



Cuadernos Latinoamericanos de Administración
ISSN: 1900-5016
ISSN: 2248-6011
cuaderlam@unbosque.edu.co
Universidad El Bosque
Colombia

COHOUSING: UNA ALTERNATIVA COMUNITARIA A LA PROPIEDAD PRIVADA[1]

Vargas Garay, Mayra Alejandra; Roncancio García, Angel David; Cardona García, Octavio
COHOUSING: UNA ALTERNATIVA COMUNITARIA A LA PROPIEDAD PRIVADA[1]

Cuadernos Latinoamericanos de Administración, vol. XIV, núm. 27, 2018
Universidad El Bosque, Colombia

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=409658132006>

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.

COHOUSING: UNA ALTERNATIVA COMUNITARIA A LA PROPIEDAD PRIVADA[1]

COHOUSING: A COMMUNITY ALTERNATIVE TO PRIVATE PROPERTY

Mayra Alejandra Vargas Garay [2]
Universidad Militar Nueva Granada, Colombia
u2101030@unimilitar.edu.co

Redalyc: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=409658132006>

Angel David Roncancio García [3]
Universidad Militar Nueva Granada, Colombia
GECS, Colombia
angel.roncancio@unimilitar.edu.co

Octavio Cardona García [4]
Universidad Militar Nueva Granada, Colombia
octavio.cardona.g@gmail.com

Recepción: 16 Noviembre 2018
Aprobación: 07 Diciembre 2018

RESUMEN:

El artículo, busca responder desde otra visión a una de las necesidades insatisfechas de la sociedad en Colombia, el problema de acceso a la vivienda. Así, se presenta una revisión actualizada sobre el modelo de vivienda comunitaria denominado cohousing, describiéndose los principios generales del modelo y sus implicaciones económicas sobre el individuo y la comunidad que se forma, a partir de este modelo de vivienda comunitaria. Se presenta, el alcance microeconómico de estas comunidades y por último, se analiza el cohousing desde el marco institucional de los derechos de propiedad y como un fenómeno de interacción social, en el cual se generan beneficios comunales, económicos y ambientales.

PALABRAS CLAVE: Cohousing, economías comunitarias, vivienda comunitaria.

ABSTRACT:

The article, seeks to respond from another vision to one of the unmet needs of society in Colombia, the problem of access to housing. Thus, an updated revision is presented on the model of community housing called cohousing, writing the general principles of the model and its economic implications on the individual and the community that is formed from this model of community housing. The microeconomic reach of these communities is presented and finally cohousing is analyzed from the institutional framework of property rights, and as a phenomenon of social interaction in which communal, economic and environmental benefits are generated.

KEYWORDS: Cohousing, Community economies, community housing.

NOTAS DE AUTOR

[2] Economista, Universidad Militar Nueva Granada. Email: u2101030@unimilitar.edu.co

[3] Docente investigador Universidad Militar Nueva Granada. Director grupo de estudios en Educación, contabilidad y Sociedad GECS. Email: angel.roncancio@unimilitar.edu.co

[4] Asistente de investigación adscrito al proyecto de investigación INV-ECO-2333, Universidad Militar Nueva Granada. Email: octavio.cardona.g@gmail.com

1. INTRODUCCIÓN

El cohousing (en su versión más cercana al castellano como co-vivienda y diferente al término de shared housing o vivienda compartida), es un modelo de vivienda comunitaria, que se presenta como respuesta a los diferentes problemas de hacinamiento, contaminación, elevados costos del suelo, falta de asistencia a poblaciones vulnerables y otras problemáticas que han ido apareciendo en los centros urbanos de mayor crecimiento alrededor del mundo.

El interés por estudiar este tipo de soluciones, que aparecen desde la misma población, radica en que suelen ir en contravía de las nociones generales de propiedad privada, además, favorecen ciertos comportamientos sociales que desencadenan externalidades positivas y generan un ahorro de recursos monetarios y de tiempo para los habitantes de la comunidad.

Teniendo en cuenta lo anterior, el presente artículo es un análisis de las características del cohousing, en comparación con los modelos de vivienda tradicional y los esquemas de propiedad privada, desde un enfoque de derechos de propiedad. Asimismo, la intención del artículo, es describir los principios generales del modelo y sus implicaciones económicas sobre el individuo y la comunidad que se forma, a partir de este modelo de vivienda comunitaria.

Para lograrlo, se realiza una consulta de los autores que han trabajado sobre el tema, de esta forma se puede construir un marco conceptual, que permita identificar qué es el cohousing y cuáles son sus características generales; paso seguido, se deben contrastar los aspectos teóricos de la clasificación de bienes privados y públicos para conocer en cuál de ellos se encuentra, esto sirve como guía para definir el alcance microeconómico de estas comunidades; por último, se analiza el cohousing desde el marco institucional de los derechos de propiedad.

El documento tiene la siguiente estructura, en primer lugar se hace una inducción al tema y la motivación para realizarlo; segundo, las características generales del cohousing y la relación de éste con la propiedad privada; también se abordará el cohousing y derechos de propiedad a la luz de algunos casos; y, por último las conclusiones, de las cuales se puede destacar que la forma institucional del cohousing, es un híbrido entre el constructivismo y una perspectiva económica evolutiva, pues su origen es espontáneo, pero, la ejecución requiere un ejercicio racional para poder resolver la problemática u objetivo común al que se enfrenta la comunidad.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL COHOUSING

El cohousing es un modelo de vivienda comunitaria, en el que se permite a los propietarios tener un área privada como familia o individuos, pero también tienen la oportunidad de participar en espacios comunes que están diseñados por los mismos propietarios. Este moderno modelo de vivienda, se remonta a Dinamarca a mediados de la década de los sesenta (Bamford, 2001), entre comunidades que tienen algún tipo de incomodidad con sus necesidades de vivienda; posteriormente el término se hace conocido y divulgado ampliamente por algunos arquitectos norteamericanos, que conocieron estas comunidades de co-vivienda. En este orden de ideas, a mediados de los años 90, aparece un libro titulado *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves* (Mccamant, Durrett, & Hertzman, 1994), el cual presenta un informe sobre ocho comunidades en Dinamarca, una historia del concepto de colaboración y cohousing, presentando las principales características en las que estos modelos son funcionales en comunidades de carácter autónomo, en contraste con el desarrollo de modelos propios de eficiencia energética y de responsabilidad con el medio ambiente.

Actualmente, el concepto ha venido extendiéndose en diferentes regiones de Europa y Estados Unidos, dado que representa ventajas para las comunidades, en aspectos como: plantea unos mejores costes sin perder áreas de disfrute completamente privado, cantidad de participación con interacción social, autonomía

energética y eficiencia de la misma y estructuras contractuales, derechos de propiedad mucho más flexibles a futuro cercano, entre otros. En la actualidad existen muchas comunidades de este estilo, en otros países nórdicos y en Estados Unidos.

Hay que aclarar desde el principio, que el cohousing no debe confundirse con la vivienda compartida o “shared housing”, que usualmente hace alusión a dos o más grupos familiares, que conviven en un mismo espacio habitacional. También, es pertinente mencionar que, mucho antes de la idea contemporánea, algunas comunidades aborígenes en América, ya tenían conceptos de vivienda comunitaria similares, como lo recalca White-Harvey (2013). De igual forma, el cohousing contemporáneo no busca la abolición completa de la propiedad privada, simplemente da un valor superlativo a las labores comunitarias y al compromiso con el espacio común. (Berggren, 2016). De hecho, el cohousing según McCamant & Durrett (1994), tiene cuatro características que lo diferencian de los demás modelos similares:

- Diseño de contacto social (SCD por sus siglas en inglés): Es un diseño físico que fortalece el sentido de comunidad.
- Amplias áreas comunes: Las áreas comunes son importantes porque su objetivo es ser utilizadas diariamente.
- Los residentes participan completamente en todos los procesos de contratación, producción y seguridad.
- Los estilos de vida son necesariamente colaborativos, en donde se ofrezcan redes de apoyo, seguridad y sociabilidad.

Los modelos de cohousing, usualmente se dividen en dos categorías, por un lado, se tienen aquellos intergeneracionales o de tipo familiar, y por otro, aquellos dedicados específicamente a adultos mayores. Al respecto, con relación al modelo de cohousing senior o para personas mayores, el lector puede consultar los artículos de: Abraham, Delagrang, & Ragland (2006), Bamford (2005), Brenton (2013), Choi J. S. (2006), Choi J. S. (2013), Glass (2009) y (Khel & Then, 2013).

Algunas consideraciones entre ambas categorías, son mencionadas en el trabajo realizado por Brenton (2013), en donde muestra los aspectos positivos de este modelo de vivienda:

- Para el caso del cohousing de adulto mayor, existe un claro objetivo de ser partícipe de una comunidad vecina perteneciente a un grupo de edad similar.
- Este tipo de modelos, son una inversión en el capital social y la ayuda mutua.
- Es una forma de compensar el anonimato de los barrios modernos, además ofrece una opción de compañía a los ancianos, que eventualmente se han quedado solos.
- Ofrece una opción informal de cuidado para las personas que se están acercando a edades avanzadas.
- Ofrece oportunidades para intercambiar habilidades y aprendizaje.
- Mantiene a la gente adulta más saludable y activa, disminuyendo la demanda por servicios sociales y de salud.
- Ofrece un espacio que mezcla la privacidad con la comunalidad, haciendo referencia a la vida participativa dentro de la comunidad a la que se pertenece. En este caso concreto los co-habitantes.

En Europa, se ha dado principalmente el segundo modelo de vivienda, algunas personas retiradas o mayores de 50 años empiezan a vivir de forma comunitaria, incluso en Holanda, han ido apareciendo asociaciones en las que las personas residen bajo un modelo de socio, mientras que, en el Reino Unido, han aparecido modelos que no sólo son para personas mayores, sino que las personas deben ser necesariamente mujeres. (Brenton, 2008)

En Estados Unidos por su parte, mientras el modelo ha ido evolucionando han aparecido más tipos de cohousing, diferenciados principalmente por su forma de administración. El modelo original que llegó a Norte América, estaba fundamentado en que su SCD, permitía que los propietarios asumieran y ejecutaran

todas las decisiones pertinentes, no obstante, estar al tanto de todos los detalles puede ser desgastante e ineficiente, por lo tanto, han ido apareciendo modelos que tratan de solucionar dicho problema. En la Tabla 1, se presentan modelos de desarrollo del cohousing.

TABLA 1.
Modelos de desarrollo del cohousing.

Modelo	Modelo dirigido por residentes	Modelo de asociación	Modelo especulativo
<i>Descripción del modelo</i>	Dedicación total a todas las tareas administrativas y de la comunidad, dirigida por la misma comunidad.	En el modelo de asociación, tanto desarrolladores como residentes trabajan juntos.	En este modelo, tan solo los desarrolladores se encargan de todos los procesos.
<i>Visión de comunidad</i>	Todos los residentes involucrados.	Todos los residentes involucrados.	Desarrolladores.
<i>Contrataciones</i>	Todos los residentes involucrados.	Todos los residentes involucrados con ayuda profesional.	Desarrolladores.
<i>Estructuras legales y financiamiento</i>	Todos los residentes involucrados con ayuda profesional.	Liderado por el desarrollador(es).	Desarrolladores.
<i>Procesos de diseño</i>	Todos los residentes involucrados con ayuda profesional.	Liderado por el desarrollador con ingresos de los residentes.	Desarrolladores.
<i>Desarrollo de la comunidad</i>	Todos los residentes involucrados con ayuda profesional, antes y durante el proceso de vivienda en comunidad.	Todos los residentes involucrados con ayuda profesional, antes y durante el proceso de vivienda en comunidad.	Liderado por los residentes, una vez empiezan a vivir en comunidad.

Fuente: Williams (2008)

En cada uno de estos modelos, hay un factor implícito que es digno de ser destacado: el diseño. La importancia del diseño del espacio, radica en que este es el que define el comportamiento de las personas, en un estado de convivencia, es decir, las interacciones sociales, son influenciadas por las características físicas. (Bouma & Voorbij, 2009). Esto es un factor clave, en Widener (2010) se encuentra que el diseño de los espacios es implícito al modelo, dado que los espacios comunes tienen un uso más amplio que el dado tradicionalmente, lo que quiere decir, que se extienden más allá de zonas verdes, de entretenimiento, de comunicación, entre otras, para compartir actividades como la cocina, el cuidado de niños y la seguridad de la comunidad.

Aunque el modelo, ha contribuido a una reducción de los costos para las familias que recurren a él, también suelen existir ciertas rencillas, pues el proceso de diseño, definición de roles, abastecimiento, seguridad y uso de espacios comunes, es bastante extenso y dispendioso, lo que da pie a problemas que no se solucionan muchas

veces mediante la plática con los demás integrantes de la comunidad (Abastante & Lami, 2012). En este aspecto la propiedad puramente privada, aventaja a este tipo de comunidad intencional. La comparación entre ambas formas de organización de vivienda, se compara en el siguiente punto del artículo.

2. COHOUSING Y PROPIEDAD PRIVADA

El cohousing tal cual está planteado, entra un poco en conflicto con las definiciones tradicionales de propiedad privada; si se observa con detenimiento, se podría decir que, es un híbrido entre un bien común (considera a la comunidad beneficiada y no al grueso de la población. El cohousing restringe el ingreso de cualquier habitante que no pertenece al espacio comunitario) y uno privado. Esto significa que el espacio, siendo un bien escaso, no se utiliza de forma exclusiva por parte de los residentes, sino que estos deciden renunciar a parte del mismo, para obtener algún tipo de beneficio económico haciéndolo.

El tema que concierne aquí, es que los residentes pueden obtener un mayor beneficio, rotando algunas de las actividades, que se supone se deben hacer dentro de cada hogar, de esta manera ahorran tiempo y costos, obteniendo una utilidad que se supondría mayor, a la que se obtendría si se usará el bien de forma completamente privada.

Ahora bien, para comprender la diferenciación que surge aquí y la importancia o implicación que tiene sobre la economía, ya sea a un nivel microeconómico o macroeconómico, es necesario regresar a la definición de bienes privados que son “... aquellos que pueden dividirse y suministrarse por separado a diferentes individuos sin que se produzcan beneficios ni costes externos a otros.” (Samuelson & Nordhaus, 2003)

Análogamente, el bien privado se diferencia del bien público en que su uso es exclusivo (o excluyente), lo que significa que se les impide a algunos el consumo de algún bien debido a algún criterio y al mismo tiempo es rival, es decir que su consumo restringe o reduce el uso del mismo para otros agentes (Para más información y definición matemática formal de este tipo de bienes, consultar el artículo de Samuelson, 1954). Además, estos bienes son asignados de forma eficiente por el mercado, mientras que los bienes públicos requieren necesariamente la intervención del Estado para que sean aprovechados eficientemente.

Ahora bien, partiendo de las anteriores características, los bienes que se encuentran en la economía, usualmente son clasificados en las siguientes categorías, tabla 2:

TABLA 2.
Clasificación de los bienes privados y públicos.

	Excluyente	No Excluyente
Rival	Bien privado	Bien común
No Rival	Bien club	Bien público

Fuente: Elaboración propia, 2018.

Ahora bien, si se analiza el cohousing como un bien, este bien tiene las características de uno privado en cada espacio habitacional de cada familia, y para las personas no pertenecientes a la comunidad; pero, al interior de la comunidad, los espacios son similares a las de un bien club o incluso a los de un bien público, pues como se observa en tabla, este modelo de vivienda genera externalidades positivas.

No obstante, los bienes “club” según Buchanan (1965), tienen características como el consumo conjunto, en otras palabras muchas personas consumen el bien sin que este represente una caída en la utilidad para aquellos que lo consumen; la exclusión por precio, que significa que quién no pague no podrá disfrutar del bien; y por último, el efecto saturación, que sucede cuando el consumo masivo del mencionado bien hace que su utilidad sea demasiado baja o inexistente.

Ahora bien, de las tres características anteriormente expuestas, el cohousing cumple las dos primeras. Las personas reducen costos al compartir los deberes del hogar, así mismo deben estar dispuestos a planear y utilizar su tiempo y recursos para mejorar la comunidad, pero este modelo jamás se masifica, es decir, desde el diseño mismo que se plantea al principio hay un número limitado de participantes en la comunidad.

Dado el problema de clasificación al que se enfrenta este modelo de vivienda, a continuación, en la tabla 3, se realiza un ejercicio comparativo entre el cohousing con el modelo de vivienda privada tradicional.

TABLA 3.
Comparación entre el cohousing y la propiedad privada.

Co-housing	Propiedad Privada
Diferencias	
Enfocado hacia la comunidad	Enfocado hacia el espacio individual
Reducción de espacio para vivienda	Aumento de espacio utilizado con nuevos proyectos
Costos compartidos por la comunidad	Costos privados, pertenecientes a la familia
Modelo enfocado hacia generar menor impacto ambiental	Los individuos y el diseño de los lugares no necesariamente piensan en el impacto ambiental
El espacio es un bien no excluyente para la comunidad	El espacio es un bien excluyente
El espacio no es un bien rival	El espacio es un bien rival
Sistema de seguridad proporcionado por los mismos integrantes de la comunidad	Seguridad proporcionada por sistemas de seguridad externos (En los casos en los que existe)
Tiene características de un condominio, similar a un bien "club"	Es un bien puramente privado
Está pensado para generar ciertas externalidades positivas	Está pensado para no generar externalidades
Es una alternativa que surge espontáneamente desde la sociedad para dar solución a los problemas de espacio en las ciudades actuales	El modelo tradicional ha generado algunos problemas de distribución de tierras en algunos centros urbanos
Similitudes	
Los co-habitantes deben pagar por el derecho a la propiedad del suelo	Los habitantes deben pagar por el derecho a la propiedad del suelo
Suelen ser conjuntos cerrados, con accesos a parques y espacios abiertos a los propietarios	Algunas propiedades como los condominios, conjuntos de apartamentos, ciudadelas, entre otros, son conjuntos cerrados con acceso a parques y espacios abiertos a los propietarios
Participación en la organización del entorno	Participación en la organización del conjunto o barrio
Selección de cuáles personas externas tienen derecho a participar de espacios comunes	Restricción de ingreso a personas diferentes a los propietarios de las viviendas

Fuente: Elaboración propia, 2018.

Para dar paso al siguiente numeral, queda por mencionar que la literatura dedicada al tema, considera el cohousing por fuera de la propiedad privada, o en la mayoría de los casos ni siquiera reflexiona sobre

el tipo de propiedad a la que pertenece, sino que se limita a la descripción del modelo y a sus impactos sociales y ambientales. En el presente documento, se parte de que el cohousing no es propiamente un bien privado, pero si el lector quiere consultar otras comparativas similares, donde se considera al cohousing como bien puramente privado, se recomienda la lectura del documento de Chiodelli & Baglione (2014) y el de McKenzie (2003), en donde se hace una pertinente comparativa entre los modelos de vivienda de conjunto cerrado y el modelo estudiado en este documento u otras formas de vivienda conjunta, allí los autores, muestran las similitudes económicas y legales que ambas formas de organización de vivienda tienen.

3. COHOUSING Y DERECHOS DE PROPIEDAD

Las comunidades intencionales (grupo de personas que han decidido vivir y trabajar juntas por algún propósito que escala más allá de la tradición familiar. Sus inicios se dieron en los conventos célticos de Irlanda y Escocia durante el siglo sexto. (Choi & Paulsson 2011) y (Jarvis, 2011)) tienen fuertes implicaciones institucionales, dado que se establecen espontáneamente a partir de soluciones que tratan de dar la misma población a algún problema percibido; pero que, también requieren de una planeación de por medio, para definir las reglas de convivencia y el diseño que tendrá la comunidad. Lo anterior, supone de entrada un problema para definir, si las relaciones institucionales que se presentan son, en términos de Hayek (1988), constructivistas o evolutivas, en otras palabras: producto de un proceso racional o de un proceso espontáneo.

Para abordar el tema, se debe mencionar que las comunidades intencionales, en concordancia con Choi J. S (2008), son de tres tipos: ecológicas (ecovillas), cooperativas (cohousing) y religiosas. Todas ellas, implican relaciones institucionales específicas, pero, aquellas que son cooperativas llaman la atención desde el punto de vista económico, pues para que funcionen adecuadamente se deben establecer límites claros desde el principio.

Las comunidades intencionales cooperativas, responden a una problemática específica dentro de la sociedad. Para el caso del cohousing, puede significar principalmente la sobre explotación urbana y sus efectos económicos, sociales y ambientales, por lo tanto, “en esta realidad urbana explotada, por un lado, el individuo comienza a mostrar una especie de necesidad de comunidad, por otro lado, las instituciones intentan estimular nuevas formas de bienestar (capaces de satisfacer necesidades cada vez más diversas con recursos cada vez más escasos) y más respuestas eficaces a la seguridad y a la vida.” (Abastante & Lami, 2012, pág. 15).

Los límites que se establezcan deben estar enmarcados entonces, bajo criterios no sólo económicos sino de convivencia, por lo tanto, deben establecerse claros derechos de propiedad, que diferencien las partes que son compartidas por toda la comunidad y las que corresponden específicamente a cada grupo familiar. La figura 1, representa lo que se describió anteriormente, la relación que existe entre los diferentes factores, que son inherentes al modelo de cohousing.

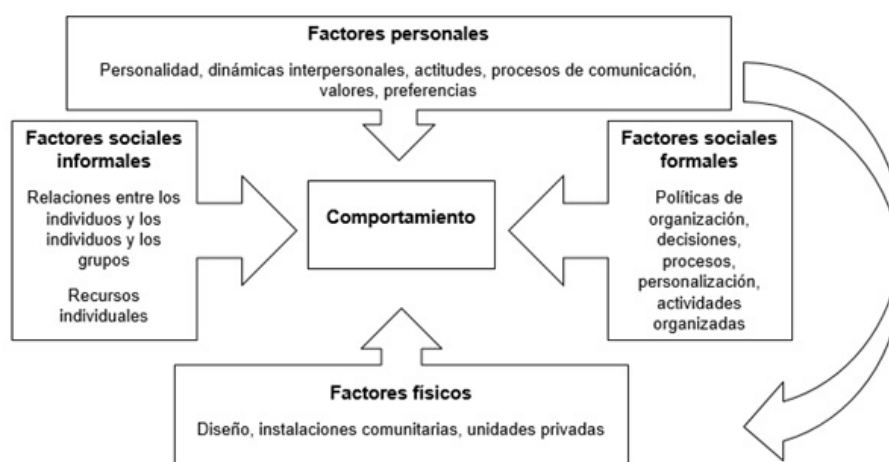


FIGURA 1.
Interacción entre los factores físicos, personales y sociales.
Fuente: Williams (2005)

La importancia de los derechos de propiedad, no sólo facilitan los términos legales, además como menciona Poley (2007), ayudan a construir otras relaciones institucionales más informales, como la confianza y la cohesión entre los vecinos, además de un compromiso cívico más fuerte. Estos últimos aspectos, contrarios a los derechos de propiedad, que están definidos bajo términos legales, son los que generan el incremento en el bienestar de los residentes, la conexión con el ambiente y la comunidad es comprobada empíricamente en el trabajo de Sanguinetti (2014).

Finalmente, en este contexto los derechos de propiedad limitan las interacciones de los agentes, por lo tanto, estos se ven sujetos a una institución constructivista al inicio, cuando se está construyendo la comunidad, pero al mismo tiempo, el modelo de vivienda y las interacciones entre los habitantes, surge de forma espontánea dentro de la población.

4. ALGUNOS CASOS PARA ANÁLISIS

Las formas de convivencia desarrolladas a finales de la década del 60 en Dinamarca, consideradas como una forma de vida comunitaria, se diferenciaban de otras formas de comuna extendidas en esos años, por cuanto siempre se cuidaba la intimidad de los habitantes, y cada familia contaba con una casa compleja e independiente. Posteriormente a medias de década de los 80, este modelo llegó Estados Unidos y en la actualidad existen cientos de comunidades de este estilo en todo el mundo, especialmente en los países nórdicos, países bajos, Canadá y Estados Unidos. La caracterización de estos casos, se muestra a partir de los trabajos de (Mccamant, Durrett, & Hertzman, 1994).

Esta comunidad típica de cohousing, se conforma habitualmente por unas 20 o 30 casas, distribuidas a lo largo de un espacio peatonal, normalmente un espacio verde. Cada comunidad asimismo, cuenta con amplios espacios y servicios comunes, como una gran cocina un comedor comunitario, lugares comunes de estar, salas, sillas, zona de talleres, bibliotecas, guarderías, lavanderías y habitaciones para invitados. Otro aspecto relevante, es que hay una casa común, la cual suele contar con una guardería infantil a cargo de los propios residentes, y los padres dejan a sus hijos, sabiendo que tienen el cuidado de otros de sus vecinos (Fernández, Campo, & Morell, 2012).

Así entonces, los integrantes de estas comunidades constituyen un vecindario comunal, el cual es intencional en la medida que todos están en allí por voluntad propia, asimismo, participan en la planificación y en el diseño de sus hábitats, en las decisiones de carácter ambiental y de eficiencia energética, entre otros. Por

otro lado, el diseño arquitectónico intenta unificar con asistencia de arquitectos, diseñadores y la comunidad misma, los deseos de todos los integrantes.

Esto, en principio realza y solidifica los lazos comunes entre las personas y para el caso de comunidades como la de Saettedammeny en Hillerød (Dinamarca), documentada entre el año 1967 y el año 1972, la cual se crea por una comunidad desencantada con las viviendas existentes y que llevó a la formación de un hábitat colectivo, que supusiera un entorno sano, en donde sus hijos pudieran vivir y crecer, comunidad considerada como el primer cohousing del mundo.

Esta comunidad, existente aún, conformada con alrededor de 35 familias, consta de 27 casas independientes, una casa comunal y amplias zonas verdes y comunitarias. Es representativo que todas las construcciones, han demostrado ser adaptables y perfectibles, evolucionando desde su inicio. Ahora bien, las instalaciones comunes proporcionan las condiciones para una gama de actividades comunitarias, como las de integración alimentaria, la celebración de fiestas y eventos culturales, pero también, actividades sostenibles como la ganadería, los deportes y un periódico comunal que editan desde la década del 70 (Fernández, Campo, & Morell, 2012).

5. CONCLUSIONES

El cohousing es un modelo de vivienda comunitaria, que tiene como principios principales la amplia participación en espacios comunes por parte de sus propietarios y la reducción de espacios habitacionales privados.

En el mismo orden de ideas, este modelo de vivienda no es precisamente un bien puramente privado, pero tampoco es estrictamente un bien público, más bien tiene facciones de ambos, se podría decir que se comporta como un bien “club” que genera algunas externalidades no sólo a su comunidad, sino también a la sociedad.

Con respecto a las implicaciones económicas, se evidencia que una de las motivaciones para desarrollar estos modelos alternos, es procurar un ahorro monetario dentro de la familia, renunciando a parte de su espacio para obtener un bienestar mayor.

La forma institucional del cohousing, es un híbrido entre el constructivismo y la perspectiva evolutiva, pues su origen es espontáneo pero la ejecución requiere un ejercicio racional para poder resolver la problemática u objetivo común al que se enfrenta la comunidad. Los derechos de propiedad, juegan un rol importante en el éxito de estas formas de vivienda, al ser los elementos que definen desde el inicio, las reglas de juego a las que todos se deben acoger.

Si bien es cierto que, en los diferentes casos de cohousing, es claro que no existe una economía ni una ideología en común, aunque es habitual que en sus miembros exista el interés de crear diseños energéticamente eficientes y sostenibles. Otro aspecto común, es que estas comunidades cuiden tanto la estructura y construcción de sus espacios arquitectónicos y la utilización de fuentes renovables de energía, como energías eólicas, solares, y el uso de reciclaje (Fernández, Campo, & Morell, 2012).

Para finalizar, sería recomendable para futuras investigaciones y conforme el modelo vaya teniendo acogida en el sector económico al que pertenece, analizar los posibles cambios macroeconómicos, que puede tener este tipo de modelos de vivienda, principalmente en los efectos que tendría una menor demanda por tierra para propósitos habitacionales, los impactos sobre el consumo energético, las externalidades sobre el medio ambiente y los efectos socio-económicos para poblaciones vulnerables como los adultos mayores.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Abastante, F., & Lami, I. M. (2012). Quality function deployment (QFD) and analytic network process (ANP): an application to analyze a cohousing intervention. *Journal of Applied Operational Research*, 14-27.

- Abraham, N., Delagrang, K., & Ragland, C. (2006). Elder cohousing An idea whose time has come. *Communities*, 60-71.
- Bamford, G. (2001). Bringing us home Cohousing and the environmental possibilities of reuniting people with neighbourhoods. *Situating the Environment*, 36-43.
- Bamford, G. (2005). Cohousing for older people housing innovation in the Netherlands and Denmark. *Australasian Journal on Ageing*, 44-46.
- Berggren, H. M. (2016). Cohousing as Civic Society: Cohousing Involvement and Political Participation in Massachusetts. *Social Science Quarterly*, 1-16.
- Bouma, J., & Voorbij, L. (2009). Factors in social interaction in cohousing communities. *Include London*.
- Brenton, M. (2008). The cohousing approach to lifetime neighbourhoods. *The Housing Learning and Improvement Network*.
- Brenton, M. (2013). Senior cohousing communities—an alternative approach for the UK? York: Joseph Rowntree Foundation.
- Buchanan, J. M. (1965). An economic theory of clubs. *Economica*, 32(125), 1-14.
- Chiodelli, F., & Baglione, V. (2014). Living together privately for a cautious reading of cohousing. *Urban Research Practice*, 20-34.
- Choi, J. (2013). Why Do People Move to Cohousing Communities in Sweden?-Are there any Significant Differences Between the+ 40 Cohousing and the Mixed-Age Cohousing? *Architectural research*, 77-86.
- Choi, J. S. (2006). Preference of Common Spaces and Shared Activities in Senior Cohousing Community by Korean 50s. *Urban Planning Institute of the Republic Of Slovenia*. Ljubljana, Slovenia.
- Choi, J. S. (2008). Characteristics of community life in foreign intentional communities focus on the differences between ecovillage and cohousing. *International Journal of Human Ecology*, 93-105.
- Choi, J. S., & Paulsson, J. (2011). Evaluation of common activity and life in Swedish cohousing units. *International Journal of Human Ecology*, 133-146.
- Fernández, L., Campo, A., & Morell, A. (2012). La casa abierta. Hacia una vivienda variable y sostenible concebida como silábico tanto importar. Madrid: universidad politécnica de Madrid. Escuela técnica superior de arquitectura de Madrid. Obtenido de http://oa.upm.es/21971/1/PABLO_FERNANDEZ_LORENZO.pdf
- Glass, A. P. (2009). Aging in a community of mutual support The emergence of an elder intentional cohousing community in the United States. *Journal of Housing for the Elderly*, 283-303.
- Hayek, F. (1988). Los errores del constructivismo. *Revista Centro de Estudios Públicos*, 85-106.
- Jarvis, H. (2011). Saving space, sharing time integrated infrastructures of daily life in cohousing. *Environment and Planning A*, 560-577.
- Khel, K., & Then, V. (2013). Community and civil society returns of multi-generation cohousing in Germany. *Journal of Civil Society*, 41-57.
- Mccamant, K., Durrett, C., & Hertzman, E. (1994). *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. Berkeley, California: Ten Speed Press.
- McKenzie, E. (2003). Common - interest housing in the communities of tomorrow. *Housing Policy Debate*, 203-234.
- Poley, L. D. (2007). Community and the habits of democratic citizenship: An investigation into civic engagement, social capital and democratic capacity-building in US cohousing neighborhoods. *Tesis Doctoral*. Virginia Polytechnic Institute and State University.
- Samuelson, P. A. (1954). The pure theory of public expenditure. *The review of economics and statistics*, 387-389.
- Samuelson, P., & Nordhaus, W. (2003). *Economía* (Decimoséptima ed.). Madrid: McGraw-Hill.
- Sanguinetti, A. (2014). Transformational practices in cohousing Enhancing residents' connection to community and nature. *Journal of Environmental Psychology*, 86-96.
- White-Harvey, R. J. (2013). Cohousing A Scandinavian Longhouse, or a Traditional Approach to Modern Housing. *The Canadian Journal of Native Studies*, 69-82.

- Widener, M. N. (2010). Cohousing: joining affordable, sustainable and collaboratively-governed, single family neighborhoods.
- Williams, J. (2005). Designing neighbourhoods for social interaction The case of cohousing. *Journal of Urban Design*, 195-227.
- Williams, J. (2005a). Sun, surf and sustainable housing—cohousing, the Californian experience. *International Planning Studies*, 145-177.
- Williams, J. (2008). Predicting an American future for cohousing. *Futures*, 268-286.

NOTAS

- [1] Artículo derivado de proyecto de investigación ECO 2076: *Institucionalismo en la prestación de servicios*, financiado por Universidad Militar Nueva Granada