del Centro a fin de resolver la situación de la manera más conveniente y favorable para el interesado. Para los casos psiquiátricos especiales, según dictamen y diagnóstico facultativo, que padecen trastornos mentales graves y comportamientos agresivos, la Cooperativa le gestionará el paso a un centro especializado, retornándoles, en su caso, y a ser posible de manera inmediata el valor de los títulos.

Teniendo como base el deseo de prestar ayuda económica para quienes, a causa de su enfermedad, tuviesen que pasar a las habitaciones de enfermos, creamos

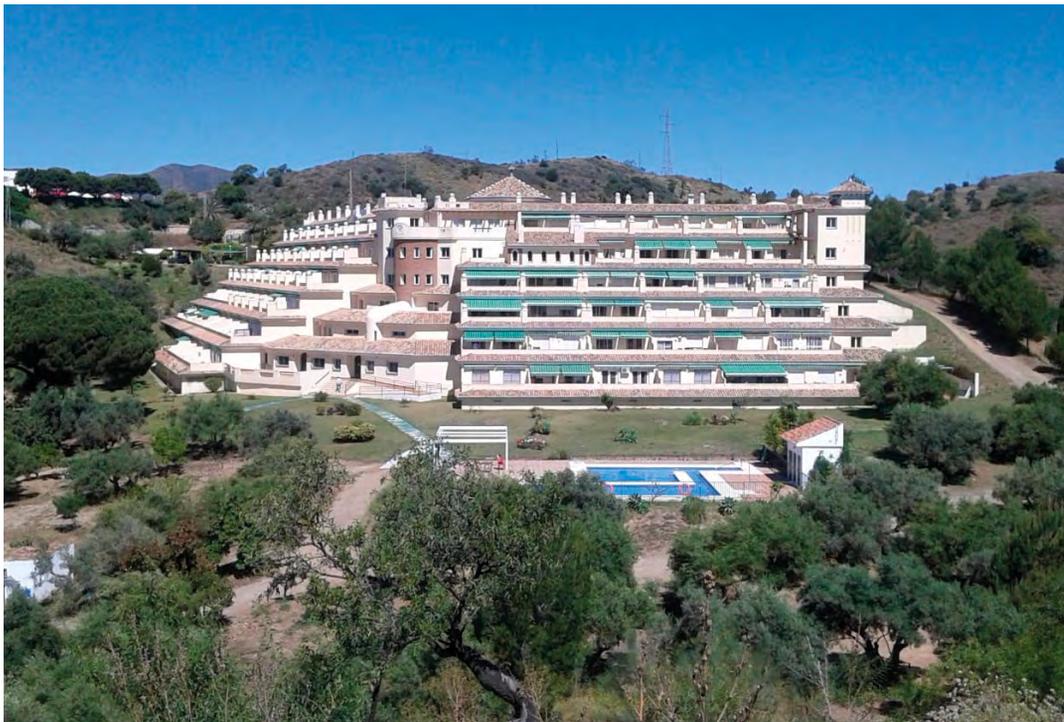
un **fondo solidario**, al que denominamos de **Asistencia Sanitaria**. En la actualidad estas aportaciones son insuficientes para ayudarles a sufragar los gastos que conllevan las atenciones a estos socios.

Debería crearse una Reglamentación Específica para los Cohousing Senior contemplando sus peculiaridades

En el supuesto de que, como consecuencia de la atención médico-sanitaria o deceso de un socio residente, se sufragaran por la Cooperativa gastos que correspondieran ser abonados por el referido socio y éste careciera de solvencia económica para hacer frente a la deuda, tal descubierto, con los intereses que devenguen, se acumularía con cargo a los títulos de su propiedad.

Pensamos que los Cohousing Senior deben ser considerados como vivienda habitual de sus integrantes y recibir la prestación que se les ofrece a quienes se les concede en su domicilio, atendiendo a situaciones de dependencia en sus diferentes estados y no poder realizar actividades propias de la vida diaria.





Creemos que debe crearse, por todas las Comunidades Autónomas, una **Reglamentación Específica para los Cohousing Senior contemplando sus peculiaridades.**

La Consejería de Bienestar, Servicios y Derechos Sociales del Gobierno del Principado de Asturias, nos dio motivos de esperanza al dictar el 7 de febrero de 2019 el criterio interpretativo sobre los “Alojamientos Colaborativos para la Promoción Personal y Atención a la Dependencia”.

Esperamos con ilusión y confianza que conocidos los proyectos de Viviendas Colaborativas (Cohousing Senior), establecidos en varias Comunidades Autónomas de nuestro país, se dicten las correspondientes normas de funcionamiento, tratando de unificar las ideas fundamentales que pretenden desarrollar, compaginando las competencias que les han sido transferidas.

Porque no somos un geriátrico, sino un residencial de mayores en régimen cooperativo, un cohousing senior. La diferencia con un geriátrico es que

“aquí estás en tu casa”





*Juan Garibi
Responsable Comercial
y de Desarrollo Estratégico
de La Banca Popolare Etica*



La financiación en el cohousing

Cuando nos acercamos desde las finanzas éticas a un proyecto de cohousing, damos por supuesto que se trata de una cooperativa de vivienda en cesión de uso. Si bien se pueden llevar a cabo desde otro tipo de estructuras, son éstas las que permiten garantizar algunos elementos como evitar la especulación, ya que al no someterse el inmueble a propiedad horizontal, las personas socias no son dueñas de un “piso” que puedan vender, pudiendo sólo solicitar la recuperación del capital social aportado a la cooperativa, en caso de salida. En definitiva, supone considerar la vivienda como un derecho y no como un objeto comerciable.

Es sobre este modelo sobre el que se han llevado adelante más proyectos, pero también es cierto que se trata de un sector en crecimiento, al que, a medida que crezca, nos tendremos que ir adaptando. Por poner un ejemplo, hace 10 años nada más, los proyectos se desarrollaban de forma privada completamente. En estos momentos, son más los que se promueven, o aspiran a hacerlo, en terrenos públicos cedidos bajo condición de emplear esta fórmula de cooperativa en cesión.

Estos elementos, modificarán también la forma en la que se está produciendo la financiación. No puede ser de otra manera, porque la financiación de un proyecto es una respuesta específica a esa propuesta. No hay préstamos iguales porque no hay proyectos que lo sean.

La importancia del GRUPO

El primer elemento que analiza una entidad financiera es quién solicita la financiación. En primer lugar, cuál es la motivación de

las personas implicadas, que determinará si el proyecto es exclusivamente habitacional, o incorpora elementos de consumo compartido, de utilización de energía, de criterios de sostenibilidad en la construcción, de integración de colectivos diversos...

En segundo lugar, las edades de las personas implicadas y sus características. También características financieras (situación laboral, nivel de renta y/o patrimonio, etc.).

Estos elementos determinan que el grupo tenga o no un número suficiente de personas o unidades socias y que sea capaz de mantenerlo en el tiempo. Cuando hablamos de plazos largos como los de un préstamo para cohousing, no sólo hay que conocer el hoy, sino el previsible mañana. En este sentido, hay que preguntarse por el atractivo de este proyecto para atraer a otras personas a lo largo del tiempo en condición de socias. Porque si, por el tipo de proyecto, su ubicación, la homogeneidad

La financiación de un proyecto es una respuesta específica a esa propuesta. No hay préstamos iguales porque no hay proyectos que lo sean

Mientras que en un préstamo para la compra de vivienda se tiene en cuenta a la persona solicitante, en un cohousing se mira de reojo a las personas concretas, pero es a la cooperativa a la que se financia

(que dificulta la entrada a cualquier “extraño”) o cualquier otro factor, no fuera posible conseguir sustitución para las bajas que, por unos motivos u otros, se vayan produciendo, estamos ante un obstáculo fundamental para la financiación.

Mientras que en un préstamo para la compra de vivienda se tiene en cuenta a la persona solicitante (y a

sus bienes, ya que, si algo sucediera, son éstos y la vivienda los que responden), en un cohousing se mira de reojo a las personas concretas, pero es a la cooperativa a la que se financia. Y, tratándose mayoritariamente de una cooperativa de reciente creación para este proyecto en particular, resulta que la cooperativa no tiene historia ni actividad económica para analizar. Por lo que el riesgo del “sujeto” es alto. Hay que amortiguarlo valorando al grupo y su posible evolución, y a través de las garantías, de las que hablaremos más adelante.

Configuración LEGAL del proyecto

De la misma manera que decíamos que cada grupo es particular, también lo es la forma en la que se estructura. En parte, dependiendo de los regímenes legales de cada Comunidad Autónoma, en parte, dependiendo de sus propias decisiones. En parte, dependiendo de opciones de la cooperativa.

No es lo mismo una cooperativa de vivienda que una de consumidores y usuarios.

Tampoco lo es un cohousing orientado a personas mayores que, previendo un momento con un porcentaje alto de personas dependientes, solicita una licencia como “servicios a mayores”, “asistencia social” o similares, que una actividad meramente de vivienda. O incluso, que se haga con licencia de “servicios”, “uso terciario”, o nomenclaturas urbanísticas diversas porque sería incompatible con una vivienda libre. Y, por tanto, condiciona también el destino que se le pueda dar posteriormente si la actividad saliera mal.

Por una parte, tendríamos diferentes consecuencias en cuanto al régimen de IVA de la cooperativa, y, desde el punto de vista financiero, a la consideración del IVA de las obras de construcción y/o reforma, así como la posibilidad o no de solicitar la recuperación de esos importes. Si no pudiera hacerse, incrementarían la necesidad de financiación inicial de forma importante.

Igualmente, el valor de tasación de un inmueble depende de su capacidad de generar flujos económicos, pero también de la posibilidad de venta posterior a terceros en caso de que no salga bien (es ahí donde la hipoteca juega su función). Si no hay posibilidad de venta posterior, porque el terreno sólo se puede utilizar para cohousing y ha salido mal, la posibilidad de utilizar un préstamo hipotecario puede verse muy afectada. La misma dificultad la podemos tener si se trata de un derecho de superficie sobre suelo público.

Según cuáles sean los términos de la concesión, pueden hacerlo intransmisible en ejecución.

Estructura económica del proyecto

Los Estatutos también determinarán la forma en que la cooperativa pretende regular su régimen económico del proyecto. Es decir, los ingresos y gastos del mismo y la forma de hacerles frente. No se trata sólo de financiar una construcción, de lo que hablaremos más adelante, sino de sostener la vida de una comunidad a lo largo del tiempo.

En este apartado, se debe regular el nivel de servicios que se quiere compartir (luz, lavandería, alimentación, limpieza...) así como el régimen de cuotas para los diferentes usos (habitacionales u otros) y los criterios para su distribución (a partes iguales, por metros cuadrados utilizados, por consumos...); así como la distribución de los gastos que no puedan ser cubiertos de otra forma. Por ejemplo, ante la falta de cobertura de alguno de los espacios (por bajas de personas socias, por ejemplo), o la falta de pago de algún cooperativista, la cooperativa deberá prever mecanismos para suplir ese número menos de pagadores o esa falta de pago entre quienes sí pagan (generando "fondos" para emergencias, por ejemplo).

En este punto, la entidad financiera tiene que analizar la capacidad de las personas participantes en el proyecto para conseguir dichos recursos, ya que una parte de ellos se destinarán al pago de la cuota del préstamo.

El Banco de España y la buena práctica bancaria desaconsejan dedicar más del 35% de los ingresos netos de una unidad familiar a la financiación de la vivienda.

Hay que verlo individual y colectivamente. Es decir, la cooperativa puede disponer de herramientas de solidaridad interna en caso de que alguna de las personas supiera ese ratio. Pero si el ratio agregado de la cooperativa se acerca a esos límites, la operación puede complicarse.

Estructura financiera del proyecto

Además de definir qué hay que pagar en el día a día y cómo hacerlo, el proyecto de cohousing comienza con el acceso a un inmueble y/o su adecuación. Por tanto, no se trata sólo de poder pagar las facturas durante la vida de la cooperativa, sino de poder financiar su puesta en marcha.

En este punto resulta fundamental la diferenciación entre capital y gasto en las aportaciones de las personas socias. Una aportación importante de capital para financiar el proyecto supone solidez, dificultad para romper o disolver la cooperativa y permite afrontar un porcentaje de la inversión inicial importante, pudiendo dejar el resto a financiación externa, que se sentirá cómoda al estar equilibrada.

Igualmente habrá que regular la gestión de la devolución de dicho capital *inter vivos* o *mortis causa*, así como de forma justificada o injustificada. No podemos olvidar que la salida de una persona puede ser sustituida por otra (lo comentá-

Por ejemplo, ante la falta de cobertura de alguno de los espacios (por bajas de personas socias, por ejemplo), o la falta de pago de algún cooperativista, la cooperativa deberá prever mecanismos para suplir ese número menos de pagadores o esa falta de pago entre quienes sí pagan (generando "fondos" para emergencias, por ejemplo)

No se trata sólo de financiar una construcción, sino de sostener la vida de una comunidad a lo largo del tiempo

bamos al inicio de este escrito), pero debe ser sustituido también su capital. En el otro lado de la relación, cuanto mayor sea la aportación a capital, mayor importe se puede “recuperar” en caso de salida, si la cooperativa no ha fracasado económicamente.

Estas aportaciones podrán ser sólo en fase inicial para incorporarse al proyecto, como requisito previo, que permita financiar la puesta en marcha, o parte al inicio y parte progresivamente a lo largo del tiempo, dentro de las cuotas periódicas. Igualmente habrá que ver si hay personas que puedan aportarlo todo desde el inicio, reforzando a la cooperativa y qué consecuencias puede tener para ellas.

Posible financiación

Con las respuestas a los puntos anteriores, hay que diseñar una respuesta financiera. Normalmente solemos diferenciar entre la financiación propia (la antes mencionada en forma de capital), y la ajena, que suele ser bancaria. Hay otros tipos de financiación ajena, como la emisión de títulos, pero es algo puntual, que no se puede considerar factible en un caso “estándar”, sino en situaciones particulares, con una importante base social detrás.

Sin embargo, en la financiación propia, sí puede haber más variedad. Una de las situaciones más habituales es que la capacidad económica de las personas socias sean diferentes. Y, por tanto, a partir de los mínimos fijados por la cooperativa, puede haber capacidad para “prestar” al colectivo, en

forma de aportaciones de capital adicionales, de carácter voluntario, que reduzcan la necesidad de recurrir a financiación ajena en importes excesivos. Caso específico de esta categoría es la utilización del importe obtenido por la venta de la vivienda anterior para reducir la deuda de la cooperativa.

Normalmente una entidad financiera no puede ir más allá de un préstamo del 80% del valor de tasación, y no querrá normalmente superar el 70%, para evitar que cualquier imprevisto o dificultad le deje sin maniobra.

Normalmente ese importe se presta en una única operación, pero es más fácil entenderla dividida en 2. Por una parte, tenemos la fase de construcción, en la que lo que se permite es disponer (como si fuese una línea de crédito) del dinero, según se van certificando obras. Cuando finaliza la obra, se cierra esta fase y pasamos a la fase de devolución, por un sistema de cuotas, normalmente por método francés (cuota constante, siendo cada vez menor la parte de interés y mayor la devolución).

La primera fase deberá tener el plazo necesario para poder gestionar la obra y la puesta en marcha de la convivencia, ya que si fuera un período demasiado breve, podría haber casos de socias pagando cuota para devolver el préstamo, mientras siguen pagando alquiler, o préstamo en la vivienda en que realmente viven.

En total, el plazo de un préstamo hipotecario para empresas (la cooperativa lo es), suele estar por los 15 años. En este caso, al tratarse de una finalidad de vivienda y no disponer la cooperativa de otros ingresos, será más alto. Ese más alto tiene un límite,

especialmente cuando las personas tienen mucha edad. Entre 20 y 25 podría estar, en función de las circunstancias.

El tipo de interés será normalmente variable, ya que a plazos largos es más difícil cerrar un tipo. Y también será más alto en la fase de certificación que en la fase de devolución, ya que el riesgo fundamental es el de falta de finalización de las obras y el riesgo es el que determina el precio.

Uno de los temas que más complejidad genera en estas operaciones son las garantías. Por una parte se trata de un préstamo hipotecario a una cooperativa. Pero, por otra parte, esa cooperativa no tiene ninguna actividad adicional, por lo que no puede hacer de "pantalla" a sus socias. Igual que en un hipotecario para una persona física, ésta es deudora como prestataria, lo normal será que en un cohousing lo sea como avalista. Esto es así, porque la operación se concede en atención a las personas que conforman la cooperativa y, habiendo analizado sus circunstancias. Si no firman como avalistas, podrían marcharse al día siguiente y aparecer otras menos solventes.

Obviamente, cuanto más fácil fuera ejecutar la hipoteca para otro destino (elemento mencionado más arriba al hablar de las tasaciones) y menor sea el porcentaje solicitado sobre el importe de la inversión, más favorable será la entidad financiera a eliminar esos avales, por una mera cuestión de practicidad. Esto es así, porque la condición de avalista de personas físicas implica aplicar la LCCI como legislación hipotecaria, con las limitaciones que tiene para los importes de comisiones de cancelación anticipada, por ejemplo.

En resumen, la financiación no es un tema menor, pero al ser consecuencia del proyecto que se haya definido, no puede afrontarse en detalle hasta tener un proyecto claro, para el que construir una financiación "a medida". Lo importante al inicio es tener claro con quién quiero trabajar e ir avanzando. Y cuando ya tengamos la aproximación al proyecto futuro, entonces, a negociar la financiación.





Mary-Asun Rodríguez Lasa
Presidenta de AXUNTASE



AXUNTASE. Un cohousing intergeneracional

A la hora de plantearse vivir de una forma colaborativa, una fórmula que, aunque muy habitual en otras épocas de la vida humana hoy ha desaparecido prácticamente, es necesario repensar muchos aspectos.

Estamos viviendo en una sociedad en la que el individualismo nos ha calado a fondo, y pasar a una vida colaborativa en la que preservemos los valores de libertad, espacio propio, toma de decisiones participativas y todo ello llevarlo a cabo con personas de distintas generaciones, no es tarea fácil.

Con los cambios en la familia tradicional gozamos, sobre todo las mujeres, de mayores espacios de libertad que no queremos perder, sino incorporarlos a un tipo de vida, el colaborativo, del que mucho sabemos de otras épocas, y más recientemente de las experiencias colaborativas en otros países.

Por ello en esta época en la que han aparecido toda una serie de problemas, muchas personas hemos visto en esta fórmula de vida algo que nos satisface ya que combina la privacidad con la vida en común, y además cada persona la adapta a sus preferencias.

Las personas se unen por necesidades muy diversas. En los grupos senior, la motivación fundamental es el tema de los cuidados, de la dependencia. Los grupos más jóvenes, por otro lado, suelen necesitar más una vivienda asequible y si tienen o van a tener descendencia los cuidados es también otro tema muy importante. En estos grupos la mayoría de las personas tienen



además un gran compromiso y preocupación medioambiental.

En **Axuntase**, comenzamos esta andadura en agosto de 2014, en 2015 creamos la Asociación Axuntase y en el 2018 constituimos la Cooperativa de Consumidores y Usuarios y en cesión de uso. Actualmente, en 2022, ya tenemos el terreno, el proyecto arquitectónico y estamos próximos a construir.

Nuestros valores

Hemos dedicado un gran esfuerzo en definir nuestros valores, lo que ha llegado tras una larga etapa de reflexión, estudio y aprendizaje a nivel personal. También hemos tenido que detallar lo que queríamos y cómo poder hacerlo con más personas, por lo que la flexibilidad y la confianza, son dos piezas claves para el desarrollo del proceso.

Queríamos llevar a cabo una vida **sostenible, autogestionada y solidaria**.

Todos estos valores que casi todas las personas compartimos, tienen un reto: ponerlos en práctica y aplicarlos a todos los aspectos de nuestra vida, ya sea a la hora de nuestro consumo, de la compra del terreno, al realizar el proyecto arquitectónico, al decidir la forma de financiación.

Cómo organizarnos

Al constituirnos como una Cooperativa de consumidores y usuarios y sin ánimo de lucro, tenemos unos órganos: Asamblea y Consejo Rector que cumplen con su función.

Dado que uno de nuestros principios era la autogestión, esto lo pusimos en práctica

desde el principio. Con una estructura democrática, claro, pero sobre todo **participativa**, donde cada cooperativista se incorporase al grupo de trabajo que más se adecuase a sus necesidades y gustos.

Los grupos de trabajo se fueron organizando a lo largo de estos más de 7 años respondiendo a las necesidades que iban surgiendo. Fueron cambiando, creciendo y, en su caso, desapareciendo, una vez cumplida su función.

Estos grupos son abiertos, de tal manera que, aunque hay un grupo de personas estable, hay otras que, dependiendo del momento y de los debates, pueden asistir a los mismos y realizar propuestas en cualquier momento.

La función de los grupos de trabajo es el debate y propuesta sobre todos aquellos asuntos que consideren o que desde otros órganos se ve la necesidad de su estudio. La capacidad de decisión la tienen los órganos legales.

En cada grupo de trabajo hay una persona que pertenece al Consejo Rector y que actúa de canal de propuestas en uno u otro sentido.

Intergeneracionalidad

Entendemos que la intergeneracionalidad es la forma de vida más rica y más sostenible y es la modalidad en la que queremos vivir el grupo que impulsamos Axuntase, porque la grandeza de este movimiento es

Muchas personas hemos visto en esta fórmula de vida algo que nos satisface, ya que combina la privacidad con la vida en común, y además cada persona la adapta a sus preferencias

Queríamos llevar a cabo una vida sostenible, autogestionada y solidaria. Todos estos valores que casi todas las personas compartimos, tienen un reto: ponerlos en práctica y aplicarlos a todos los aspectos de nuestra vida

que puedes decidir cómo, dónde y con quién vivir.

No obstante, ha de tenerse en cuenta que la intergeneracionalidad lleva implícitas necesidades diferentes en vivienda o financiación, por ejemplo. Por tanto, en nuestro proyecto entran personas entre **0 y 70 años**, si bien, claro, para ser cooperativistas han de tener 18 años.

Además, hemos estipulado cupos de edades de 5 en 5

años, para conseguir un grupo equilibrado.

Tamaño del grupo

Aunque cuando comenzamos este periplo, lo que nos apetecía era irnos a vivir un grupo pequeño de personas amigas, pronto desechamos esto al empezar a estudiar y ver lo que nos dicen las personas que han investigado sobre el tema de la sostenibilidad de estos proyectos. Depende de lo que cada

grupo se plantee, el nuestro quiere poder afrontar las contingencias que nos vayan surgiendo, ya sea la dependencia o el desempleo temporal. Tenemos claro que vamos a trabajar para que nadie tenga que irse de nuestro cohousing por temas económicos.

A la vez queremos un grupo en el que nos vayamos conociendo bien y por ello pensamos en un **grupo mediano**, de unas 30 unidades, que nos parecía el más adecuado para nuestro objetivo. Finalmente seremos 36 unidades y esto ha venido condicionado por la edificabilidad del terreno.

Lugar

Desde el principio teníamos claro que queríamos vivir en un entorno rural, pero debería estar bien situado y comunicado, con el fin de responder a las distintas necesidades que un grupo tan plural como el nuestro demandaría.

Y así llegamos a **Caraviés**, un precioso lugar en Llanera, en el centro de Asturias. El terreno es una ladera Sur con unas vis-



tas espectaculares, que nos permitirá poder aprovechar la energía solar; un lugar con buenas comunicaciones y medios de transporte públicos, con infraestructuras educativas, culturales y sanitarias y muy cerca y bien comunicado con los tres grandes núcleos de Asturias: Oviedo, Gijón y Avilés.

Un enclave **rural** que cubría todas nuestras expectativas. Así que en 2019 compramos un terreno de unos 10.000 m².

Proyecto arquitectónico

Y ya, tras tener definidos los valores, haber encontrado un equipo de arquitectos que comprendían el tipo de proyecto y estaban dispuestos a compartirlo, conseguir el terreno y sobre todo tener un grupo de personas que deseábamos embarcarnos en esta aventura, comenzamos la realización de cinco talleres con el equipo arquitectónico. En estos encuentros pudimos compartir lo que teníamos pensado, y acoplarlo a los valores de los que nos habíamos dotado.

Así nos pusimos a trabajar cooperativistas de Axuntase, el equipo de arquitectos F5 y dos personas dinamizadoras del grupo.

Se trataba de hacer un lugar que diese respuesta a nuestras necesidades y valores. Fue un proceso creativo, de aprendizaje mutuo y muy enriquecedor. En primer lugar, diseñamos los espacios comunes, los más importantes para el grupo, espacios de encuentro, espacios para compartir, para los cuidados, espacios para vivir.

Diseñamos dos tipos de viviendas de tamaños diferentes, que darían respuesta

a las necesidades de las diversas unidades familiares. Se trataba de hacer realidad el principio de sostenibilidad también en este aspecto, es decir, que cuando las hijas e hijos de las actuales familias crecieran y se emancipasen, los progenitores pasarían a la vivienda más pequeña, para dar entrada a nuevas familias y así conseguir un recambio generacional natural. Algo que acordamos es que la aportación económica es la misma para los dos tamaños de vivienda y esto fue importante como grupo.

Al tener un terreno que lo facilitaba, todas las viviendas tendrán la misma orientación Sur, asunto este bien gratificante.

La idea, desde el principio, fue ser unas personas más en el lugar donde nos instalásemos. Por ello tuvimos muy en cuenta a la hora del diseño los espacios para poder compartir con el vecindario.

El impacto medioambiental estuvo bien presente, tanto a la hora de la construcción de nuestras casas, como en los materiales, que deberán tener el menor impacto ambiental posible, así como la huella de carbono.



La verdadera riqueza de los cohousing es el grupo humano que se compromete a hacer realidad este sueño

El diseño de los espacios verdes, del cierre con árboles, el pequeño estanque lleno de vida, todo fue cuidadosamente pensado.

En cuanto tiene que ver con las energías limpias, constituiremos también una

Comunidad Energética. Y la depuración de las aguas y la recuperación del medio ambiente, han impregnado todo el proceso, todo ello con la finalidad de conseguir ese espacio respetuoso y sostenible.

Financiación

Otro de los aspectos fundamentales es el de la financiación, en la que tratamos en todo momento de aplicar el principio de equidad. Aquí no todas las personas tienen la misma situación económica, por lo que la solidaridad se hace muy necesaria. Por eso confiamos exclusivamente en entidades de banca ética, cuyos valores se ajustan a los nuestros, y que huyen de la especulación y la usura que caracteriza a buena parte del sistema bancario.

El grupo humano, la comunidad

Siendo todo lo anterior muy importante, la verdadera riqueza de los cohousing es el grupo humano que se compromete a hacer realidad este sueño.

Pronto aprendimos que la tarea de formarnos, de conocernos, de profundizar, no acaba nunca, y en ello estamos y sabemos que, si queremos una vida rica y placentera, tenemos que trabajar el grupo, trabajarnos.

Por ello damos mucha importancia a la formación y el ocio, Queremos aprender y también disfrutar del proceso.

Contamos con un experto en trabajo grupal, con el que vamos haciendo talleres según las necesidades del momento en el que estemos y que el grupo vaya demandando.

Nos vemos todas las semanas, ya sea virtual o presencialmente, en los grupos de trabajo y una vez al mes, realizamos el taller y lo combinamos con reunión de trabajo, asamblea y también una salida cultural y gastronómica.

Epílogo

Actualmente estamos a punto de iniciar la construcción de nuestro proyecto, aunque para que nuestro sueño se haga realidad necesitaremos un trabajo de grupo continuo y así nuestra vida pueda llegar a ser tan rica como la que hemos pensado y diseñado. Este es el aspecto más estimulante de nuestro proyecto, nos enfrentamos a un tipo de convivencia en el que nos disponemos a trabajar por una comunidad estimulante, creativa, rica, viva.





Ernesto Cabello Cabello
 Presidente de CONVIVIR



CONVIVIR, una experiencia de cohousing en el ámbito rural

CONVIVIR, como todos los proyectos de cohousing, tardó bastantes años en hacerse realidad: comenzó a imaginarse alrededor del año 2003, y se constituyó como cooperativa en 2007. Por fin, el 1 de julio de 2015 comenzamos a vivir en nuestro edificio, ubicado en Horcajo de Santiago (Cuenca), un pueblo de 3.500 habitantes, a 100 kilómetros de Madrid.

Ahora, tras más de seis años de funcionamiento, queremos compartir nuestra experiencia de forma que pueda servir a quienes estén interesados en esta alternativa como opción de futuro, y a profesionales y expertos que quieran profundizar en el cohousing senior como equipamiento destinado a las personas mayores, sus peculiaridades, puntos fuertes, tratamiento normativo, dificultades, etc.

¿Por qué nos ubicamos en el ámbito rural?

El grupo inicial que comenzó a vislumbrar el proyecto de compartir, conviviendo en un equipamiento común, nuestro proceso de envejecimiento procedía de Madrid, por lo que intentamos que dicho equipamiento estuviera en Madrid o alrededores. Transcurrían los primeros años del siglo actual, con la denominada “burbuja inmobiliaria”, lo que hizo inasumible, desde el punto de vista económico, disponer de un espacio adecuado -solar, edificio- en esas zonas. Tuvimos que buscar otras ubicaciones alternativas, lo que nos llevó al pueblo en el que vivimos. No era la primera opción, pero actualmente vemos oportunidades donde al principio encontrábamos inconvenientes. De eso

precisamente, de los pros y contras de la ubicación en el ámbito rural, trata el presente análisis.

Características del solar en que se ubica el centro convivir

El solar en que construimos el edificio tiene una extensión aproximada de tres hectáreas, lo que permite disponer de un edificio muy amplio y una gran zona destinada a jardín, huerto, paseo, actividades al aire libre, etc., que benefician los cuidados, la diversidad de actividades, la estancia en lugares abiertos... Todo esto, que valoramos muy positivamente desde el principio, ha resultado especialmente relevante en estos tiempos de pandemia. En los momentos con más restricciones, en los que no se podía salir del centro, los paseos por el jardín supusieron un gran desahogo para los convivientes y una buena forma de mantener la movilidad.

Desde que se tomó la decisión de ubicarnos en Horcajo de Santiago, entendimos que no queríamos que nuestro Centro se convirtiera en una isla al margen del entorno. La preocupación por nuestra integración individual y grupal en el pueblo siempre ha constituido un objetivo para CONVIVIR

Relaciones con el pueblo

CONVIVIR contribuye a generar puestos de trabajo que, en el ámbito rural, suelen ser un bien escaso

Desde que se tomó la decisión de ubicarnos en Horcajo de Santiago, entendimos que no queríamos que nuestro Centro se convirtiera en una isla al margen del entorno. La preocupación por nuestra integración individual y grupal en el pueblo

siempre ha constituido un objetivo para CONVIVIR. Por otra parte, hay relaciones que se producen de forma natural, aunque no las planteemos, ya que necesitamos del entorno para el desarrollo del proyecto. Analizamos algunos ámbitos de relación con el entorno:

El ámbito laboral

La primera relación con personas del pueblo se realiza a través de los trabajadores del Centro, ya que la mayoría son de Horcajo. CONVIVIR contribuye a generar puestos de trabajo que, en el ámbito rural, suelen ser un bien escaso. En colaboración con el Ayuntamiento organizamos, antes de la inauguración del Centro, la formación básica del personal a contratar. Y desde el comienzo de la actividad, hemos colaborado con la Administración en distintas iniciativas de formación para el empleo. Todo lo relacionado con el personal, tan importante en la atención y cuidado de las personas, es una preocupación constante en nuestra cooperativa.

El ámbito cultural y de participación social

Por otra parte, como sucede en otros equi-

pamientos de cohousing o viviendas colaborativas, los integrantes de CONVIVIR nos diferenciamos de los usuarios de una residencia de mayores convencional. Aunque tenemos algunas personas con dependencia, muchos de nosotros mantenemos autonomía y capacidad de participación social, lo que nos permite pertenecer a asociaciones, asistir a tertulias en la biblioteca del pueblo, acudir a actos culturales, conferencias, debates, etc. En general, no somos sujetos pasivos, sino que mantenemos el interés por participar en todo tipo de actividades grupales, en consonancia con lo que hemos hecho a lo largo de nuestra vida. Esta participación funciona con reciprocidad, ya que cuando organizamos alguna actividad que pueda ser de interés, invitamos a participar a las personas del pueblo que lo deseen.

Relaciones con el Ayuntamiento y otras Administraciones Públicas

En las relaciones con el entorno no podemos obviar las relativas al Ayuntamiento, como Administración más cercana. Estas relaciones se iniciaron incluso antes de la formalización de la compra del solar, para verificar el tipo de construcción que permitía, las limitaciones de edificabilidad, etc.

También con antelación a la puesta en funcionamiento del centro, para disponer de personal formado, el Ayuntamiento, colaboró en la organización de los cursos para tal finalidad. Colaboración que se mantiene para encauzar cualquier tipo de contratación.

En cualquier gestión en la que estábamos interesados, como la disponibilidad del ten-

dido de fibra óptica, la interlocución con el Ayuntamiento ha sido fluida, con resultados positivos.

Con otras instancias de la Administración, como las Direcciones Provinciales de Bienestar Social, Empleo, etc, tenemos una relación positiva. La Diputación Provincial es receptiva a nuestras sugerencias y solicitudes.

Tanto las relaciones con el Ayuntamiento como con otras instancias provinciales y de la Comunidad Autónoma las podemos calificar de satisfactorias.

Los proveedores locales

Un objetivo recurrente de Convivir es establecer una red de proveedores de proximidad para el mantenimiento de los servicios del Centro: la cocina, el suministro de alimentos, mantenimiento de instalaciones, maquinaria, etc. Todo ello se ha ido re-

conduciendo, de tal forma que la red de proveedores locales o de pueblos cercanos cada vez alcanza mayores proporciones. La valoración que hacemos es que este proceso está suponiendo una mejora en el funcionamiento diario.

No obstante, al ser esta nuestra línea de actuación, su aplicación en algunos servicios ha planteado más dificultades por desenvolvern en un medio rural. Y como ejemplos:

Mantenimiento de las calderas de biomasa

En CONVIVIR disponemos de 2 calderas de biomasa para el suministro de la calefacción y el agua caliente sanitaria. Dichas calderas requieren un mantenimiento a realizar por personal especializado, que no suele estar disponible en el ámbito rural. Esto supuso que, cuando comenzó a funcionar el Centro, ese mantenimiento tuviera que ser realizado por un profesional con



Un objetivo recurrente de CONVIVIR es establecer una red de proveedores de proximidad para el mantenimiento de los servicios del Centro: la cocina, el suministro de alimentos, mantenimiento de instalaciones, maquinaria, etc.

domicilio en otra provincia, a más de 100 kilómetros de Horcajo. Lo que esto implicaba era una tardanza en la respuesta, en situaciones que suelen requerir una intervención inmediata, porque es obvia la necesidad de la calefacción en días fríos de invierno, o el agua caliente para el aseo personal de los residentes.

La solución más adecuada era la de buscar posibles opciones, en el pueblo o en los alrededores, que pudieran

desempeñar el servicio dando soluciones más rápidas.

Este proceso fue complicado, puesto que se sondeó en toda la comarca a profesionales y empresas que pudieran asumir el servicio, hasta que al fin se encontró al profesional adecuado. En definitiva, se optó por un profesional del pueblo que, después de una ne-

gociación a tres bandas -en la que tuvo que implicarse también el servicio oficial de la fábrica de las calderas, para asegurar formación y orientación cuando fuera necesario-, aceptó, ya que al principio no se sentía seguro de poder responder a los requerimientos de forma eficaz. Ahora estamos en una situación con más garantías para CONVIVIR, con una respuesta de proximidad, y contribuyendo además a incrementar la actividad económica del pueblo.

Servicio de alimentación

Antes de explicar el vigente proceso de contratación del servicio de alimentación, conviene informar sobre algunos aspectos de CONVIVIR, ya que el Centro dispone de una cocina industrial completamente equipada y, además, la mayor parte de los 66 apartamentos disponen de un espacio para cocinar en él mismo. La realidad es que la práctica totalidad de los residentes utilizan el comedor del Centro para la comida y la cena, y el desayuno se realiza en los propios apartamentos o en el comedor del Centro, en porcentajes similares para una u otra opción.

En el primer año de funcionamiento del Centro se contaba con una contrata que elaboraba la comida en él; posteriormente y durante varios años se dispuso de un tipo de comida precocinada y congelada, y actualmente se ha vuelto a una contrata externa. Durante este tiempo, la mayor dificultad ha sido estabilizar el personal de servicio, con cocineros que se mantuvieran en el centro sin la rotación de un periodo demasiado largo. Aunque este personal no está contratado por la cooperativa sino por la gestora del servicio, ha sido necesario involucrarnos y participar en el proceso, para dar estabilidad a esas contrataciones de personal.





Nuestra preocupación actual, estabilizado suficientemente el servicio, es disponer de una red de proveedores de cercanía, aspecto que presenta dificultades, ya que las empresas gestoras suelen disponer de su propia red de proveedores, con quienes tienen acordados precios y otras condiciones complementarias. Este proyecto de cambio sigue formando parte, de cara al futuro, de los objetivos de la cooperativa, y lo seguiremos tratando porque nos parece necesario desde todos los puntos de vista: ecológico, de creación de redes, de integración en el entorno, etc.

Servicio médico, de enfermería y fisioterapia

Un servicio que resulta complejo, tanto para centros de cohousing como para residencias convencionales, es la dotación de médico, enfermero y fisioterapeuta. Salvo que se trate de un equipamiento de gran dimensión -más de 100 plazas permanentes-, la dotación de este tipo de profesionales suele tener una gran

repercusión, elevando el coste para los residentes, con dificultades, además, para cubrir estos puestos de trabajo.

La escasez general de profesionales se hace aún más notoria fuera de las grandes ciudades, y aún más en zonas rurales de la España vaciada.

Reflexiones sobre la integración en el entorno

Una vez descrita la estrategia de relación con el pueblo y las líneas generales de dicha relación, parece necesario describir los pormenores de los procesos de implantación de dichas líneas, con sus dificultades, ventajas, logros, etc.

Cabría distinguir dos aspectos: lo que se refiere a la contratación de personas o servicios, y la propia integración de los socios residentes en el pueblo.

Una primera conclusión es la importancia de la naturalidad, aportando nuestras ideas y realidades como cualquier otra persona del pueblo, confiando en que la existencia de objetivos comunes facilite el reconocimiento de una misma identidad

Respecto al primero: subrayar que algunos servicios no plantearon ninguna dificultad, por ejemplo, todo lo relacionado con la electricidad del Centro, puesto que hay en el pueblo una empresa con suficiente capacidad y experiencia en esa especialidad y que, por otra parte, ya fue subcontratada por la empresa que construyó el edificio. El servicio de fontanería presenta unas características similares al de la electricidad, con buenos

profesionales en el mismo pueblo. Esto nos permitió encauzar los dos servicios adecuadamente desde el principio.

No obstante, el hecho de requerir muy diversos servicios -mantenimiento de instalaciones, gerocultores, personal técnico, personal de limpieza, de cocina, etc.- exige mantener una actitud proactiva, intentando adelantarse a situaciones que pueden llegar a ser críticas por la situación del medio rural.

Por lo que se refiere a la integración de las personas, ya se ha comentado en otros apartados de este artículo, que el desarrollo de las relaciones con el pueblo y con el entorno más próximo siempre ha sido un objetivo inherente al Centro CONVIVIR, desde sus inicios. Partíamos de una idea de relaciones que se ha ido adaptando a las realidades que se iban encontrando a lo largo de los seis años de funcionamiento del Centro. Esto nos ha proporcionado un conocimiento de aspectos que tenemos es preciso cuidar y que puede orientar a otros proyectos.

Una primera conclusión es la importancia de la naturalidad, aportando nuestras ideas y realidades como cualquier otra persona del pueblo, confiando en que la existencia de objetivos comunes facilite el reconocimiento de una misma identidad.

Es posible desarrollar nuestra participación social y política, como hemos hecho en nuestro entorno de procedencia, aprovechando todos los posibles ámbitos de participación, entre los que hay entidades de reconocido prestigio.





Cristina R. Grau López

Abogada especialista en Derecho cooperativo

Aspectos jurídicos del cohousing

Cada proyecto de cohousing es diferente ya que, en definitiva, es lo que cada grupo quiere que sea. Sin embargo, las experiencias nos están demostrando que hay problemas comunes donde las soluciones ya están abordadas desde distintos puntos de vista. Desde un punto de vista jurídico, abordamos en este artículo varios temas de interés que preocupan a los grupos que forman un cohousing, como es la cesión de uso, y el derecho de voto de las personas socias de la cooperativa.

a) La naturaleza no especulativa de la sociedad cooperativa

Entre otros objetivos, los proyectos de cohousing cooperativo persiguen la máxima asequibilidad económica de la vivienda, excluyéndola de un mercado particularmente especulativo, como es el inmobiliario.

Habida cuenta de que las cooperativas son sociedades personalistas, en las que los derechos de las personas socias se vinculan a su condición de socia, o bien a la actividad por ella desarrollada en el seno de la cooperativa, pero nunca en función del capital, esta forma societaria se erige como idónea para articularlos.

La naturaleza personalista y no especulativa de la cooperativa se pone de manifiesto en la distribución de los excedentes en función de la actividad y no del capital aportado por la persona socia; la retribución del capital, si existe, se determina en función de un

interés, fijado estatutariamente y limitado por la Ley¹; en caso de baja, las personas socias recuperan el capital aportado, pero no las plusvalías generadas colectivamente, que permanecen en la cooperativa.

Específicamente, en cuanto a las cooperativas de viviendas, las normas cooperativas -sustantivas, fiscales o contables- establecen que se adjudican a las personas socias a precio de coste², a la vez que prevén que, si la persona socia se propone transmitir la vivienda cooperativa, la sociedad dispone de derechos de tanteo y retracto por el mismo coste de adjudicación. El breve período de duración de este derecho y la práctica de disolver la cooperativa una vez adjudicadas todas las viviendas han convertido en inoperantes estos derechos³, deviniendo libres las segundas y ulteriores transmisiones de las

La mayoría de los cohousing cooperativos optan por adjudicar a la persona socia sólo el derecho de uso sobre la vivienda, conservando la cooperativa la propiedad de la misma, por lo que estas cooperativas se denominan "en cesión de uso"

1 Estos intereses no pueden ser superiores al interés legal del dinero, incrementado en seis puntos, salvo que la cooperativa se haya configurado como entidad no lucrativa, en cuyo caso el límite se sitúa en el interés legal del dinero.

2 Así sucede con el art. 122 de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña, o con el art. 15.3 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, del Estatuto fiscal de las cooperativas, al prever que «...cuando se traten de cooperativas de consumidores y usuarios, vivienda, agrarias o de aquellas que, conforme a sus estatutos, realicen servicios o suministros a sus socios, se computará como precio de las correspondientes operaciones aquel por el que efectivamente se hubiera realizado, siempre que no resulte inferior al coste de tales servicios y suministros, incluida la parte correspondiente de los gastos generales de la entidad.»

3 En este sentido también se pronuncia la Profesora Gemma Fajardo en su artículo *¿Resurge la cooperativa en el sector de la vivienda?* Publicado en "Las Provincias" el 4 de abril de 2018.

viviendas cooperativas, que acaban entrando, a menudo, en la lógica especulativa del mercado inmobiliario.

Para combatir esta realidad, la mayoría de los *cohousing* cooperativos optan por adjudicar a la persona socia sólo el derecho de uso sobre la vivienda, conservando la cooperativa la propiedad de la misma, por lo que estas cooperativas se denominan “en cesión de uso”, término que no sólo ha hecho fortuna en la legislación sectorial sobre vivienda, sino en algunas leyes cooperativas, como la reciente la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi.

b) Adjudicación del uso de la vivienda: El derecho de uso y su naturaleza jurídica.

En este modelo la propiedad de toda la edificación, tanto la de los elementos de uso privativo de las personas socias, como los elementos destinados al uso común de todas ellas, se mantienen en propiedad única de la cooperativa, que atribuye a las socias el derecho exclusivo de uso de los primeros y al derecho de uso compartido respecto de los espacios, instalaciones y –no menos importante– servicios comunes. Si bien algunos proyectos se refieren a este modelo, calificándolo de “propiedad colectiva”, en realidad se trata de una propiedad única, la cooperativa, y es ésta la que está formada por un colectivo de socios y socias.

4 Así sucede con el transcrito artículo 89.3 de la Ley 27/1999, Ley estatal de cooperativas, el artículo 123.3 de la Ley de cooperativas de Cataluña, el artículo 91.3 del Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, el artículo 114.3 de la Ley madrileña, el artículo 158.3 de la Ley extremeña o el artículo 118 de la Ley de Euskadi, primera norma legal que regula el modelo de cesión de uso, si bien al preparar este artículo tanto en Valencia como en Cataluña se han iniciado procesos de modificación legal para incorporar la regulación de las cooperativas de cesión de uso en sus normas leyes respectivas.

5 A mero título de ejemplo, la Ley estatal prevé en su artículo 89.3: « Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad».

Este modelo permite que **durante toda la vida útil de la vivienda esta queda excluida del mercado**, con lo que el precio de la vivienda se mantiene constante en el tiempo, merced a las normas cooperativas que regulan la baja de la persona socia y las aportaciones económicas exigibles a las socias que ingresan con posterioridad.

La adjudicación del uso de las viviendas a las personas socias tiene perfecto encaje en la legislación cooperativa, al prever que *la propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho*⁴. El legislador ha contemplado expresamente, junto a la adjudicación en propiedad de la vivienda, la cooperativa adjudique a los socios y socias el derecho de uso de la misma, mediante cualquier modalidad, admitida en Derecho.

Conviene analizar qué modalidad de derecho de uso es más adecuada para los *cohousing* cooperativos, teniendo en cuenta que cualquiera que sea la modalidad por la que optemos, el derecho de uso deberá regularse con detalle en los estatutos y reglamentos de la cooperativa, como prevén la mayoría de las Leyes cooperativas⁵.

El derecho de uso puede configurarse como derecho real limitado (usufructo, derecho de uso o de habitación, derecho de superficie) o como un derecho de naturaleza personal, obligacional o contractual (por ejemplo, el arrendamiento).

Si la cooperativa opta por un derecho de uso y disfrute de la vivienda de naturaleza real, este derecho estará vinculado al inmueble, siendo de aplicación las normas que lo regulan. En concreto, el derecho de usufructo y el derecho de uso y habitación se regulan en el Código civil (respectivamente, arts. 467 a 522 y arts. 523 a 529); en cuanto al derecho de superficie, se rige por la Ley del Suelo, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Debemos tener en cuenta que, a falta de regulación estatutaria, se aplicarán subsidiariamente las normas legales mencionadas, normas que no siempre son acordes con los intereses de las personas socias en un proyecto de *cohousing* cooperativo, ni con la legislación cooperativa.

Hablamos de **usufructo** cuando su titular (el usufructuario), tiene el derecho a disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título constitutivo o la ley autoricen a modificarlos. Aunque parece encajar con el propósito esencial del *cohousing* cooperativo, algunos aspectos de la regulación del usufructo no encajan con las normas cooperativas o con los fines perseguidos por estos proyectos.

Algunos ejemplos ilustrativos: el usufructuario puede enajenar su derecho y arrendar la cosa usufructuada, lo que choca con la condición personalísima del socio, con el deber de realizar la actividad cooperativa o con la finalidad no especulativa de estos modelos. También tienen difícil encaje algunas normas como las que regulan a quién corresponde el pago de las obras ordinarias y extraordinarias (arts. 500 y 502 Cc) o el usufructo sobre finca hipotecada (art. 609 Cc), al prever que el usufructuario no está obligado a pagar las deudas que garanti-

zan dicha hipoteca o que la cooperativa, como nudo propietario, debe indemnizar al usufructuario si la finca es embargada o vendida judicialmente. Tampoco la regulación de la extinción del usufructo por fallecimiento del usufructuario persona física encaja con la posibilidad de transmitir *mortis causa* la condición de socio cooperativo a los herederos que cumplan los requisitos para ser socios y soliciten su ingreso como tales en la cooperativa, de acuerdo con la Ley.

Lo mismo sucede con el **derecho de uso y habitación**; este es personalísimo y, por tanto, totalmente intransmisible por su titular, característica que lo asemeja a la condición de socio cooperativista, pero otros aspectos de su regulación también se apartan de la legislación cooperativa, haciendo difícil su encaje en nuestros *cohousing*.

El **derecho de superficie** consiste en separar la propiedad del suelo de la del edificio existente o que se construirá en el futuro, atribuyendo la propiedad temporal sobre éste a un tercero, denominado superficiario, por un máximo de 99 años. En nuestros proyectos el derecho se materializaría conservando la cooperativa la propiedad del suelo y de los elementos comunes y adjudicando la propiedad temporal a los socios y socias sobre las viviendas o dependencias privativas que se han construido. Finalizado el plazo de duración, el propietario (la cooperativa) recuperará la plena propiedad del inmueble, suelo y edificio. Como en el usufructo, este

Este modelo permite que durante toda la vida útil de la vivienda ésta queda excluida del mercado, con lo que el precio de la vivienda se mantiene constante en el tiempo, merced a las normas cooperativas que regulan la baja de la persona socia y las aportaciones económicas exigibles a las socias que ingresan con posterioridad

En nuestros proyectos el derecho se materializaría conservando la cooperativa la propiedad del suelo y de los elementos comunes y adjudicando la propiedad temporal a los socios y socias sobre las viviendas o dependencias privativas que se han construido. Finalizado el plazo de duración, el propietario (la cooperativa) recuperará la plena propiedad del inmueble, suelo y edificio

derecho es susceptible de transmisión y de gravamen, pudiendo incluso constituirse un régimen de propiedad horizontal, aunque con pactos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario. En nuestra opinión, se trata de un modelo muy próximo al de propiedad, con lo que también esta fórmula se aleja de los objetivos antiespeculativos de estos proyectos.

Pasando al análisis de los derechos de uso de naturaleza personal, la figura que mejor acomodo tendría es la del **contrato de arrendamiento**, en cuyo caso será aplicable la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, regulación que no se adecúa a las instituciones ni a las leyes cooperati-

vas, pues ya que se trata de un contrato suscrito entre dos partes independientes, y con intereses contrapuestos en el que «una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinación y precio cierto» (art. 1.543 Cc). Partes independientes que también presentes en el derecho real de uso o en el usufructo, y que, sin embargo, no existen en la cooperativa, en el que socios y socias comparten intereses comunes, en este caso, proveerse de vivienda, y es precisamente su pertenencia a la cooperativa -el formar parte de la misma, su condición de persona- la que le otorga el derecho de uso de la vivienda.

Unos ejemplos ilustrativos del difícil encaje del arrendamiento en la cooperativa: el con-

trato de arrendamiento se caracteriza por atribuir al arrendatario un derecho temporal de uso de la vivienda; en cambio, la vinculación de la persona socia con la cooperativa tiene vocación de duración indefinida, por lo que el derecho de uso, en tanto que constituye la actividad o una de las actividades cooperativas que desempeña la persona socia, tiene igualmente vocación de duración indefinida o, cuanto menos, indeterminada. Tampoco la regulación específica en cuanto a la subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario contenida en la Ley de Arrendamientos encaja con las normas sucesorias *mortis causa* previstas en la legislación cooperativa, ni resultan armónicas determinadas normas obligatorias de protección del inquilino, como la imposibilidad de incrementar la renta o las que regulan las obligaciones de ejecución y pago de las obras de conservación, entre otras. Por ello, consideramos que esta figura tampoco se aviene con los modelos de *cohousing* cooperativo.

En nuestra opinión, **el derecho de uso** en los de *cohousing* cooperativos **constituye el ejercicio mismo de la actividad cooperativizada que la persona socia tiene derecho, pero también el deber, de desarrollar en la sociedad.** Se trata, por tanto, de un derecho específico de la relación socio-cooperativa, con una naturaleza singular y específica, distinta de los derechos reales de uso o del derecho arrendaticio, y como tal derecho cooperativo debe regularse en los estatutos y reglamentos de la entidad. El derecho a usar la vivienda, a residir en ella, nace precisamente, como hemos dicho, de la vinculación que une a la persona socia con la cooperativa, del contrato societario, pues el derecho de uso es una de las actividades cooperativizadas que desempeña la socia usuaria.

c) Recomendaciones sobre la regulación estatutaria del derecho de uso

Por ello, es conveniente regular con detalle este derecho en los estatutos y en los reglamentos de la cooperativa, incluyendo, al menos, los siguientes extremos:

La naturaleza, contenido y alcance del derecho de uso, incluyendo, en su caso, la obligación de uso de la vivienda cooperativa (en especial si la construcción se ha acogido a algún sistema de protección oficial), o prever excepciones a este deber de uso (como traslados temporales de trabajo, estudios o enfermedad), especificar que consiste en la actividad cooperativizada, que incluye el derecho al disfrute privativo de la vivienda y el de usar y servirse de los elementos instalaciones y servicios comunes, y ligarlo indisolublemente a la condición de persona socia.

El destino que cabe dar a la vivienda o dependencia de uso privativo (por lo común, a residencia habitual y permanente de la persona socia y las personas con quien conviva).

La posibilidad de que la persona socia realice obras en la vivienda o dependencia de uso privativo o su prohibición. Caso de permitirse, regular si necesita de la autorización de algún órgano social, si en caso de baja, la persona socia tendrá derecho a que se le indemnice su coste, etc.

La duración del derecho de uso que puede coincidir con el de la cooperativa. Si ésta

es indefinida, también lo puede ser la del derecho, y la persona socia lo podrá ejercer mientras conserve esta condición, a la vez que el derecho se extinguirá cuando cause baja como socio o socia de la cooperativa.

Las condiciones en las que puede transmitirse el derecho de uso. Recomendamos que no pueda transmitirse libremente de modo independiente a la condición de persona socia, sino sólo cumpliendo los requisitos y exigencias contenidas en las normas cooperativas sobre transmisión de aportaciones a capital, y con ellas, en su caso, la transmisión de la condición de persona socia, siempre que la adquirente cumpla los requisitos exigidos por los estatutos y solicite su ingreso como tal en la cooperativa, tanto en los casos de transmisión *inter vivos*, como *mortis causa*.

El derecho de uso en los cohousing cooperativos constituye el ejercicio mismo de la actividad cooperativizada que la persona socia tiene derecho, pero también el deber, de desarrollar en la sociedad

Un último elemento a tener en cuenta es el de la titularidad del derecho de uso sobre una concreta vivienda o dependencia susceptible de uso privativo, en especial si puede pertenecer de manera indistinta a más de una persona socia. Por su especial complejidad analizamos este punto en el siguiente apartado.

d) La titularidad del derecho de uso

No hay obstáculo legal que impida que dos o más personas socias puedan compartir el derecho de uso de una vivienda cooperativa, del mismo modo que pueden ser

Recomendamos que al elaborar los estatutos y reglamentos de la entidad se establezca que sólo puede haber una persona socia por cada derecho de uso correspondiente a cada vivienda o dependencia privativa, sin perjuicio de prevenir expresamente la convivencia de los demás miembros de su unidad familiar o de convivencia y regulando asimismo soluciones para los supuestos de crisis familiar

sus copropietarios. Como hemos dicho, este derecho constituye el desarrollo por las personas socias de la actividad cooperativa, actividad que, en las cooperativas de vivienda se desempeña en beneficio no sólo de la persona socia, sino también de las personas que con ella conviven.

Esta cotitularidad puede establecerse tanto si el derecho de uso se configura como un derecho real, como si deriva de un contrato de arrendamiento entre la persona socia y la cooperativa (opciones ambas que ya hemos desaconsejado) o si, como sostenemos, se opta por un derecho específico, vinculado a la condición de socio o socia de la cooperativa.

Aunque en estas cooperativas, como en las de consumo, la actividad cooperativizada beneficia al conjunto de la unidad familiar o de convivencia, la condición de persona socia sigue siendo personalísima y, por tanto, si el derecho de uso corresponde a más de un socio o socia o, dicho de otro modo, si diversos miembros de la unidad de convivencia pueden disponer de la condición de socio, todos ellos tendrán los mismos derechos y obligaciones frente a la cooperativa.

Pero debemos tener en cuenta **si más de un miembro de la unidad familiar o de convivencia tiene la condición de persona socia; en tal caso todos los derechos de naturale-**

za política corresponderán a todas las personas socias por igual. Téngase en cuenta que, a diferencia de lo que sucede en las sociedades de capital, la legislación cooperativa no regula los supuestos de cotitularidad de las aportaciones a capital social, lo que tiene cierta lógica habida cuenta del principio de puerta abierta y el instrumento legal acorde a éste: el capital variable. Por ello, cada una de las personas socias titulares de un derecho de uso sobre la misma vivienda o dependencia: a) deberá efectuar la aportación que los estatutos sociales hayan previsto como aportación mínima obligatoria para adquirir la condición de persona socia; b) tendrá igualdad de derechos políticos (información, asistencia, voto, a ser elegido para los cargos sociales, etc.).

De acuerdo con ello, no podrían incluirse en los estatutos o en los reglamentos de la cooperativa normas similares a las de la Ley de Propiedad Horizontal que, para los casos de propiedad, obliga a designar a una de las personas para que en la junta de propietarios actúe en representación de la vivienda. Una norma de este tipo sería nula de pleno derecho, por vulnerar el derecho de voto que todas las personas socias tienen reconocido en la Ley, y los acuerdos tomados impidiendo a alguna de las personas socias cotitulares del derecho de uso a votar, podrían igualmente ser impugnados por privar ilegítimamente de voto a una persona socia.

Por cuanto antecede, y en el orden práctico, solemos recomendar que, sin perjuicio de que la condición de beneficiario de la actividad cooperativizada corresponda a todos los miembros de la unidad familiar, sólo uno de ellos ostenta la condición de

persona socia, ya que, caso de compartir la titularidad del derecho de uso dos o más miembros de dicha unidad, si se produce un conflicto entre ellos, *puede* convertirse en un conflicto cooperativo si las personas socias no llegan a un acuerdo sobre quién continuará en el uso de la vivienda o dependencia, pues al ser ambas socias y titulares del derecho de uso, ambas tendrán los mismos derechos, y si en ese momento no existen viviendas o dependencias vacías que pueda dar satisfacción a la necesidad de vivienda de ambas, el conflicto será difícil de solucionar.

Por ello, de nuevo recomendamos que al elaborar los estatutos y reglamentos de la entidad se establezca que sólo puede haber una persona socia por cada derecho de uso correspondiente a cada vivienda o dependencia privativa, sin perjuicio de prever expresamente la convivencia de los demás miembros de su unidad familiar o de convivencia y regulando asimismo soluciones para los supuestos de crisis familiar (separación o divorcio, tanto en caso de matrimonio como de relación de convivencia análoga), puesto que la vivienda familiar, por su importancia, es objeto de protección por las leyes, mediante normas

de carácter obligatorio, cuya aplicación no pueden eludir los implicados, ni los miembros de la pareja, ni la propia cooperativa, en sus estatutos o reglamentos.

Esta regulación debe tomar en consideración, por una parte, que el derecho de uso, en tanto que constituye la actividad cooperativizada, es un derecho de la persona socia, pero también un deber, que se traduce en la obligación de éste de destinar la vivienda cooperativa a su residencia habitual; pero por otra parte, también debe tener en cuenta que, en tanto en cuanto constituya la residencia familiar, en caso de crisis, su uso será objeto de regulación en el convenio (de separación o de divorcio) y, a falta de acuerdo, por la resolución judicial que atribuya a una de las partes el uso de dicha vivienda. Esta resolución, o el convenio firmado de mutuo acuerdo, afectan a la cooperativa, ya que atribuirá temporalmente el uso de la vivienda a uno de los miembros de la pareja, con independencia de su condición de socio o socia de la cooperativa.

Si diversos miembros de la unidad de convivencia pueden disponer de la condición de socio, todos ellos tendrán los mismos derechos y obligaciones frente a la cooperativa





Matilde Fernández Sanz
Presidenta de Honor
de la Asociación Contra la Soledad



La soledad cuando no se desea

Hemos de tener claro que la soledad no deseada se vive a todas las edades y con realidades sociales y económicas diversas, transita por todas las clases sociales y mayoritariamente por causas bastante objetivas. Hay que hablar de soledades.

Trabajar bien en políticas de envejecimiento activo y contra la soledad y aislamiento de las personas supone, desarrollar políticas centradas en las personas y en sus entornos cercanos, empezando por sus hogares

Hemos de tener claro que la soledad no deseada se vive a todas las edades y con realidades sociales y económicas diversas, transita por todas las clases sociales y mayoritariamente por causas bastante objetivas. Hay que hablar de soledades.

Los colectivos que más la sufren son las personas de más edad, cierto, pero también las personas con algunas discapacidades, las personas con problemas de salud mental y las diferentes minorías de cada sociedad, espe-

cialmente los migrantes y las personas refugiadas. Y también las personas con muy pocos recursos. **Estamos ante un problema social y sociosanitario.**

Hablamos pues, de una realidad, más que de una enfermedad, de las sociedades desarrolladas y por:

- ▶ la longevidad, vivimos más y nacemos menos;
- ▶ el aislamiento de sociedades, que cultivan el individualismo más que la vida comunitaria;

- ▶ la escasa evaluación que se hace, de las políticas sociales y sus efectos en las personas.
- ▶ la deficiente redistribución de la riqueza colectiva.

Las causas que producen estas soledades son, al menos, de tres tipos de factores:

- ▶ **Factores familiares**, que tienen que ver con cambios en la estructura familiar de cada persona. Desde la viudedad, al nido vacío; desde la pérdida de familiares, hasta diferentes abandonos; desde la movilidad geográfica, hasta el desarraigo.
- ▶ **Factores físicos**, como la pérdida de la salud, la discapacidad sobrevenida o desde nacimiento, las barreras arquitectónicas, de movilidad y de cualquier otro tipo, vivir en núcleos muy pequeños y aislados, ...
- ▶ **Factores sociales**, como el aislamiento físico o mental, dejar de disponer de redes por el abandono, con el paso de los años, de las que se tenían, o por no cultivar ni adquirir otras nuevas, la pérdida de contactos tras la jubilación, la pérdida de amistades, la pérdida de rentas que lleva al abandono de actividades, ...

Los efectos de la soledad no deseada suelen ir acompañados de tristeza, depresiones, miedos, inseguridades, pérdida de autoestima y de calidad de vida, pensamientos derrotistas, más aislamiento y hasta pensamientos suicidas.

Se habrán dado cuenta que he repetido la palabra **“pérdida”** varias veces, lo he hecho intencionadamente porque es así, se van perdiendo ilusiones, motivos para emprender nuevas actividades, esfuerzo para estar lo mejor posible, curiosidad.... y se empieza a “tirar la toalla”. **Lo atajamos desde las políticas sociales y comunitarias o tendremos que hacerlo frente desde las políticas sanitarias, con mucho mayor coste y no necesariamente mejor.** Así pues, estamos ante una realidad en la que debemos **actuar desde diversas políticas preventivas y desde varios campos** para dar respuestas a los problemas que generan los diferentes factores (familiares, físicos o sociales). **Políticas preventivas que han de reponer “redes” o desarrollar nuevas y alternativas redes que den oportunidades de conexión con la comunidad y el entorno.** Piensen en las redes de apoyo mutuo y de relaciones horizontales de ayuda y de colaboración de proximidad en las comunidades vecinales, barriales municipales y de mayor ámbito territorial. Piensen en las plataformas, redes y aplicaciones digitales para la comunicación telemática, las relaciones sociales, la geolocalización, el seguimiento de la situación de las personas en sus domicilios. Piensen en las redes de extrabajadores de unas grandes empresas, de unos colegios profesionales, de universidades e instituciones. Piensen en las redes de actividades de ocio, culturales, formativas que se pudieron pensar para otras finalidades y ahora hay que incorporar la mirada de

la lucha contra la soledad para, preventivamente, atender la realidad de las soledades.

Solo hablando de las personas de más edad, en Europa y también en España, el 20% de su población tiene más de 65 años en estos primeros años de la década 2020-2030 y la estimación es que **el 25% de la población europea y española tendrá más de 65 años en los últimos años de la citada década. Hablamos de la cuarta parte de la ciudadanía europea.** Pensar en ella es pensar en sus realidades y necesidades y nos obligará a repensar muchas políticas, muchas acciones, para realmente ser eficaces y útiles. Desde el funcionamiento de los equipamientos actuales, al diseño de las nuevas viviendas. Desde el modelo de ayuda a domicilio, a los acompañamientos con atención psicológica y apoyos cognitivos. **Si, muchas cosas han de cambiar o muchos de los programas y políticas que se realizan y bien, deberán incorporar, además, la mirada de y para hacer frente a la soledad de las personas.**

En nuestro país hay que seguir haciendo estudios e investigaciones, retomar un tono más exigente de trabajos en cantidad y calidad, con el apoyo de universidades y de diferentes centros e instituciones de investigación. **De estudios europeos sabemos que los porcentajes de soledad crecen en todos los países, pero que cuando existe una alta participación social, hay una mejor calidad de vida y se reduce mucho el porcentaje de sentimiento de soledad.** Hay países donde la familia juega un mejor papel contra la soledad (Suecia, Italia, Luxemburgo) y en

Nuestra Asociación ha presentado el Informe sobre, “Los hogares que necesitan (todas) las personas mayores”

Planteamos un urbanismo integrador con entornos accesibles y comunitarios y defendemos el cooperativismo valiente, comprometido con la construcción de viviendas colaborativas o "cohousing senior"

otros países son los amigos y el entorno los que ayudan a reducir el sentimiento negativo de soledad (Alemania, Reino Unido). El IMSERSO encargó un estudio, tiene años, en el que preguntaba a las personas mayores de 65 años cuando se sentían más solas y, un 11% se sentían solos durante todo el día, un 24% sólo en ocasiones especiales, un 10% cuando estaban enfermos, un 9% por las noches, un 5% en los fines de semana.... **Si, hay soledad y estamos a tiempo**

para que no sea un problema de más altos costes y demos respuestas eficaces **incorporando acciones positivas en el conjunto de las políticas para contribuir a un envejecimiento activo, saludable y comunitario, en pueblos y ciudades también amigables, saludables y cooperadoras.**

Trabajar bien en políticas de envejecimiento activo y contra la soledad y aislamiento de las personas supone, desarrollar políticas centradas en las personas y en sus entornos cercanos, empezando por sus hogares. Tenemos el reto de desarrollar una sociedad cuidadora y para ello es necesario:

▶ **Impulsar acciones positivas** y en todas las áreas. Recordemos que se empezaron a plantear en 1935 en EE. UU. para que la comunidad negra de aquel país llegara a tener más posibilidades para acceder a la Universidad. En Europa, fue a partir de 1957 cuando se desarrollaron acciones positivas en las áreas de Educación y Empleo y ante las escandalosas brechas salariales existentes entre hombres

y mujeres. En España empezamos a desarrollarlas hacia colectivos en los años ochenta, piensen en el Plan de Igualdad o en el Plan Gerontológico de 1990 y para las personas mayores.

▶ **Acciones positivas sostenidas en el tiempo**, para que puedan realmente surtir efecto, para que se puedan asentar. Piensen en lo que acabo de comentar sobre las acciones positivas iniciadas en 1957 en Europa para reducir la brecha salarial, pues hoy sigue siendo de un 15% la diferencia salarial, a trabajo igual, entre hombres y mujeres trabajadores/profesionales europeos. Si hubieran sido sostenidas en el tiempo, casi seguro, la brecha se hubiera reducido aún más.

▶ **Políticas evaluadas**, para corregir aquello que no cumple con lo que se persigue o para modificar lo necesario por evoluciones de la sociedad y por la aparición de nuevas realidades. Podemos volver a pensar en las brechas salariales.

▶ **Implicando a diferentes áreas políticas y de gestión**, es necesario actuar transversalmente, y la política de vivienda es muy importante.

▶ **Con muchos actores comprometidos**, un síntoma más de necesaria profundización en nuestra democracia.

▶ **Pero con un liderazgo necesario de los ayuntamientos**. Sí a la responsabilidad compartida entre administraciones, pero sí al peso de la administración más cercana, el municipio.

▶ **Con transparencia** y donde, en este caso, las personas mayores sean protagonistas y autoras de su devenir.

En definitiva, **políticas comunitarias, de proximidad**, con las personas en el centro de las dinámicas y mirando a la creciente realidad del aislamiento y las soledades.

Estamos en el momento de la mejora cualitativa de nuestro Estado de Bienestar. Posiblemente estemos en el momento de propiciar un nuevo "Contrato Social". Sus contenidos los apunta la Agenda 2030 de NN.UU. y diversos documentos europeos, a más de las nuevas normas que en nuestro país se están aprobando recientemente.

Un documento comunitario y de bastante interés, **el Libro Verde sobre el Envejecimiento, fomentando la solidaridad y la responsabilidad entre generaciones**, nos marca unas líneas de trabajo, algunas se repiten, están sostenidas en el tiempo, (envejecimiento activo y saludable, educación a lo largo de la vida, mejora de pensiones, satisfacción de las necesidades básicas de sanidad, políticas sociales, transporte, movilidad, vivienda...) pero añade, la necesidad del desarrollo de la economía planteada, la economía de los cuidados, y todo su potencial de empleo.

La economía de los cuidados en Europa supone ya un 30% del PIB europeo y ha creado un 38% de sus empleos, hablan de llegar a 6,7 Billones de euros en 2025. Europa contabiliza dos grandes conceptos como economía planteada: 1) los servicios que necesitan las personas mayores, públicos y no públicos, y 2) lo que consumen las personas mayores. Europa apunta que los sectores: farmacéuticos, sanitarios y sociosanitarios, cosméticos, de los cuidados, incluyendo a los balnearios, la fisioterapia y..., el sector inmobiliario, los sectores de ocio y cultura, ... que crecen en las sociedades longevas.

Desde nuestra Asociación pensamos que, junto con estos dos grandes conceptos, en la economía planteada debe incorporarse 3) lo que producimos las personas mayores, con o sin contraprestación económica. Nuestro conocimiento y experiencia volcados al servicio de la sociedad.

Así, nos atrevemos a decir que podríamos pensar en que, un 25% de los recursos que van a llegar de Europa para apoyar la salida de la crisis económica y sanitaria de la pandemia, podrían, deberían, ir dirigidos a impulsar políticas de cuidados, políticas preventivas de cuidados. A esos sectores que crean empleos y desarrollan poliédricamente una sociedad que cuida y lo hacen con calidad. Pensamos que acertado sería que parte de estos fondos sirvieran para rehabilitar y reordenar las macro residencias que no están valiendo para que las personas, con ya mayoritariamente algún grado de dependencia, sientan que están en otro hábitat, pero es un hogar. Qué importante sería disponer de recursos para desarrollar proyectos de viviendas colaborativas (cohousing) y otros tipos de viviendas, como las tuteladas, las intergeneracionales, las compartidas y otras, que permitan mayor convivencia, vida comunitaria, y alejen la soledad. Proyectos eminentemente municipales, pero también autonómicos.

El último Informe del IMSER-SO nos dice que el 87% de las personas mayores quieren vivir en sus casas y en sus barrios. Esto nos obliga

Para asentar las viviendas colaborativas (cohousing senior) hay que resolver los déficits normativos existentes en la materia, hay que conseguir un mayor compromiso y colaboración de los municipios y una mayor formación y asesoramiento a estas iniciativas cooperativas

Esto si que es un reto del siglo XXI, impulsar la economía de los cuidados, poniendo a las personas y sus necesidades, en el centro de la acción política, en la médula del nuevo "Contrato Social"

a mejorar y ampliar los programas de Ayuda a Domicilio, los de Teleasistencia, los Centros Socioculturales de Convivencia (no olvidemos que hay más de 4.000), los Centros de Día (son más de 3.550) toda la Tecnología Domótica y todas las Eliminaciones de Barreras Arquitectónicas y de Movilidad en las viviendas y en los entornos. **Mucho trabajo, mucho empleo, mucha y mejor calidad de vida.**

Es el motivo por el que **nuestra Asociación ha presentado nuestro último trabajo a HISPACCOOP**, el Informe sobre, **"Los hogares que necesitan (todas) las personas mayores"**. Hacemos un recorrido sobre las propuestas de muchas organizaciones e instituciones, incluida las nuestras, para mejorar las residencias. Defendemos otros tipos de viviendas para mayores, como ya hacen y más intensamente, otros países europeos. Planteamos un urbanismo integrador con entornos accesibles y comunitarios y defendemos el cooperativismo valiente, comprometido con la construcción de viviendas colaborativas o "cohousing senior" y también con la construcción de pequeñas residencias municipales y mini residencias, donde el cooperativismo podría y debería tener un mayor papel, sin olvidarnos de las viviendas intergeneracionales, viviendas "asentadoras" de población en municipios más pequeños o rurales.

La configuración de una **Mesa de Trabajo** para hablar, escuchar, dialogar y acordar sobre todo ello bien mereciera la pena. Nuestras aportaciones ya están escritas y a

disposición de todo el mundo. Destacamos algunas de ellas:

- ▶ Las **residencias** han de rehabilitarse y transformarse para organizarse como unidades de convivencia que permitan una atención cualitativa y unos diseños internos que posibiliten el sentimiento de estar en un hogar.
- ▶ Hemos de dotarnos de una **Ley de Cuidados** para resolver las lagunas existentes en la actualidad, tanto de derechos mal atendidos y ya reclamados por el Defensor del Pueblo, como para remover los obstáculos que están impidiendo nuevos modelos de hogares.
- ▶ Se ha de hacer una cuantificación y programación de las **inversiones necesarias** en "viejas" residencias y en las nuevas construcciones necesarias.
- ▶ Debemos asumir la meta de acercarnos a los **estándares europeos de viviendas sociales y de diferentes tipos de viviendas alternativas** a sólo tener que trasladarse a una gran residencia.
- ▶ Las administraciones deberán potenciar los **observatorios de buenas prácticas** en estas materias.
- ▶ Las **futuras leyes de Suelo y Vivienda** han de tener en cuenta la necesidad de promover un urbanismo inclusivo y accesible y nuevos tipos de viviendas y hogares.
- ▶ Para asentar las viviendas colaborativas (cohousing senior) hay que resolver los déficits normativos existentes en la materia, hay que conseguir un mayor compromiso y colaboración de los municipios y

una mayor formación y asesoramiento a estas iniciativas cooperativas. Esperamos mucho y agradecemos, lo hecho por HISPACOOOP.

- ▶ El apoyo con **el suelo** y el apoyo en **la financiación** son “palabras mayores” que han de ser temas prioritarios en cualquier mesa de trabajo de y entre expertos. Los nórdicos tienen mucho que enseñarnos.

Vivimos en unas sociedades donde cuidar ha pasado de ser un deber de las familias, que era siempre o casi siempre un deber de las mujeres, a ser un deber del conjunto de la sociedad, un deber democrático. Esto si que es un reto del siglo XXI, impulsar la economía de los cuidados, poniendo a las personas y sus necesidades, en el centro de la acción política, en la médula del nuevo “Contrato Social”.





Nemesio Rasillo Oliver
 Presidente de
 Brisa del Cantábrico



Gestión y equilibrio de las personas socias en el cohousing

Brisa del Cantábrico se crea en el año 2013 con la participación de 60 personas socias, siendo calificada por el Registro de Cooperativas de Cantabria como Cooperativa de Consumidores y Usuarios, de Iniciativa Social y sin ánimo de lucro.

Nace para dar respuesta a la preocupación que el envejecimiento produce en muchas personas mayores, relacionadas con el cómo, dónde y con quién envejecer. Las opciones, en estos momentos, son las siguientes:

- ▶ **En nuestra propia casa, con o sin ayuda, o en la de un familiar.**
- ▶ **En una residencia pública o privada, con o sin concierto con la Administración.**
- ▶ **Soluciones alternativas.**

Los pros y contras de las dos primeras son sobradamente conocidos. En Brisa del Cantábrico (BdC) hemos optado por la alternativa de envejecer en una **Comunidad Colaborativa Autogestionada** (*Cohousing Senior, covivienda o viviendas colaborativas*) integrada por personas con espíritu cooperativo y capacidad de diálogo, que deciden gestionar sus propias vidas, sentirse válidas y disfrutar de la vejez con dignidad.

Es un proyecto intencional para una vida comunitaria que favorezca el contacto social, con espacios comunes destinados a actividades recreativas y sociales, servicios y cuidados y, asimismo, con unidades habitacionales privadas, en un contexto de responsabilidad social compartida.

Objetivos

Estos han sido los propósitos que nos han servido de guía en el diseño de BdC:

- ▶ Situar a la **persona** en el centro de la acción.
- ▶ Desarrollar un **proyecto** trabajado de abajo a arriba, **autopromovido, autodiseñado y autogestionado**.
- ▶ Empoderar a las personas participantes, aprovechando su talento, conocimiento y habilidades. Pedimos ayuda externa para temas puntuales que escapan a nuestras posibilidades, pero sacamos adelante el resto con nuestro esfuerzo, disposición para aprender y experiencia.
- ▶ Apostar por el **modelo cooperativo**, sus principios y valores.
- ▶ Realizar un **proyecto sostenible** desde el punto de vista económico, social y medioambiental.
- ▶ Lograr que tanto la aportación al capital social como las cuotas de residente y dependencia estén al alcance de personas con limitados recursos económicos. Nuestro empeño es crear un proyecto **no elitista y asequible** para lo cual, por una parte, hemos incorporado todos los factores que permiten abaratar costes y, por otra, estamos procurando involucrar a la Administración en nuestra causa.

- ▶ Diseñar un **proyecto con proyección de futuro**, que sirva a las generaciones venideras y no solo a la que lo pone en marcha.
- ▶ Desplegar un **proyecto finalista**, hasta el final de la vida, que incluya la atención y financiación de la dependencia sobrevenida. Para ello hemos contemplado desde el inicio la inclusión de la dependencia en el diseño arquitectónico y la elaboración de un modelo de cuidados, el estudio de costes y el modelo de financiación de la misma.

Algunos datos de interés

- ▶ Actualmente estamos participando **383 personas socias**, con una edad media de 65 años (el 66% con domicilio fuera de Cantabria). Esperamos llegar a las 500 personas, de las que serán residentes la mitad. Contamos también con una lista de espera de 128 solicitudes.
- ▶ Disponemos de un terreno rústico de 86.500 m², en proceso de recalificación urbanística, ubicado en la localidad de San Miguel de Meruelo. Tenemos, asimismo, otros 10.000 m² que se destinarán a huertos.
- ▶ Contemplamos la construcción de:
 - 200 viviendas en planta baja de 40 y 50 m² útiles.
 - 3.500 m² de edificios comunes.
 - 2 unidades de convivencia de 10 habitaciones individuales cada una.
 - 10 viviendas con servicios.
- ▶ La cualidad de socio es individual (en el caso de las parejas, ambas personas deben ser socias) y la aportación al capital social actualmente establecida asciende a 37.200 euros que se desembolsan en cómodos plazos.
- ▶ Cada persona socia decide cuándo va a vivir a BdC pero, una vez que lo hace, BdC pasa a ser su primera residencia, no permitiéndose el uso esporádico de las viviendas. Lo hacemos así para lograr una comunidad estable que facilite la organización de la vida diaria.
- ▶ Como todos los proyectos autogestionados desarrollados en España, BdC ofrece un modelo de tenencia en régimen de cesión de uso, correspondiendo la propiedad a la Cooperativa.
- ▶ Hemos solicitado voluntariamente la recalificación del suelo como dotacional privado, que impide la división horizontal, para evitar cualquier posibilidad de especulación en el futuro.
- ▶ Por acuerdo de la Asamblea General, los cónyuges y demás personas socias unidas por análoga relación de afectividad han de compartir obligatoriamente la misma vivienda mientras esa relación se mantenga.

Es un proyecto intencional para una vida comunitaria que favorezca el contacto social, con espacios comunes destinados a actividades recreativas y sociales, servicios y cuidados y, asimismo, con unidades habitacionales privadas, en un contexto de responsabilidad social compartida

Gestión y equilibrio de edades, mujeres/hombres y parejas/personas solas

a) Equilibrio de edades

Desde un principio percibimos que era fundamental repetir en BdC la proporción de edades que se produce en la sociedad. Podemos comparar nuestro proyecto con una noria de feria construida con 40 cabinas que representan la edad de quienes participan, desde los 50 a los 90 años. En cada

una de ellas viaja el mismo número de personas socias, en nuestro caso entre 12 y 14. Cada año que pasa, se abre la cabina en la que van las personas de 90 años (final del trayecto según esperanza de vida) para que suban las que tengan 50 años (edad mínima para residir).

Desde un principio percibimos que era fundamental repetir en BdC la proporción de edades que se produce en la sociedad

Las ventajas de incorporar a las personas socias siguiendo este procedimiento son claras:

- ▶ Mantenemos, al envejecer escalonadamente, un porcentaje constante de personas dependientes en torno al 20%, evitando que esta proporción se desborde, lo que ocurre a partir de los 80 años cuando las edades son uniformes.
- ▶ Conseguimos un espacio apetecible y deseable para vivir en el que al menos el 80% de las personas socias pueden interactuar entre ellas, con independencia de su edad, en un contexto que en nada se parece a las residencias de mayores que conocemos.

- ▶ Por esta misma razón, favorecemos el relevo generacional y la incorporación de las personas socias más jóvenes.
- ▶ Logramos que nuestro proyecto sea económicamente sostenible, al controlar en todo momento el porcentaje de personas dependientes.
- ▶ La inversión por persona socia es menor porque la incorporación escalonada –efecto noria– permite que en las 200 casas residan habitualmente 240-250 personas del total de 500 que forman la Cooperativa.
- ▶ Conocemos, a través de consultas periódicas, la fecha en la que cada persona socia estima que se producirá su incorporación como residente, estando la media en torno a los 70 años. Lo que significa que alrededor de 260 personas, con edades comprendidas entre 50 y 70 años, efectuarán su aportación al capital social, pero no serán residentes y unas 240, con más de 70, efectuarán su aportación al capital social y serán residentes.

Como inconvenientes, podríamos señalar que es necesario elaborar estudios rigurosos para establecer el número apropiado de personas por año de nacimiento –no es fácil de implantar si no se ha acordado en el inicio–, que, una vez aprobado por el grupo, debe ser aplicado sin excepciones, y que es más difícil la formación del grupo mínimo de participantes.

b) Equilibrio entre hombres y mujeres y entre personas solas o en pareja

Además de establecer un número determinado de participantes por año de nacimiento, hemos incorporado nuevos criterios

de admisión para lograr el equilibrio entre hombres y mujeres y el de modalidad de uso de viviendas (individual o en pareja), en base a la siguiente relación:

- ▶ 50% de personas en pareja y 50% de personas solas.
- ▶ De estas últimas, el 25% deben ser mujeres y el otro 25%, hombres.

La razón es que ambos factores repercuten directamente en dos aspectos esenciales:

- ▶ **El número de viviendas necesarias:**
 - Las personas solas significan una mayor necesidad de viviendas.
 - Las mujeres solas implican más viviendas que los hombres solos porque su esperanza de vida es cuatro años mayor.
- ▶ **El número de personas dependientes:**
 - Dentro del mismo grupo de edad, el porcentaje de personas dependientes es bastante más alto en mujeres que en hombres y durante más años, lo que se traduce en mayores gastos de dependencia y más plazas en las unidades de convivencia.
 - Vivir en pareja facilita la gestión de la dependencia de uno de sus miembros ya que la persona acompañante apor-

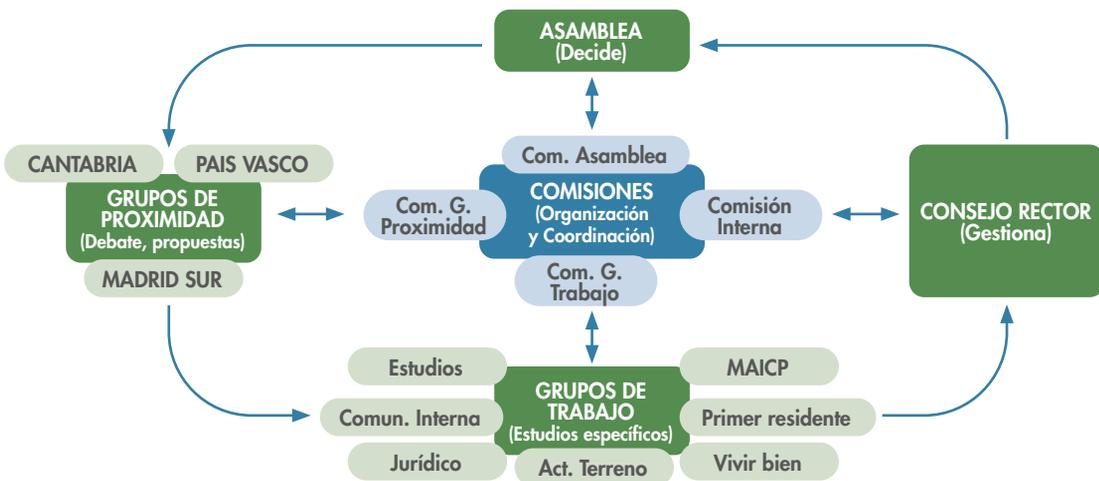
ta apoyo relacional y emocional.

Gestión de la dependencia

a) Modelo de Atención Integral Centrado en la Persona en BdC.

Apostamos por un modelo de atención profesionalizado, con personal propio formado en el Modelo de Atención Integral Centrado en la Persona (MAICP), que aplicaremos en el domicilio, centro de día, viviendas con servicios y unidades de convivencia, complementado con la ayuda y acompañamiento que puedan prestar las personas residentes.

Siguiendo las consideraciones de entidades expertas, mantenemos el criterio de que la persona dependiente permanezca en su propia casa lo máximo posible, para lo que recibirá asistencia domiciliaria y en el centro de día. No obstante, cuando la situación de dependencia exija una atención continuada las 24 horas (especialmente en casos de deterioro cognitivo) será trasladada a los espacios específicos de atención permanente: *viviendas con servicios* y unidades de convivencia.



El Modelo de Financiación de la Dependencia en BdC se asienta sobre unos principios inspirados en los valores esenciales del movimiento cooperativo

b) Modelo de Financiación de la Dependencia en BdC.

El Modelo de Financiación de la Dependencia en BdC nace de la necesidad de establecer los compromisos económicos que nos permitan implantar y desarrollar el Modelo de cuidados al que aludíamos anteriormente.

El Modelo parte de una serie de rigurosos estudios que incluyen estimaciones referidas al periodo 2023-2060 sobre todos los aspectos que pueden afectar a la financiación de la dependencia. Estos son algunos:

- ▶ Características de la población de BdC.
- ▶ Incidencia de la dependencia por grupos de edad y su distribución por grados.
- ▶ Costes de la dependencia con 4 marcos presupuestarios, considerando ratios de personal de atención directa similares a los aplicados en los países del norte de Europa.
- ▶ Importe de la cuota mensual de dependencia en función de los distintos presupuestos.
- ▶ Aplicación y desarrollo del suplemento extra de dependencia establecido en los Estatutos.
- ▶ Forma de resolver las dificultades económicas sobrevenidas para hacer frente a las cuotas mensuales de dependencia.
- ▶ Creación de un Grupo evaluador del Modelo de cuidados y del uso de los recursos económicos utilizados.

Para contrastar nuestros datos, ha sido especialmente útil el informe de Matía Instituto,

elaborado a petición de BdC, que nos ofrece una estimación de las necesidades de personal de atención directa en nuestras unidades de convivencia y viviendas con servicios.

El Modelo de Financiación de la Dependencia en BdC se asienta sobre unos principios inspirados en los valores esenciales del movimiento cooperativo y, en su conjunto, ha sido construido con la intención de ser: solidario, equitativo, igualitario, justo, transparente, responsable, sensible hacia los problemas de los demás, democrático, sostenible, participativo y evaluable.

Sus aspectos más significativos son los siguientes:

- ▶ Todas las personas socias de pleno derecho y socias colaboradoras expectantes que tengan la posibilidad de compartir vivienda, habrán de participar obligatoriamente en el sistema.
- ▶ Los gastos anuales de la dependencia se distribuirán entre todas las personas socias de pleno derecho, sean residentes o no, y las colaboradoras expectantes que tengan la posibilidad de compartir vivienda, desde los 50 años de edad y hasta su fallecimiento o baja en la Cooperativa.
- ▶ Es un modelo de cuotas variables: son bajas entre los 50 a los 64 años, suben entre los 65 y 80 años y se estancan a partir de esa edad.
- ▶ Cubre la atención directa derivada de la dependencia en los ámbitos de la atención domiciliaria, viviendas con servicios, centro de día y unidades de convivencia.
- ▶ La cuota de la dependencia es independiente de la cuota de residente.

- ▶ Apelando a la ayuda mutua, la solidaridad y la equidad, ninguna persona socia quedará fuera del sistema si, por razones económicas demostrables, no pudiera asumir el pago de la cuota para la financiación de la dependencia.
- ▶ Se habilita un procedimiento de reconocimiento de deuda por las cantidades que no se pudieran abonar, que se liquidará, al causar baja en la Cooperativa, contra el capital social disponible y, complementariamente, con los bienes y derechos económicos que pudiera poseer.
- ▶ Las cantidades adeudadas que no se hayan podido recuperar vía aportación al capital social, ni subsidiariamente a través de los bienes y derechos económicos que pudiera poseer la persona al causar baja en la Cooperativa, serán a fondo perdido y se cargarán contra una cuenta o fondo de solidaridad que se nutrirá de la explotación de alguno de los servicios a terceros, de donaciones o de otras fuentes.
- ▶ La cooperativa no se otorgará ninguna capacidad de intervención sobre las ayudas económicas a la dependencia que una persona socia pudiera obtener de las Administraciones Públicas. No obstante, estas ayudas serán computadas como ingresos a efectos de una eventual valoración de la situación económica de la persona.
- ▶ Las cuotas de financiación de la dependencia no son reembolsables al causar baja en la Cooperativa.
- ▶ Al efectuar la liquidación a una persona socia que causa baja en la Cooperativa, se revisará el importe de las cuotas de dependencia abonadas y el gasto total de dependencia consumido, actuando de la siguiente manera:
 - Si la suma de las cuotas de dependencia abonadas es superior al gasto total de dependencia, las cantidades no consumidas quedan a favor de la Cooperativa.
 - Si la suma de las cuotas de dependencia abonadas es inferior al gasto total de dependencia consumido, se genera un déficit que se traslada al capital social hasta su agotamiento, mediante el abono del suplemento extra de dependencia.
- ▶ Las personas socias de pleno derecho incorporadas a la Cooperativa con posterioridad a la puesta en marcha del sistema de financiación de la dependencia y las personas socias colaboradoras expectantes que accedan a la condición de socias de pleno derecho o a la condición de socias colaboradoras expectantes residentes abonarán la cuota correspondiente a su grupo de edad y no habrán de actualizar su cotización.

Como dificultades del Modelo de Financiación, podríamos citar las siguientes:

- ▶ Demanda la implantación simultánea de la gestión de edades.
- ▶ Requiere una masa social crítica, por debajo de la cual puede ser económicamente inviable para muchas personas.
- ▶ Hace necesario establecer a priori hasta qué nivel de dependencia van a ser atendidas las personas socias.
- ▶ Exige, si se opta por la atención de la dependencia hasta el final de la

La gestión de edades, el equilibrio entre hombres y mujeres, y entre personas solas o en pareja son, a nuestro entender, aspectos esenciales en cualquier proyecto Senior Cohousing

vida, incluir en el diseño arquitectónico instalaciones apropiadas para las grandes dependencias.

Resumen

La financiación de la dependencia, tal y como la entendemos en BdC, supone una parte sustancial del desembolso que deben efectuar las personas socias, de ahí que, para garantizar el éxito del proyecto, es importante contar con un número elevado de participantes y la inclusión en el sistema de todo el colectivo.

La gestión de edades, el equilibrio entre hombres y mujeres, y entre personas solas o en pareja son, a nuestro entender, aspectos esenciales en cualquier proyecto Senior Cohousing y deben contemplarse desde el diseño inicial para evitar comprometer su futura viabilidad económica o que se extienda la idea de que estas iniciativas son muy interesantes, pero exclusivas de una élite económica.

El diseño arquitectónico (número y tipo de alojamientos, instalaciones para la atención de las personas grandes dependientes, centro de día, etc.) debe ser consecuencia de lo anterior, adaptándose a las características del grupo que se pretende formar.

La Asamblea General de Brisa del Cantábrico ha refrendado tanto el Modelo AICP como el Modelo de Financiación de la Dependencia, entendiendo que ambos ofrecen suficientes garantías de calidad y servicio a un coste perfectamente asumible, lo que refuerza la viabilidad del proyecto a largo plazo.

El resultado final del trabajo realizado ha generado en el colectivo social un sentimiento de tranquilidad y satisfacción que deriva de haber resuelto muy bien, y antes de ir a vivir, un problema importantísimo.





Josep de Martí
Jurista y Gerontólogo.
Promotor de Inforesidencias.com



La dependencia y el cohousing senior

Durante la mayor parte de la historia la corriente que marcaba cómo debían ser y comportarse las personas, según su género, edad, clase o estrato social era tan fuerte, que salirse de la misma o intentar nadar en su contra era poco menos que impensable. No era relevante que las personas fuesen diversas o que íntimamente anhelasen vivir de una forma diferente a la que se esperaba de ellas; cualquier atisbo de divergencia era triturado por las afiladas cuchillas de la corrección y el miedo a la exclusión.

Desde hace unas décadas en el mundo occidental las cosas han empezado a cambiar. A pesar de que el camino es sinuoso y el tránsito por él lento, parece que como sociedad empezamos, primero a tolerar y después a respetar que haya personas que no son como esperábamos que fuesen; que quieren elegir cómo y con quién quieren vivir y que, además, no están dispuestas a ocultarse. Y lo curioso es que estas personas no son solo jóvenes e idealistas todavía no frustrados por los reveses de la experiencia, sino personas mayores que quieren elegir aquello que prefieren sobre lo que sencillamente necesitan.

En ese contexto en el que cada vez hay más personas mayores, más diversas y menos tolerantes a la frustración han encontrado suelo abonado las iniciativas de creación de viviendas colaborativas intergeneracionales o exclusivamente seniors. Formas de vida también diversas que se han cobijado bajo un genérico nombre inglés: “cohousing” y que tienen en común la autogestión, ayuda mutua, participación democrática y una filosofía no especulativa. Dentro de esta variedad de realidades, lo que se ha venido a conocer como “cohousing

senior”, tiene por característica diferencial que sus habitantes/usuarios son personas que tienen más de una determinada edad, normalmente superior o cercana a la teórica de jubilación. Estas comunidades tienen características especiales comparados con los modelos intergeneracionales, una de ellas es que a medida que los usuarios envejecen crece la posibilidad de que lleguen a entrar en situación de dependencia, incluso que ésta imposibilite la permanencia en la vivienda. En la medida en que el “cohousing” se concibe como una forma de vida que se elige y en la que la colaboración y el apoyo mutuo es importante, los promotores suelen intentar que los habitantes/usuarios permanezcan el máximo tiempo posible en los mismos. Con el tiempo las comunidades, creadas por un grupo de personas de edades parecidas, pueden llegar a albergar a una mayoría de personas dependientes.

Dentro de esta variedad de realidades, lo que se ha venido a conocer como “cohousing senior”, tiene por característica diferencial que sus habitantes/usuarios son personas que tienen más de una determinada edad, normalmente superior o cercana a la teórica de jubilación

Quien vive en el cohousing donde vives tú no es tu "vecino" sino más bien un "compañero de vida", un "miembro de tu tribu"

Llevo años organizando viajes en los que acompaño a empresarios y profesionales españoles a conocer modelos de atención a personas mayores en otros países. El último, con el que alcanzamos la treintena, fue cinco meses antes de que la pandemia nos obligase a con-

finarnos, recordándonos lo fácil que sería para la naturaleza deshacerse de nosotros. En estos viajes he tenido la ocasión de conocer diferentes formas de cohousing intergeneracional y senior en Noruega, Suecia, Finlandia, Dinamarca, Holanda, Alemania y Austria. Algunos se parecían más a lo que podríamos llamar "apartamentos con servicios", otros más a "viviendas compartidas". En algunos la participación en las actividades y mantenimiento del centro se consideraba obligatoria, en otras era algo voluntario. Lo que tenían en común era que las personas que "convivían" habían optado por vivir de una forma diferente en la que el concepto de "comunidad" tenía un peso importante. Así, quien vive en el cohousing donde vives tú no es tu "vecino" sino más bien un "compañero de vida", un "miembro de tu tribu". Ese es el tipo de relaciones que se establecen en las familias extensas convivientes. Puedes llevarte mejor o peor, pero sabes quién es parte de "tu grupo".

En la medida en que estas comunidades reflejan una forma de vida elegida, lo que resulta normal en la vida, como el hecho de envejecer y ver como se incrementan las posibilidades de convertirte en dependiente, forma parte también de un cohousing, sobre todo si es senior. Casi todos los habitantes mayores de cohousings que

he conocido me dicen que esperan poder vivir allí hasta sus últimos días. Asumen que, durante parte de su vida colaborarán con el grupo ayudando a otros convivientes que lo necesiten y, quizás en otra sean ellos quienes reciban esa ayuda en las actividades de la vida diaria.

Si lo comparamos con una familia, el cohousing tiene la posibilidad de ofrecer lo que conocemos como "apoyos familiares" o, con un nombre menos bonito "cuidados informales" a una escala mucho más elevada. A diferencia de la familia, que, en caso de dependencia puede escoger entre un abanico de posibilidades, desde el servicio de residencia asistida, para los casos de mayor necesidad de atención, hasta centros de día, ayuda a domicilio o una prestación económica para el cuidado en el entorno familiar para dependencias menos elevadas; una persona que vive en un cohousing, no necesariamente convive con un familiar que pueda facilitar el acceso a la prestación económica y, casi siempre, preferiría poder quedarse en el lugar que ha elegido, convirtiendo los servicios y prestaciones a que tiene derecho en posibilidades de permanencia.

Como cuando se redactó la Ley de Dependencia nadie tuvo en cuenta que podrían surgir estas nuevas formas de vida, no existe una previsión al respecto y cualquier encaje hay que hacerlo con calzador.

En la actualidad, al tener la consideración genérica de domicilio, un habitante/usuario de un cohousing senior con dependencia reconocida tendría su PIA individual con servicios y prestaciones adecuadas a su situación. Por ejemplo, si no convive con ningún familiar cercano, algo muy fácil en

un cohousing, sería muy difícil que pudiese cobrar la prestación para el cuidado en el entorno familiar. Si varios habitantes/residentes tienen derecho a recibir servicio SAD, cada uno lo recibiría en el horario que le correspondiese de forma individual.

Si hubiese una voluntad de contemplar de forma positiva el acceso al derecho que reconoce la Ley de Dependencia en el entorno de los cohousings, tendríamos dos formas de hacerlo: desde la confianza o desde la desconfianza. O sea, pensando que el cohousing es algo positivo que hay que apoyar ofreciendo posibilidades, dejando que cada comunidad se autoorganice; o pensando que esto es algo potencialmente peligroso que se puede convertir en un "coladero" por el que se podrían disfrazar residencias u otros servicios.

Si actuamos desde la confianza, lo primero que podríamos hacer es permitir el "pooling" o "puesta en común" de servicios y prestaciones. Esto querría decir que si en un cohousing conviven 60 personas de las que 15 presentan algún nivel de dependencia y tienen derecho a, pongamos, unas horas de ayuda a domicilio, se les permitiese poner en común las horas a las que tuviesen derecho de forma que quizás, en vez de venir auxiliares domiciliarias a diferentes horas, entre todos pudiesen tener una auxiliar a jornada completa que prestase su servicio en exclusiva en el edificio.

No costaría demasiado pensar en un sistema por el cual se pudieran convertir también servicios de centro de día en horas de SAD puestas en común. Quien acude a un centro de día lo hace normalmente porque hay unas horas durante la jornada laboral en las que no hay nadie que pueda estar

con la persona. Eso no sucede en las unidades de cohousing donde los convivientes quieren cooperar.

Sería algo más complicado permanecer en el cohousing cuando se tiene una gran dependencia que requiere apoyo y supervisión durante todo el día. Sería cuestión de pensarlo desde la confianza. Estoy seguro de que algunos convivientes necesitarían ir a vivir a una residencia donde recibirían visitas de otros miembros del cohousing como si de sus familiares se tratase. Pero también habría otros que preferirían quedarse en su casa, el cohousing, recibiendo apoyos profesionales que podrían pagar con una nueva prestación creada al efecto, complementados por los que recibirían por parte de otros convivientes.

No me quito de la cabeza que existe la posibilidad que en un cohousing senior con 60 convivientes pueda llegar un momento en el que 55 fuesen grandes dependientes. Pero esa idea no me genera reservas, para mí, en ese caso deberían ser las propias personas o sus representantes legales, si los tienen, quienes decidiesen qué hacer. Llegado el caso podría plantear un problema social, aún así no creo que fuese peor que el que plantean los miles de personas mayores que viven en viviendas sin condiciones y que los servicios sociales afrontan cada día.

Por el momento, Asturias ha sido la primera Comunidad Autónoma que ha hecho algo parecido a una regulación al establecer un criterio de inspección que permite autorizar como servicio so-

Si lo comparamos con una familia, el cohousing tiene la posibilidad de ofrecer lo que conocemos como "apoyos familiares" o, con un nombre menos bonito "cuidados informales" a una escala mucho más elevada

Como cuando se redactó la Ley de Dependencia nadie tuvo en cuenta que podrían surgir estas nuevas formas de vida, no existe una previsión al respecto y cualquier encaje hay que hacerlo con calzador

cial de dependencia el cohousing senior. Para mi gusto se trata de una normativa que entra demasiado en el detalle, tanto desde lo arquitectónico como lo funcional y, sobre todo desde la exigencia de personal cuando hay convivientes dependientes. Creo que en la cabeza del "reglamentador" asturiano habitaba una forma de desconfianza.

Voy a detenerme algo en cómo se ha actuado en Asturias ya que puede ser que sirva de modelo a otras comunidades.

En el Principado de Asturias consideraron que poder autorizar el Cohousing senior como una forma de servicio social podría dar solución a algunas situaciones que pueden irse planteando a medida que se vaya extendiendo esta modalidad de vida. De la misma forma, un reconocimiento jurídico de la figura podría permitir su fomento y apoyo desde las instituciones públicas. Resulta difícil poder fomentar y apoyar algo que no está definido en ninguna norma jurídica.

La forma más directa de poder autorizar el cohousing senior sería mediante la aprobación de un reglamento expreso que lo hiciera. Pero, sin llegar a una medida tan compleja, en Asturias han encontrado una forma de poder autorizarlo incluyéndolo en algún tipo de los servicios sociales de los existentes y pueden ser autorizados. En este sentido, algunas normativas autonómicas, como la asturiana, la catalana y también la de la Comunidad de Madrid, contienen un tipo genérico "otros" que permite la autorización

de servicios y centros que tengan carácter social y que no estén recogidos de forma expresa. Ese tipo residual permitiría en la actualidad la autorización, pero obligaría a la administración a actuar de forma *ad hoc* en cada caso. Para evitar esa situación y poder autorizar cohousing seniors sin llegar a redactar una nueva norma, pero ofreciendo algún tipo de seguridad jurídica.

En Asturias han planteado el establecimiento de un criterio interpretativo que utilizaría el órgano competente para la autorización y registro de servicios sociales, siguiendo este planteamiento:

En Asturias el Decreto 73/2018¹, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias define la vivienda colaborativa como: "Viviendas colectivas situadas en edificios o viviendas independientes integradas en urbanizaciones o complejos, que cuentan con espacios y servicios comunes compartidos por las personas residentes y/o visitantes. Estos espacios y servicios comunes se organizan mediante la participación social de los residentes a través de la corresponsabilidad en la gestión, realizada por cualquier medio o instrumento válido en Derecho que la permita.

A pesar de que el Decreto no entra en el carácter o no social de las viviendas colaborativas y se limita a definir algunos aspectos de habitabilidad, el Principado de Asturias considera, en el criterio interpretativo 6/19 que el hecho de que este tipo de vivienda surja como "un modo de vida en comunidad para propiciar el apoyo mutuo entre personas que deciden vivir juntas" lo con-

¹ <https://sede.asturias.es/bopa/2018/12/17/2018-12383.pdf>

vierte en “un equipamiento que tiene cabida en el sector de los servicios sociales, ya que no son meras viviendas al incluir entre sus objetivos el apoyo ante situaciones de dificultad (cuidados personales entre otros) y la promoción de una vida social activa y colaborativa dentro y fuera de su comunidad”.

En el Decreto 43/2011², de 17 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Autorización, Acreditación, Registro e Inspección de Centros y Servicios Sociales, contiene una tipología en la que menciona en su artículo 5.5 el tipo “Otros centros” que incluyen “todos aquellos que no puedan clasificarse en ninguna de las rúbricas anteriores”.

También contiene el Decreto 43/2011 una referencia a “Otros servicios” (Artículo 4.1e), “Otros servicios de promoción de la autonomía personal” (Artículo 4.4.d 8º), “Otros servicios de prevención de la dependencia” (Artículo 4.4.e 6º) y “Todos aquellos que no puedan clasificarse en ninguna de las rúbricas anteriores” (Artículo 4.6d).

Los “Otros centros” se inscriben, según el Artículo 24.3. d.4º en la sección segunda subsección 4 del libro de registro. Los “Otros servicios” se inscriben, según el Artículo 24.3. c.5º en la sección tercera subsección 5 del libro de registro.

De aquí que, en Asturias se podrían autorizar e inscribir como servicios sociales las viviendas colaborativas tomando de base directamente el Decreto.

Con la finalidad de dotar de seguridad jurídica a esta posibilidad, el Principado dictó un criterio interpretativo para que se pudiesen inscribir de forma correcta las viviendas colaborativas estableciendo unos requisitos materiales y funcionales que deberían reunir para poder ser autorizadas. Las viviendas colaborativas se prevén a estos efectos en el marco de la atención a la dependencia ya que se establecen previsiones para situaciones de dependencia sobreenvenida, se establece el principio de que esas viviendas sean “para toda la vida” e incluso se prevé que lleguen a disponer del mismo personal de atención que las residencias de mayores si cierto porcentaje de usuarios llegasen a ser dependientes.

Tengo noticias de, por lo menos una comunidad autónoma más está tratando de reglamentar el cohousing y no he oído nunca que el hecho de vivir en uno de ellos vaya a ser considerado por sí mismo como una forma de atención a la dependencia.

Aún así, tratándose el cohousing senior, sea como sea que queramos llamarlo (vivienda colaborativa, covivienda...), una realidad que ha venido para quedarse y que encuentra una sociedad muy propicia en la que cada vez hay más diversidad y ganas de respetarla; sería necesario hacer una reflexión y ver como vamos a encajarla con la de la dependencia.

Personalmente espero que sea desde la confianza y el respeto a la voluntad de las personas.

2 <https://sede.asturias.es/bopa/2011/06/04/2011-10730.pdf>



edita:

Confederación Española
de Cooperativas
de Consumidores
y Usuarios



**HISPA
COOP**

Quintana, 1. 2º. 28008 Madrid · T: 915 930 935
hispacoop@hispacoop.es · www.hispacoop.es



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRABAJO
Y ECONOMÍA SOCIAL