

(P. del S. 62)

14^{ta} ASAMBLEA 5^{ta} SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 147-2011
(Aprobada en 27 de julio de 2011)

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 y operación de estas cooperativas; establecer la fecha del inicio de los programas; derogar la Ley Núm. 229 de 23 de septiembre de 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 tuvo 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 hipotecas.

La creación de cooperativas de vivienda no puede limitarse solamente a la conversión, adquisición, construcción y/o rehabilitación 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, conversión, adquisición y/o rehabilitación para la creación de cooperativas de vivienda.

Las cooperativas representan un beneficio no sólo a sus socios, sino a la economía en general. La construcción, conversión, adquisición y/o rehabilitación 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 y los bienes raíces. 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:**Artículo 1.- Título**

Esta Ley se conocerá como "Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto Rico".

Artículo 2.- Política Pública

En nuestro país existe una cantidad significativa de personas y familias que no tienen la capacidad económica de obtener vivienda adecuada bajo las alternativas existentes en el mercado, pero que pueden cualificar para pertenecer a una cooperativa de vivienda. A pesar de que este modelo ha demostrado su efectividad en atender las necesidades de personas de limitados recursos, no se han creado nuevos proyectos que puedan atender la demanda existente.

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

Artículo 3.- Definiciones

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

- a. Adquisición- significa el proceso mediante el cual se procura y obtiene el título de propiedad, posesión, uso y disfrute de un bien inmueble, ya sea mediante compra, permuta, dación de pago, ejecución, cesión o donación.
- b. Aportación mensual- significa el pago mensual que realiza cada socio y mediante el cual cubre su responsabilidad proporcional en los gastos operacionales, los fondos en reserva, pagos hipotecarios y los costos de servicios.
- c. Cooperativa de equidad limitada- significa una cooperativa de vivienda donde se establecen unos parámetros de ingreso económico de calificación para admisión, a fin de asegurar el acceso a personas de ingresos bajos o moderados.
- d. Conversión- significa el proceso mediante el cual se cambia o se constituye un tipo de régimen de propiedad por otro, incluyendo pero sin limitarse, al régimen de propiedad horizontal, régimen de vivienda cooperativa mancomunada, régimen de vivienda cooperativa de titulares. También aplicará a la conversión de propiedades públicas, incluyendo residenciales públicos subsidiados con fondos estatales y federales al régimen de vivienda cooperativa mancomunada o de titulares.

- e. Derecho de ocupación- significa el derecho continuo y permanente de habitar en la cooperativa de vivienda durante su existencia mientras se cumplan con las obligaciones económicas y reglamentarias correspondientes, se mantenga la condición de socio y se mantenga residiendo en la misma.
- f. Rehabilitación- significa el proceso de mejoras sustanciales, renovación o expansión a una propiedad inmueble existente para la cual se han invertido fondos equivalentes a por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del valor de la propiedad a ser rehabilitada, renovada o expandida según tasación certificada, para que cumpla con los parámetros aceptables de ocupación.
- g. Reservas- significa las partidas del presupuesto de la cooperativa con fondos que se ahorran y destinan a un propósito particular. Entre ellas se encuentran las de reemplazo, de pintura y la general operacional. Constituye una de las herramientas económicas más importantes del modelo cooperativo de vivienda.

Artículo 4.- Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa

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

- a. Comenzar en un plazo determinado la construcción, conversión, adquisición y/o rehabilitación para la creación de cooperativas de viviendas;
- b. Crear un modelo de desarrollo y operación en que se atiendan los elementos característicos del modelo de vivienda cooperativa;
- c. Asegurar una alternativa de vivienda para las familias de escasos y medianos recursos económicos que no poseen una residencia;
- d. Proteger la autogestión, la seguridad y la organización comunitaria como mecanismos para resolver problemáticas existentes que afectan el desarrollo de un sector de nuestra sociedad;
- 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; y

- g. Fomentar el desarrollo económico en la industria de la construcción y los bienes raíces y la creación de nuevos empleos en la operación y servicios de las nuevas entidades cooperativas.

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

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

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

El Plan Estratégico contendrá un Plan de Construcción, Conversión, Adquisición, Rehabilitación y Coordinación de Financiamiento Interino desarrollado por el Departamento de Vivienda en combinación con un Plan Operacional y Económico desarrollado por la Comisión de Desarrollo Cooperativo. Para cada cooperativa que se planifique construir, convertir, adquirir y/o rehabilitar se adaptarán estos planes a las características y necesidades particulares del proyecto, según las regulaciones aplicables.

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

Se identificarán uno o varios proyectos piloto mediante los cuales comenzar la implantación 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. Tras la puesta efectiva en operación de los proyectos piloto se aumentará la escala de creación de nuevos proyectos hasta cubrir a la demanda que pueda ser efectivamente atendida.

El primer informe de las agencias sobre la elaboración del Plan Estratégico se presentará en el informe anual de presupuesto ante la Legislatura del año fiscal que comienza en julio de 2010.

Disponiéndose que el Departamento de Vivienda incluirá y le dará continuidad a los proyectos iniciados bajo el Plan Estratégico aprobado en virtud de la Ley Núm. 229 de 2002, y en particular el Proyecto Piloto de Conversión de Residenciales Públicos.

Artículo 6.- Función del Departamento de Vivienda

El Departamento de Vivienda desarrollará la parte del Plan Estratégico correspondiente a su función de desarrollo de cooperativas de vivienda, incluyendo las fases de diseño, planificación, gerencia de adquisición, conversión, rehabilitación, construcción y contratación. Creará el Plan de Construcción, Conversión, Adquisición, Rehabilitación y Coordinación de Financiamiento Interino que servirá de referente para el desarrollo de las nuevas cooperativas de vivienda creadas bajo esta Ley. En el plan se definirán elementos sobre el diseño físico y estructura, incluyendo los siguientes:

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

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

De igual forma, como parte del Plan Estratégico se incluirán alternativas para la conversión, la adquisición y la rehabilitación de viviendas o propiedades existentes utilizando el modelo cooperativo, incluyendo la combinación de más de una alternativa.

En el Plan se incluirán los requisitos bajo los cuales se conducirán la conversión, la adquisición y la rehabilitación de viviendas o propiedades existentes, estableciendo los incentivos y métodos de financiamiento para la utilización de estas estrategias individualmente o en combinación.

Además de todo lo anterior, el Departamento de Vivienda tendrá la obligación de inspeccionar periódicamente las instalaciones donde se ubica la construcción y/o rehabilitación de las distintas Cooperativas de Vivienda hasta la inauguración de la misma.

Artículo 7.- Función de la Comisión de Desarrollo Cooperativo

La Comisión de Desarrollo Cooperativo desarrollará la parte del plan estratégico correspondiente a su función de fomento, desarrollo, educación, organización y cualificación de los socios de cooperativas de viviendas.

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

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

El presupuesto dispondrá un ajuste gradual de aumento por costo de vida e inflación y se dividirá en dos periodos diferentes:

1. desde la inauguración de la cooperativa hasta el saldo hipotecario;
2. desde la conversión al régimen de titulares en lo subsiguiente. Para este segundo periodo entrará en efecto una reducción considerable a la aportación mensual de los socios debido al saldo hipotecario y se crearán las reservas que se requieran en el plan de conversión al régimen de titulares para poder costear nuevas mejoras, facilidades o servicios.

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

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

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

Los socios activos que estén ejerciendo su derecho de ocupación a la fecha de saldo de la hipoteca podrán adquirir derecho de propiedad sobre su unidad de vivienda tras la

correspondiente conversión al régimen de titulares establecido en la Ley General de Sociedades Cooperativas. En el nuevo modelo de cooperativas de vivienda establecido en esta Ley la conversión estará garantizada e integrada como procedimiento automático en las cláusulas de incorporación. Así se establecerá en el Plan Estratégico, en el Plan de Construcción, Conversión, Adquisición, Rehabilitación y Coordinación de Financiamiento Interino y en el Plan Operacional y Económico.

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

Artículo 9.- Integración de agencias y entidades

En el establecimiento del plan estratégico y su puesta en vigor cumplimiento el Departamento de Vivienda y a 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).

Artículo 10.- Desarrollo cooperativo de los proyectos

A fines de asegurar la naturaleza bona fide de la cooperativa y el establecimiento apropiado de los proyectos de vivienda cooperativa, todo proyecto tendrá personal asignado para la coordinación y desarrollo cooperativo. Estos coordinadores cooperativos serán designados y responderán directamente a la Comisión a tenor con las funciones de eje que le otorga la ley. La Comisión se asegurará que el personal cuente con las cualificaciones necesarias para cumplir con las funciones y los propósitos de esta Ley.

No se reclutarán personas para incorporarse al servicio público para desempeñar estos puestos, sino que serán empleados privados sujetos a la disponibilidad de fondos en esos proyectos de vivienda. Se costearán estos puestos del presupuesto de manejo administrativo de cada proyecto y las designaciones de personal dependerá de la cantidad de socios pautada y del tipo y tamaño de proyecto. También, podrán ser financiados, subsidiados y/o aportados por otras entidades, incluyendo entidades cooperativas.

Artículo 11.- Proyectos especiales independientes

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 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.

Artículo 12.- Disposiciones generales

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

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

(c) La Ley General de Sociedades Cooperativas será de aplicación a las cooperativas a establecerse al amparo del modelo implantado por la presente Ley.

Artículo 13.- Cláusula de separabilidad

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

Artículo 14.- Cláusula derogatoria

Toda ley o parte de ley que esté en conflicto con lo dispuesto en la presente Ley queda derogada. Específicamente se deroga la Ley Núm. 229 de 23 de septiembre de 2002, mediante la cual encomendaba al Departamento de Vivienda la creación de un plan estratégico para la construcción y desarrollo de vivienda cooperativa.

Artículo 15. - Vigencia

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes

Certifico que es copia fiel y exacta del original.

4 de agosto de 2011



Firma:

Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios