

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 62

2 de enero de 2009

Presentado por el señor *Arango Vinent*

Referido a las Comisiones de Comercio y Cooperativismo; y de Urbanismo e Infraestructura

LEY

Para crear un “Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa” como alternativa de vivienda para personas y familias de bajos y moderados ingresos; otorgar las funciones correspondientes a las agencias estatales pertinentes; establecer los parámetros, fines y propósitos para el desarrollo, construcción y operación de estas cooperativas; establecer la fecha del inicio de los programas; derogar la Ley Núm, 229 del 2002; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El modelo de vivienda cooperativa se originó en Puerto Rico en 1948 con la conversión a cooperativa del primer proyecto de vivienda pública *El Falansterio*. A través de las décadas subsiguientes la vivienda cooperativa ha demostrado tener múltiples ventajas sobre otros proyectos públicos de vivienda social. Al día de hoy cientos de familia disfrutan de una alta calidad de vivienda que de otra manera les sería imposible obtener. Estas cooperativas funcionan principalmente mediante las aportaciones económicas de sus socios apoyados por programas federales de garantías y subsidios de intereses hipotecarios.

En el modelo cooperativo existen mecanismos comunales para asegurar el éxito económico del proyecto. Por ejemplo, los socios poseen derecho continuo y permanente de habitar en la cooperativa de vivienda durante su existencia mientras cumplan con las obligaciones económicas y reglamentarias correspondientes. Poseen una sola hipoteca general que es pagada por la cooperativa mediante las aportaciones individuales de los socios. La

conversión al régimen de cooperativas de titulares les permitirá obtener título de propiedad tras el saldo de la hipoteca. Esto elimina la problemática asociada a ciertos proyectos de vivienda de interés social donde cada residente posee una hipoteca individual. Otra ventaja de la cooperativa es la capacidad de operar actividades comerciales con cuyos ingresos se subsidian los gastos y operaciones, esto incluye el alquiler de espacios comerciales. Finalmente tenemos los programas comunitarios y recreativos que se proveen a los socios con los fondos de la cooperativa.

Entre 1968 a 1975 se incorporaron e inauguraron dieciséis proyectos de vivienda cooperativa mediante la construcción multifamiliar a través de la extinta Compañía de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico, corporación pública entonces adscrita a la Administración de Fomento Cooperativo. Bajo esta compañía se crearon miles de unidades de vivienda en proyectos de diversos tamaños algunos con más de 500 apartamentos.

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. Posteriormente la Ley Número 229 de 23 de septiembre de 2002 le ordenó al Departamento la creación de un plan estratégico para el desarrollo de cooperativas de vivienda. Por su parte la Administración de Fomento Cooperativo tiene la función de promover el desarrollo, organización y la creación de nuevas cooperativas. Sin embargo, en estas agencias no se han articulado estrategias efectivas para la creación de nuevas cooperativas de vivienda.

Las cooperativas de vivienda requieren uno de los procesos más complicados de planificación y operación para asegurar el éxito de los proyectos. Su fuente principal de ingresos -las aportaciones de personas con limitados ingresos- no es susceptible de atender desviaciones al presupuesto. No se cumple con la política pública organizar cooperativas que no tengan la capacidad de operar eficientemente durante las décadas que toma saldar de hipoteca.

La creación de cooperativas de vivienda no puede limitarse solamente a la construcción física sin atender los aspectos de organización y desarrollo. Al día de hoy la ausencia de planes adecuados y proyectos concretos demuestra que el modelo de vivienda cooperativa no ha sido apropiadamente atendido y que es necesario promulgar una legislación habilitadora que responda a la naturaleza social de este tipo de vivienda.

El nuevo modelo de vivienda cooperativa a ser creado no puede surgir de una discreción administrativa ajena a las características, experiencias y conocimientos desarrollados a nivel local y mundial en este tipo de vivienda de interés social. Por eso se integra a este proyecto la obligación de integrar los parámetros, características y elementos esenciales que diferencian a las cooperativas de vivienda de otros tipos de proyectos de interés social.

El propósito de la presente ley es 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 de cooperativas de vivienda.

Las cooperativas representan un beneficio no sólo a sus socios sino a la economía en general. La construcción de proyectos multifamiliares de gran escala redundará en un estímulo significativo a la economía. Cada cooperativa de vivienda que entre en funcionamiento generará empleos inmediatos en la industria de construcción. También se generará una considerable actividad económica a largo plazo relacionada a sus necesidades operacionales incluyendo empleos directos (personal administrativo y de servicio) y empleos indirectos (subcontratación de compañías de limpieza, reparación, jardinería, seguridad, recogido y reciclaje de desperdicios, seguridad, sistemas eléctricos, cisternas y elevadores).

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Título

2 Esta ley se conocerá como “Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto
3 Rico”.

4 Artículo 2.- Política Pública

5 En nuestro país existe una cantidad significativa de personas y familias que no tienen la
6 capacidad económica de obtener vivienda adecuada bajo las alternativas existentes en el
7 mercado pero que pueden cualificar para pertenecer a una cooperativa de vivienda. A pesar de
8 que este modelo ha demostrado su efectividad en atender las necesidades de personas de

1 limitados recursos no se han creado nuevos proyectos que puedan atender la demanda
2 existente.

3 La creación de nuevas cooperativas fomentará el desarrollo económico, la inversión
4 financiera y la creación de empleos. Es la política pública del Gobierno de Puerto Rico
5 proveer el marco necesario para el desarrollo y construcción de un nuevo modelo de vivienda
6 cooperativa de equidad limitada que aproveche las experiencias desarrolladas tras sesenta
7 años de existencia de este tipo de alternativa residencial.

8 **Artículo 3.- Definiciones**

9 A los fines de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación
10 se indica:

11 “Aportación mensual”, significa el pago mensual que realiza cada socio y mediante el
12 cual cubre su responsabilidad proporcional en los gastos operacionales, los fondos en reserva,
13 pagos hipotecarios y los costos de servicios.

14 “Cooperativa de equidad limitada”, significa una cooperativa de vivienda donde se
15 establecen unos parámetros de ingreso económico de calificación para admisión a fin de
16 asegurar el acceso a personas de ingresos bajos o moderados.

17 “Derecho de ocupación”, significa el derecho continuo y permanente de habitar en la
18 cooperativa de vivienda durante su existencia mientras se cumplan con las obligaciones
19 económicas y reglamentarias correspondientes, se mantenga la condición de socio y se
20 mantenga residiendo en la misma.

21 “Reservas”, significa las partidas del presupuesto de la cooperativa con fondos que se
22 ahorran y destinan a un propósito particular. Entre ellas se encuentran las de reemplazo, de

1 pintura y la general operacional. Constituye una de las herramientas económicas más
2 importantes del modelo cooperativo de vivienda.

3 **Artículo 4.- Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa**

4 Se ordena la creación de nuevas cooperativas de vivienda bajo un modelo de desarrollo
5 que cumpla con los siguientes fines y propósitos:

- 6 a) Comenzar en un plazo determinado la construcción de cooperativas de viviendas;
- 7 b) Crear un modelo de desarrollo y operación en que se atiendan los elementos
8 característicos del modelo de vivienda cooperativa;
- 9 c) Asegurar una alternativa de vivienda para las familias de escasos y medianos
10 recursos económicos que no poseen una residencia;
- 11 d) Proteger la autogestión, la seguridad y la organización comunitaria como
12 mecanismos para resolver problemáticas existentes que afectan el desarrollo de un
13 sector de nuestra sociedad;
- 14 e) Garantizar la conversión al régimen de cooperativa de titulares al saldo de la
15 hipoteca matriz, de forma que las personas adquieran el título de propiedad sobre su
16 unidad de vivienda;
- 17 f) Desarrollar mecanismos de desarrollo, construcción, financiamiento y subsidios que
18 permitan el abaratamiento de este tipo de proyectos y satisfaga la demanda existente
19 para el público a quien se dirige; y
- 20 g) Fomentar el desarrollo económico en la industria de la construcción y la creación
21 de nuevos empleos en la operación y servicios de las nuevas entidades cooperativas.

1 Se autoriza a las agencias e instrumentalidades públicas participar en propuestas para la
2 cesión, transferencia, venta nominal o venta rebajada de terrenos o inmuebles rehabilitables
3 para la creación de nuevas cooperativas de vivienda.

4 **Artículo 5.- Plan estratégico para el nuevo modelo de vivienda cooperativa**

5 El Departamento de Vivienda y la Administración de Fomento Cooperativo desarrollarán
6 un plan estratégico para la creación del nuevo modelo de vivienda cooperativa. Se
7 determinará el tamaño de los proyectos y la cantidad de socios cuya acumulación de
8 aportaciones permita la capacidad económica necesaria para un operación balanceada.

9 El Plan Estratégico contendrá un *Plan de Construcción y Coordinación de*
10 *Financiamiento Interino* desarrollado por el Departamento de Vivienda en combinación con
11 un *Plan Operacional y Económico* desarrollado por la Administración de Fomento
12 Cooperativo. Para cada cooperativa que se planifique construir se adaptarán estos planes a las
13 características y necesidades particulares del proyecto.

14 En el Plan Estratégico se incluirán las metas, objetivos e itinerarios para cumplir con las
15 disposiciones de esta Ley según el resultado de las gestiones y discusiones de integración
16 entre las entidades y personas que estén participando en el desarrollo del nuevo modelo de
17 vivienda cooperativa.

18 Se identificarán uno o varios proyectos piloto mediante los cuales comenzar la
19 implantación de esta Ley, para facilitar el desarrollo, ajuste y validación del nuevo modelo y
20 permitir la integración práctica de las agencias, entes y personas concernidas. Tras la puesta
21 efectiva en operación de los proyectos piloto se aumentará la escala de creación de nuevos
22 proyectos hasta cubrir a la demanda que pueda ser efectivamente atendida.

1 El primer informe de las agencias sobre la elaboración del Plan Estratégico se presentará
2 en el informe anual de presupuesto ante la Legislatura del año fiscal que comienza en julio de
3 2009.

4 **Artículo 6.- Función del Departamento de Vivienda**

5 El Departamento de Vivienda desarrollará la parte del Plan Estratégico correspondiente a
6 su función de construcción de cooperativas de vivienda incluyendo las fases de diseño,
7 planificación, gerencia de construcción y contratación. Creará el *Plan de Construcción y*
8 *Coordinación de Financiamiento Interino* que servirá de referente para el desarrollo de las
9 nuevas cooperativas de vivienda creadas bajo esta Ley. En el plan se definirán elementos
10 sobre el diseño físico y estructural incluyendo los siguientes:

- 11 a) dimensiones de las unidades de vivienda y distribución espacial;
- 12 b) cantidad de unidades de vivienda y cantidad de dormitorios;
- 13 c) tipo y tamaño de facilidades comunales (incluyendo lavanderías, salón de actividades,
14 biblioteca, facilidades deportivas y áreas de esparcimiento);
- 15 d) cantidad de estacionamientos;
- 16 e) espacios y facilidades comerciales para alquiler;
- 17 f) plantas generadoras de emergencia;
- 18 g) tipo de sistemas de control de acceso y seguridad;
- 19 h) servicios comunales de telecomunicaciones y programación televisiva.

20 El diseño físico y estructural de los inmuebles y sus facilidades comunales deberá atender
21 las características de este tipo de vivienda donde se otorga un papel importante a la calidad de
22 vida y a la convivencia comunitaria. También tendrá en cuenta la capacidad económica de las
23 cooperativas la cual se diferencia de otros tipos de proyectos públicos.

1 **Artículo 7.- Función de la Administración de Fomento Cooperativo**

2 La Administración de Fomento Cooperativo desarrollará la parte del plan estratégico
3 correspondiente a su función de fomento, desarrollo, educación, organización y cualificación
4 de los socios de cooperativas de viviendas.

5 La Administración creará el *Plan Operacional y Económico* que servirá de referente para
6 el desarrollo de las nuevas cooperativas de vivienda creadas bajo esta Ley. Este plan
7 establecerá un proceso para llevar a cabo las funciones de fomento, desarrollo, educación,
8 organización y calificación de socios. Definirá las operaciones y servicios que ofrecerán las
9 cooperativas a sus socios en lo relacionado a los aspectos administrativos, económicos,
10 comunitarios, sociales, educativos y recreativos.

11 El plan operacional económico contendrá un presupuesto proyectado que se computará
12 desde la inauguración de cada proyecto hasta su conversión al régimen de titulares. Incluirá
13 las partidas y reservas económicas características a las cooperativas de vivienda incluyendo
14 fuentes de ingresos, el pago de los gastos operacionales, los gastos de servicio, los fondos en
15 reserva y los gastos hipotecarios del proyecto.

16 El presupuesto dispondrá un ajuste gradual de aumento por costo de vida e inflación y se
17 dividirá en dos periodos diferentes: 1) desde la inauguración de la cooperativa hasta el saldo
18 hipotecario; 2) desde la conversión al régimen de titulares en lo subsiguiente. Para este
19 segundo periodo entrará en efecto una reducción considerable a la aportación mensual de los
20 socios debido al saldo hipotecario y se crearán las reservas que se requieran en el plan de
21 conversión al régimen de titulares para poder costear nuevas mejoras, facilidades o servicios.

22 En los proyectos con subsidios federales se cumplirá con los requisitos regulatorios
23 aplicables.

1 La Administración podrá consultar o delegar a entidades o personas con la pericia y
2 conocimientos necesarios para lograr este nuevo modelo de vivienda cooperativa.

3 **Artículo 8.- Transformación del derecho de ocupación en derecho de titularidad**

4 Los socios activos que estén ejerciendo su derecho de ocupación a la fecha de saldo de la
5 hipoteca podrán adquirir derecho de propiedad sobre su unidad de vivienda tras la
6 correspondiente conversión al régimen de titulares establecido en la Ley General de
7 Sociedades Cooperativas. En el nuevo modelo de cooperativas de vivienda establecido en
8 esta Ley la conversión estará garantizada e integrada como procedimiento automático en las
9 cláusulas de incorporación. Así se establecerá en el Plan Estratégico, en el *Plan de*
10 *Construcción y Coordinación de Financiamiento Interino* y en el *Plan Operacional y*
11 *Económico*.

12 La titularidad individual sólo se creará y se hará efectiva como consecuencia del saldo de
13 la hipoteca y concluido el proceso de conversión. Ningún socio, funcionario, entidad, agencia
14 o persona podrá hacer acuerdos, transacciones o contratos sobre la titularidad individual
15 previo a esta conversión.

16 **Artículo 9.- Integración de agencias y entidades**

17 En el establecimiento del plan estratégico y su puesta en vigor cumplimiento el
18 Departamento de Vivienda y a la Administración de Fomento Cooperativo deberán
19 desarrollar los mecanismos necesarios para asegurar un trabajo integrado y efectivo.
20 Consultarán e integrarán a las entidades federales, estatales y municipales relacionadas con la
21 vivienda de interés social y el financiamiento de proyectos de esta naturaleza a fines de
22 integrar los programas de subsidios federales de vivienda multifamiliar y los planes de
23 desarrollo municipal de vivienda. El financiamiento se realizará mediante las garantías de

1 aseguramiento que sean aplicables y podrán participar las entidades cooperativas financieras
2 y el Fondo de Inversión y Desarrollo Cooperativo (FIDECOOP).

3 **Artículo 10.- Disposiciones generales**

4 (a) En los casos en que las disposiciones de esta Ley estén en pugna con las disposiciones
5 de cualquier otra ley, prevalecerán las disposiciones de esta ley.

6 (b) Nada de lo dispuesto en esta ley afectará los derechos adquiridos por las cooperativas
7 de vivienda actualmente constituidas.

8 (c) La Ley General de Sociedades Cooperativas será de aplicación a las cooperativas
9 establecidas bajo el modelo implantado por la presente Ley.

10 **Artículo 11.- Cláusula de separabilidad**

11 Las disposiciones de esta Ley son separables y, si cualquier palabra o frase, oración,
12 inciso, artículo o parte de la presente Ley fuesen por cualquier razón impugnada ante un
13 Tribunal y declarada inconstitucionales o nulos, tal Sentencia no afectará las restantes
14 disposiciones de la misma.

15 **Artículo 12.- Cláusula derogatoria**

16 Toda ley o parte de ley que esté en conflicto con lo dispuesto en la presente Ley queda
17 derogada. Específicamente se deroga la Ley Núm. 229 del 2002 mediante la cual
18 encomendaba al Departamento de Vivienda la creación de un plan estratégico para la
19 construcción de vivienda cooperativa.

20 **Artículo 13. - Vigencia**

21 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.