PRESENTACION EN CONFERENCIA DE CRECIMIENTO DE LAS BIENES RAICES
CAMARA DE COMERCIO DE PUERTO RICO

EL IMPULSO DE LA CONSTRUCCION MEDIANTE EL DESARROLLO DE NUEVA VIVIENDA COOPERATIVA EN PUERTO RICO

9 de mayo de 2017

Juan González Feliciano
Presidente de Junta y Consultor
G Management Corporation

Las cooperativas de viviendas y las estructuras comunitarias que estas han forjado en Puerto Rico a lo largo de las pasadas siete décadas, han permitido afrontar situaciones como la que vivimos en el presente y proveer un techo seguro y mejores condiciones de bienestar a numerosas familias puertorriqueñas. Gracias a los modelos desarrollados desde el 1946, se han construido en nuestro país unas 13,084 unidades de vivienda cooperativa de diversos tipos, siendo el Falansterio, un residencial público en Puerta de Tierra, la primera experiencia cooperativista de vivienda. A partir de esta primera construcción en el 1948, se desarrollaron diversas modalidades de proyectos para atender las necesidades particulares de las familias que se organizaban en cada comunidad. Entre estas se construyeron y desarrollaron las cooperativas de solares, las cooperativas de hogares, las cooperativas de vivienda pública y las cooperativas mancomunadas o de propiedad colectiva. Bajo este último modelo, se construyeron unas 6,626 unidades en proyectos multipisos, urbanizaciones y townhouses a partir de los finales de la década del 60 y hasta mediados de la década del 70, bajo el auspicio de los programas de subsidios de HUD 221-D-3, 236 y 213 de la Ley Federal de Hogares.

El marco jurídico actual en Puerto Rico ha permitido o permite la organización de todos estos modelos y otros que surgen, los cuales han respondido a las necesidades y particularidades de nuestra realidad en cada momento histórico. La Ley 239 de Sociedades Cooperativas del 1ro de septiembre de 2004, define las cooperativas de viviendas, en su artículo 35, de la manera siguiente:

> *"Las cooperativas de vivienda son las que se dedican a la administración, compra, construcción, venta, alquiler y a cualquier otra actividad relacionada con la vivienda y la convivencia comunitaria. Su finalidad es* ***proveer una vivienda adecuada a familias de escasos y medianos recursos, asegurar un entorno comunitario tranquilo y seguro, educar a los socios y residentes en los principios de autogestión, responsabilidad y convivencia social*** *y evolucionar este tipo de alternativa para aumentar la efectividad con que se logran estos cometidos. Es el interés del Estado Libre Asociado de Puerto Rico proveer para la protección y desarrollo de este tipo de vivienda."*

Breve descripción de los modelos de vivienda cooperativa

Como indicamos anteriormente, las diversas modalidades de vivienda que se han desarrollado en Puerto Rico han respondido a particularidades socioeconómicas y culturales de unos determinados momentos históricos.

Inicialmente, a partir del 1948 y hasta el 1967, predominaron en nuestro país las **cooperativas de solares**, donde los socios se unían para adquirir el terreno en forma colectiva, los que luego se dividían en solares individuales para cada socio y allí construir sus viviendas. Unas 2,352 unidades de vivienda se construyeron en unas 17 cooperativas bajo este modelo.

En la década del 50', en conjunto con las cooperativas de solares, se desarrollaron las **cooperativas de hogares,** donde los socios se unían para adquirir el terreno, contratar su desarrollo y construir las viviendas. Bajo este modelo se organizaron unas 40 cooperativas entre los años 1949 y 1965, logrando el hogar propio para unas 3,300 familias.

Durante la década del 60', se desarrollan además, aunque de forma muy limitada, las **cooperativas de solares para renovación en el sitio y las cooperativas de vivienda pública**. En el primer grupo se ubicaban aquellas donde los socios se unían para gestionar los terrenos donde ubicaban sus viviendas, mediante una acción colectiva. A diferencia de las cooperativas de solares, los socios advenían como dueños de las casas que construían pero no del terreno. En el segundo grupo estaban los residenciales públicos donde los socios se unían para adquirir la vivienda pública mediante compra en forma colectiva (mancomunada). Tales fueron los casos del Falansterio en Puerta de Tierra, previamente mencionado y la Cooperativa de Vivienda Villa Kennedy, al lado del residencial Las Casas, en Santurce, organizada en el 1964. En estos dos residenciales transformados en cooperativas se beneficiaron unas 804 familias.

A finales de la década del 60' y durante las tres décadas siguientes, la modalidad desarrollada fue similar a la del Falansterio (primera cooperativa), las que son conocidas como **cooperativas de vivienda tipo gerencial, de propiedad colectiva o mancomunada.** Se han elaborado además otros dos modelos, el de cooperativa de viviendas de título individual o de Titulares y el llamado nuevo modelo, que combina la mancomunidad y la titularidad en sus documentos constitutivos. Sobre estos modelos deseamos elaborar en mayor detalle.

En el modelo de **cooperativas mancomunadas o propiedad colectiva**, que está vigente al momento en 14 de las 15 cooperativas activas de las 21 cooperativas originalmente organizadas, los socios poseen una participación sobre el total del inmueble que es adquirido por la cooperativa, pero no poseen el título de propiedad individual sobre sus unidades. Siendo un modelo de propiedad en forma colectiva y sin fines de lucro, los socios disfrutan de todos los servicios y beneficios y no pagan rentas sino una **aportación mensual,** cuya suma debe cubrir la totalidad de los gastos operacionales y el principal e interés de la hipoteca asumida. La cooperativa como ente jurídico, (no los socios individualmente), es la responsable ante la entidad hipotecaria por el pago de la **hipoteca única** que grava el total del inmueble, independientemente del número de unidades de viviendas o del tipo de construcción. Como entidad sin fines de lucro,

la cooperativa tiene (o puede tener) acceso a múltiples exenciones dispuestas por la ley 239, al igual que a subsidios y ayudas tanto a nivel estatal como federal.

Modelo de Cooperativas de Viviendas de Titulares (título individual)

La cooperativa de titulares es un nuevo modelo, todavía en gestación, que permite transferir los títulos de propiedad sobre las unidades individuales de vivienda a sus residentes, siempre que se cumpla con parámetros debidamente establecidos bajo la Ley 239 de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico y en el caso de la vivienda pública, bajo las secciones de las regulaciones federales que le apliquen. También permite la conversión a titularidad de las cooperativas de viviendas mancomunadas existentes (todas las cuales ya liquidaron sus hipotecas) así como para el desarrollo de nuevos proyectos organizados bajo este modelo desde su inicio. Además de permitir la opción por el título, el modelo mantiene mecanismos participativos y de control democrático y convivencia social propios de las entidades cooperativas. (Este pasado año, la Cooperativa de Viviendas Jardines de Valencia en Rio Piedras culminó el proceso para la conversión a cooperativa de titulares).

Modelo de Cooperativas Mixtas

La cooperativa que llamamos mixta, es un modelo que puede combinar particularidades de la mancomunidad y la titularidad. Secciones de la cooperativa o de un proyecto o residencial con familias que cualifiquen para adquirir el título de propiedad obtendrían el mismo, mientras aquellas familias que no puedan adquirirlo de manera inmediata, por no tener los recursos necesarios, mantendría su participación y derechos en la cooperativa hasta que logren la capacidad adquisitiva para adquirir el título individual. Durante dicho periodo, se les mantendría el subsidio vigente que tenga el proyecto o se le proveería, mediante subsidios internos del proyecto, o subsidios municipales, estatales o federales, apoyo para el pago de las aportaciones mensuales que de manera uniforme establezca la cooperativa. Entendemos que este particular esquema es compatible con los requerimientos de la Sección 32 de HUD aplicable a los residenciales públicos del país.

Que mecanismos existen para el desarrollo de nueva vivienda cooperativa?

Durante las décadas recientes, se ha intentado articular estrategias dirigidas a incentivar el desarrollo de nueva vivienda cooperativa en el país, un modelo que, a pesar de los grandes éxitos demostrados como comunidades autogestionarias no dependientes del Estado, han estado rezagadas hasta el presente. Mediante la Ley Núm. 7 de 18 de febrero de 1976 se enmendó la Ley Orgánica del Departamento de Vivienda traspasándole a dicha agencia la facultad gubernamental de construcción de cooperativas de vivienda. Se le encomendó como una de sus cinco funciones principales. El Departamento, en su Ley orgánica, (Ley 97 de junio de 1972), según enmendada, expresa como parte de sus funciones la responsabilidad del desarrollo de la vivienda cooperativa de la manera siguiente:

(e) Desarrollar la construcción de proyectos de viviendas para cooperativas organizadas por los organismos gubernamentales que tiene[n] la responsabilidad por esta función. Entendiéndose, además, que el Departamento de la Vivienda coordinará y referirá a las agencias de Administración de Fomento Cooperativo (hoy Comisión de Desarrollo Cooperativo)

y la Compañía de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico (hoy sustituida en funciones similares por FIDECOOP), los grupos interesados en la organización de cooperativas de vivienda, para ser orientados sobre todo lo relacionado con la organización y funcionamiento de este tipo de cooperativas. Disponiéndose, que dichas agencias retendrán las funciones de fomento, desarrollo, educación, organización y cualificación de los socios de cooperativas de viviendas;

En el año 2002 se aprobó la Ley 229, dirigido a ordenarle al Departamento de la Vivienda la creación de un "Plan Estratégico para el Desarrollo de Cooperativas de Viviendas".

Ley 147 de 2011

En el año 2011, el Senado de Puerto Rico pasó juicio sobre la ejecución de la ley 229 y decidió revisarla para darle más precisión y concreción al Plan Estratégico ordenado en la misma. A esos efectos se aprobó la Ley 147 del 27 de julio de 2011, conocida como **Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa.** Según reza en su Exposición de Motivos el Gobierno de Puerto Rico se propone:

"ofrecer una alternativa mediante la cual atender el déficit de vivienda de interés social en Puerto Rico, estimular la economía y optimizar la gestión pública en el cumplimiento de las funciones de desarrollo de cooperativas mediante el establecimiento de un nuevo plan de construcción, conversión, adquisición y/o rehabilitación para la creación de cooperativas de viviendas".

La Ley fue claramente enfática en la necesidad urgente de satisfacer la necesidad expresada en la misma al más breve plazo posible mediante alianzas entre el gobierno y el sector cooperativo. Así consta en los artículos más relevantes de esta legislación.

En su Artículo 4 indica y citamos: ***"Se ordena la creación de nuevas cooperativas de vivienda bajo un modelo de desarrollo que cumpla con los siguientes fines y propósitos"****: (entre otros)*

a. Comenzar en un plazo determinado, ***la construcción, conversión, adquisición y/o rehabilitación*** *para la creación de cooperativas de viviendas;*

b.

c. Asegurar una alternativa de vivienda para las familias de escasos y medianos recursos económicos que no poseen una residencia;

e. Garantizar la conversión al régimen de cooperativa de titulares al saldo de la hipoteca matriz, de forma que las personas adquieran el título de propiedad sobre su unidad de vivienda".

f. Desarrollar mecanismos para el financiamiento y subsidios que permitan el abaratamiento de este tipo de proyectos y satisfaga la demanda existente para el público a quien se dirige.

A estos efectos la Ley estableció en su Artículo 5 que "El Departamento de Vivienda y la Comisión de Desarrollo Cooperativo, desarrollarán un plan estratégico para la creación del nuevo modelo de vivienda cooperativa"….

Más adelante se indica en la ley que: *"En el Plan Estratégico se incluirán las metas, objetivos e itinerario para cumplir con las disposiciones de esta Ley, para facilitar el desarrollo, ajuste y validación del nuevo modelo y permitir la integración práctica de las agencias, entes y personas concernidas."*
La Ley encomienda a la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico consultar o delegar a entidades con la pericia y conocimientos necesarios, para lograr este nuevo modelo de vivienda cooperativa. En su **Artículo 9- Integración de Agencias y Entidades**, la ley establece a esos efectos y citamos:

"En el establecimiento del Plan Estratégico y su puesta en vigor (de este) cumplimiento ***el Departamento de la Vivienda y la Comisión de Desarrollo Cooperativo*** *deberán desarrollar los mecanismos necesarios para asegurar un trabajo integrado y efectivo. Consultarán e integrarán a las entidades federales, estatales y municipales relacionadas con la vivienda de interés social y el financiamiento de proyectos de esta naturaleza a fines de integrar los programas de subsidios federales de vivienda multifamiliar y los planes de desarrollo municipal de vivienda. El financiamiento se realizará mediante las garantías de aseguramiento que sean aplicables y podrán participar las entidades cooperativas financieras, el Fondo de Inversión y Desarrollo Cooperativo (FIDECOOP) y la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV)."*

Es preciso hacer mención además, del ***Artículo 11- Proyectos Especiales Independientes,*** donde se indica que:

"La Comisión podrá coordinar ***proyectos especiales*** *de vivienda con agencias federales o municipales y entidades o personas privadas independientes del plan en conjunto con el Departamento de la Vivienda. Para estos casos se prepararán planes especiales de desarrollo y construcción, conversión, adquisición y/o rehabilitación. Se gestionarán fondos externos al Gobierno Central, ya sean federales, municipales y privados, especialmente de entidades cooperativas."*

Programas Federales disponibles:

El programa de desarrollo de vivienda bajo la Ley 147, así como los programas de vivienda mancomunada antes mencionados, pueden ser desarrollados bajo diversos programas activos de garantías federales, entre estos los siguientes:

1. Sección 221-D-4 – Programa de HUD para garantía hipotecaria de préstamos que faciliten la construcción o rehabilitación substancial de proyectos multifamiliares de alquiler o cooperativos para familias de moderados recursos o personas de edad avanzada.
2. Sección 213– Programa de HUD con características similares al anterior pero específicamente desarrollado para cooperativas de viviendas.

3. Low Income Housing Tax Credits – Créditos contributivos concedidos por el Departamento del Tesoro Federal a corporaciones que facilitan fondos para la construcción de vivienda de alquiler de interés social.

Como pueden apreciar, existen los mecanismos para brindar un impulso al desarrollo de la construcción o reconstrucción de vivienda en nuestro país mediante el desarrollo diversos modelos de vivienda cooperativa para diversas poblaciones. Los 64,000 adultos mayores que enfrentan dificultades de vivienda pueden ser atendidos mediante la construcción o reconstrucción de vivienda para el desarrollo de Senior Homes o los llamados Senior Coops y hogares cooperativos para personas de edad avanzada. Los estudiantes universitarios pueden lograr acceso a través de la construcción o rehabilitación de proyectos para el desarrollo de los llamados Student Coops, (Cooperativas de Estudiantes), para facilidades más adecuadas de hospedaje que atiendan el problema de hacinamiento y pobres condiciones de los hospedajes estudiantiles cercanos a las diversas universidades públicas y privadas del país. Las familias de moderados o bajos recursos económicos, incluyendo las de residenciales públicos con las condiciones socioeconómicas adecuadas, todos los cuales componen la mayoría de las familias necesitadas de vivienda de nuestro país, pueden tener acceso a una opción de vivienda más digna y autogestionaria para el desarrollo de comunidades más fortalecidas y autónomas, con las herramientas que proveen los diversos modelos cooperativos antes mencionados.

Muchas gracias.