GOBIERNO DE PUERTO RICO
Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico
*Eje del Fomento y Desarrollo Cooperativo*

Oficina del
Comisionado

20 de junio de 2012

Hon. Liza Fernández
Presidenta
Comisión de Comercio y Cooperativismo
Senado de Puerto Rico

**Memorial Proyecto del Senado 2605**

Honorable Senadora:

Reciba un cordial saludo. Agradecemos la oportunidad de expresarnos sobre la medida de referencia la cual propone:

> "Para enmendar el Artículo 12 de la Ley Núm. 247 de 10 de agosto de 2008, a fin de establecer al Comisionado de la Comisión de Desarrollo Cooperativo promover la conversión de Cooperativas de Vivienda Bajo el Régimen de Titulares, y para otros fines relacionados."

La Comisión de Desarrollo Cooperativo avala el presente proyecto de ley con las enmiendas que se proponen más adelante. Nos parece acertada la intención legislativa la cual fortalece una importante función tanto a tenor con la Ley Núm. 239 de 1 de septiembre de 2004 como con los poderes que le otorga a nuestra agencia la Ley Núm. 247 de 10 de agosto de 2008.

Es nuestro interés poner en conocimiento de esta Honorable Comisión de las gestiones asertivas que ha realizado nuestra agencia para adelantar los asuntos que están contenidos en el proyecto.

En Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004, Ley Núm. 239 de 1 de septiembre de 2004, se incluyó el subcapítulo 35A sobre Cooperativas de Vivienda de Titulares. Uno de los elementos esenciales es la creación de un reglamento general que establecerá los requisitos y condiciones de funcionamiento y operación de este nuevo modelo cooperativo.

Bajo la anterior Administración de Fomento Cooperativo se redactó un reglamento el cual fue sometido al Departamento de Estado el 30 de diciembre de 2008. De un examen de dicho reglamento se descubrió que el reglamento no se había completado

400 Ave. Américo Miranda, Edificio Original COSVI Urb. Villa Nevárez, San Juan P.R. 00926
PO Box 21408 San Juan, Puerto Rico 00928-1408
Tel. (787) 763-2097 Fax (787) 754-3262

ya que no se habían incluido en el mismo ciertos asuntos mandatorios que la ley requería. Entre otras cosas podemos mencionar las siguientes:

Actividades culturales (y recreativas)
Estándares de calidad
Inspecciones físicas del inmueble

Estos son elementos esenciales que quedaron fuera del reglamento aprobado.

Además, se descubrió que era necesarias múltiples adiciones a las disposiciones existentes para ofrecer medidas de protección a los socios, residentes y al ente cooperativo.

Las enmiendas necesarias para corregir el reglamento se han estado trabajando, según la ley requiere, en coordinación con representantes de la Liga de Cooperativas y con representación del sector de administración de cooperativas de vivienda.

Las enmiendas propuestas por CDCOOP presentadas al comité de trabajo establecido para discutir las mismas hasta el presente exceden las 39 páginas de texto. Ello sin incluir enmiendas más recientes que están listas para ser presentadas para su discusión.

En la Ley Núm. 239 lo correspondiente al Reglamento General se expone de la siguiente manera:

> "Artículo 35A.33. - Reglamento General- Adopción y Contenido
>
> La Comisión de Desarrollo Cooperativo, en consulta con la Liga de Cooperativas, promoverá la creación de cooperativas de vivienda sometidas a este régimen y de común acuerdo elaborarán el reglamento necesario para dicho propósito. Este reglamento que se denomina "reglamento general", establecerá todo lo que sea mandatorio a todas las cooperativas sometidas a este régimen. Dispondrá una guía sobre la manera en que se distribuirán entre los socios las aportaciones mandatorias, incluyendo acciones y cuotas a los gastos de los elementos comunes y las unidades de vivienda, la capitalización y conservación de los haberes cooperativos, excepciones a las restricciones de la tenencia de mascotas, determinará las reglas sobre aviso y celebración de Asambleas, quórum y la definición de mayoría, establecerá los por cientos de aprobación requeridos para aprobar los diferentes asuntos, determinará las reglas para el uso y asignación de los estacionamientos, el control de acceso, vigilancia y seguridad, consejería y trabajo social, lo referente a los seguros mandatorios, actividades recreativas y culturales, estándares de calidad, inspecciones físicas en el inmueble, tanto en áreas comunes, como privadas cuando sean necesarias para la seguridad y la

reparación de áreas comunes, e incluirá un plan de educación a la comunidad, en el que se incluirán las implicaciones legales del régimen.

Atenderá también los parámetros que se seguirán en la contratación de los Administradores incluyendo su cualificación y certificación. Establecerá las reservas que sean necesarias para el buen funcionamiento y la solidez económica de este régimen en particular, además de las ya establecidas en esta Ley, los mecanismos para asegurar que la oferta de compraventa de terceros sean de naturaleza bona fide y razonable, la fórmula para determinar los cargos a cobrar cuando la unidad de vivienda se adquiere por la cooperativa, la fórmula para determinar el porcentaje de las cuotas de mantenimiento asignado a la reserva para adquisición de unidades de vivienda por la Cooperativa, las normas referentes a regular los gravámenes sobre las unidades de vivienda. El "reglamento general" cubrirá aquellos aspectos, con relación a las restricciones al dominio, incluyendo su transferencia, gravámenes permitidos, procedimiento de quejas y resolución de conflictos, morosidad, las normas de conducta y su procedimiento adjudicativo que no estén señaladas en esta Ley y que no afecten en los derechos constitucionales de las partes. Dispondrá sobre los derechos que puedan tener herederos, cónyuges supérstites o excónyuges en caso de muerte o divorcio del socio, incluyendo los casos de relaciones consensuales en las que se establezca una comunidad de bienes. También establecerá normas sobre cualesquiera otros asuntos que sean necesarios para la implantación de esta Ley.

Este reglamento contendrá el modelo de escritura matriz y de escritura individual que las cooperativas deberán utilizar como fundamento para sus escrituras constitutivas. Los reglamentos internos de las cooperativas serán conformes a este reglamento general y cualquier disposición en contrario será nula. La adopción de este reglamento se hará de acuerdo a las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".”

A tenor con el proyecto ante la atención de esta Honorable Comisión, P del S 2605 la CDCOOP tendrá tres funciones principales que son similares a las ya contenidas en la Ley Núm. 239 y la Ley Núm. 247:

| Propuesto | Existente |
|---|---|
| Promover, coordinar y gestionar la conversión de Cooperativas de Vivienda bajo el régimen de titulares | Analizar y aprobar los planes de conversión de Cooperativas de Vivienda bajo el régimen de titulares [Ley Núm. 239, Artículo 35A.48, inciso 2] |
| Asegurar y garantizar que todo | Incluir un plan de educación a la |

| | |
|---|---|
| socio está debidamente informado sobre los alcances de dicha ley | comunidad, en el que se incluirán las implicaciones legales del régimen. [Ley Núm. 239, Artículo 35A.33] |
| Someter un informe de progreso y estatus de los procesos de conversión cada 6 meses a la Asamblea Legislativa. | Someter un informe comprensivo e integral sobre la política pública, planes de desarrollo y resultados de la Comisión, incluyendo sus entidades adscritas, al Gobernador, a la Asamblea Legislativa de Puerto Rico y al Movimiento Cooperativo cada 12 meses. [Ley Núm. 247, Artículo 9] |

Se trata de proyectos multifamiliares algunos de los cuales alcanzan los 504 apartamentos y varias cuerdas de terreno. El costo aproximado de estos proyectos excedía los 85.4 millones de dólares[1] a la fecha de construcción entre 1968 y 1972[2]. Aunque no contamos aún con el valor real a la fecha actual es evidente que se ha multiplicado su valor original, además de por la apreciación por el transcurso del tiempo y las innumerables mejoras y construcciones adicionales que se han realizado dentro de estas cooperativas.

| Nombre | Incorp. | Inaug | Costo | Unidades | Municipio |
|---|---|---|---|---|---|
| Villa Victoria | 1968 | 1972 | 4,810,800 | 129 | Cagüas |
| Jardines de San Francisco | 1969 | 1970 | 6,780,100 | 344 | San Juan |
| Villa Navarra | 1970 | 1970 | 3,291,000 | 168 | Bayamón |
| Los Robles | 1970 | 1972 | 7,454,935 | 344 | San Juan |
| Villa Cooperativa | 1970 | 1972 | 5,419,319 | 304 | Carolina |
| Rolling Hills | 1970 | 1973 | 3,420,634 | 170 | Carolina |
| Torres de Carolina | 1970 | 1971 | 5,748,000 | 280 | Carolina |
| La Ceiba | 1971 | 1974 | 7,071,679 | 348 | Ponce |
| Jardines de San Ignacio | 1971 | 1973 | 11,278,600 | 514 | San Juan |
| Jardines de Valencia | 1971 | 1973 | 5,381,600 | 240 | San Juan |
| Ciudad Universitaria | 1971 | 1974 | 7,791,300 | 268 | Trujillo Alto |
| La Hacienda | 1971 | 1974 | 2,766,070 | 125 | Bayamón |
| Villa María | 1971 | 1975 | 3,860,400 | 217 | Cagüas |
| El Alcázar | 1972 | 1975 | 5,477,400 | 239 | San Juan |

1

[2] En el caso de la Cooperativa Jardines de Trujillo Alto y la Cooperativa Alejandro Tapia y Rivera no se trató de nueva construcción sino de edificaciones ya existentes.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Jardines de Trujillo Alto | 1985 | 1987 | 4,500,000 | 192 | Trujillo Alto |
| Alejandro Tapia y Rivera | 1995 | 1995 | 350,000 | 27 | San Juan |
| **Total** | | | | **3909** | |

El proceso de conversión de un régimen a otro es sumamente delicado ya que implica la conversión de la titularidad de activos acumulados por más de 40 años. De manera global alcanzan una impresionante cantidad de millones de dólares.

Si realizamos ajustes inflacionarios partiendo del costo al año de inauguración el costo total de construcción equivaldría a 429 millones de dólares al 2010, según se indica a continuación:

| Inaug. | Original | Ajustado |
|---|---|---|
| 1972 | 4,810,800 | 24,787,374 |
| 1970 | 6,780,100 | 68,780,100 |
| 1970 | 3,291,000 | 18,269,461 |
| 1972 | 7,454,935 | 38411130 |
| 1972 | 5,419,319 | 27,922,734 |
| 1973 | 3,420,634 | 16,595,690 |
| 1971 | 5,748,000 | 30,593,580 |
| 1974 | 7,071,679 | 30,909,235 |
| 1973 | 11,278,600 | 54,719,724 |
| 1973 | 5,381,600 | 26,109,594 |
| 1974 | 7,791,300 | 34,054,590 |
| 1974 | 2,766,070 | 12,090,072 |
| 1975 | 3,860,400 | 15,465,831 |
| 1975 | 5,477,400 | 21,943,981 |
| 1987 | 4,500,000 | 8,520,743 |
| 1995 | 350,000 | 495,754 |
| | 85,401,837 | 429,669,593 |

El financiamiento de la construcción y operación de estos proyectos cooperativos se realizó a través de programas federales mediante la Housing and Urban Development (HUD) mediante los cuales esta agencia federal se convirtió en el garantizador de préstamos hipotecarios otorgados por entidades financieras autorizadas (*approved lenders*). El financiamiento se basaba en una sola hipoteca global a nombre de la cooperativa. Los socios aportan una cantidad mensual que cubre todos los gastos correspondientes incluyendo cargos hipotecarios y bancarios, gastos de administración y operación, servicios comunales (incluyendo educativos, sociales y cooperativos), reparaciones y mantenimiento, seguridad y otros. A diferencia de la vivienda privada o

de los condominios en la cooperativa no existe la ganancia que realiza un desarrollador privado al vender un apartamento. Tampoco existe el margen de ganancia que genera un arrendador en los modelos de alquiler. La cooperativa estructura sus costos de acuerdo a una fórmula en la cual no existe un porcentaje de lucro o de ganancia sino que la meta es un balance de eficiencia entre abaratar costos y ofrecer los mejores servicios posibles.

Estas cooperativas operan según el modelo de cooperativa de vivienda de equidad limitada[3] en las cuáles se combinan dos tipos de propiedad: los socios no son dueños de su unidad de vivienda pero sí son socios dueños de la cooperativa. La propiedad del socio sobre la cooperativa surge de la compra de acciones una vez admitido por la Junta de Directores. La dueña del inmueble es la cooperativa.

Los socios admitidos a la cooperativa tienen una expectativa ilimitada de contar con una unidad de vivienda mientras cumplan con sus obligaciones para con la cooperativa o mientras decidan continuar residiendo en la cooperativa. Esto significa que un socio puede quedarse residiendo toda su vida en la cooperativa. Cuando un socio se muda de la cooperativa lo que "vende" son sus acciones las cuales son compradas por algún nuevo socio.

El modelo de vivienda de equidad limitada tiene como fin asegurar la accesibilidad económica para personas de escasos y moderados recursos económicos mantiene un control en los costos de la vivienda. Esto se logra de diversas maneras incluyendo la admisión mediante pago moderado de acciones, el establecimiento de límites mínimos y máximos de ingresos, la existencia de diversos tipos de reservas para reducir gastos y ofrecer mejores servicios. Esto en contraste con las cooperativas de precio de mercado (*market rate cooperatives*) en las cuáles no existen tales medidas de control.

Una vez saldada la hipoteca la cooperativa puede elegir una de tres opciones:

> Continuar operando bajo el mismo modelo de cooperativa de vivienda de equidad limitada
>
> Convertirse en cooperativa de vivienda de titulares
>
> Liquidar la cooperativa y convertirse en un bajo el régimen de condominios bajo el régimen de propiedad horizontal

Es un proceso sumamente delicado analizar y aprobar el proceso adecuado de conversión del valor de unos inmuebles que actualmente poseen alrededor de 16 títulos de propiedad en manos de cooperativas "dueñas" hacia casi 4 mil títulos de propiedad individuales.

La ponderación de los planes de conversión necesita un detallado análisis en las áreas de administración, infraestructura y contabilidad, entre otras.

---

[3] También se le conoce comúnmente como cooperativa de vivienda mancomunada.

Esto incluye en las áreas de administración, infraestructura y contabilidad. Para atender esta necesidad sin tener que recurrir a solicitar asignación presupuestaria adicional para atender estas funciones de naturaleza altamente especializada, existe una mejor alternativa.

Entendemos que se debe disponer en este proyecto la asignación de recursos profesionales que asistan en el proceso de análisis de los **aspectos técnicos no cooperativos** de los planes de conversión de las cooperativas.

La forma y manera de asignar estos recursos debe ser objeto de mayor análisis y estudio, incluyendo determinar las cualificaciones profesionales que deben poseer los mismos.

Agradecemos la oportunidad de expresarnos sobre esta importante iniciativa.

Reiteramos nuestro compromiso con promover el modelo cooperativo como alternativa de desarrollo económico y social. Esperamos que nuestras recomendaciones le sean de utilidad para el trámite ulterior de esta medida.

Cordialmente,

Hon. Melvin R. Carrión Rivera
Comisionado