

UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO
RECINTO DE RÍO PIEDRAS
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES
INSTITUTO DE COOPERATIVISMO

Plan Conceptual para el Desarrollo de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa

Presentado como requisito para el grado de Maestría en Gestión y Desarrollo de Cooperativas y Organizaciones Solidarias de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras.

Eduardo J. Rodríguez León

17 de mayo de 2021



© 2021. Derechos Reservados. Los usuarios tienen derecho a utilizar este documento para propósitos educativos, con el reconocimiento de los créditos correspondientes. No se autoriza utilizar con fines lucrativos o comerciales. No puede ser reproducida o publicada en parte o en su totalidad sin la aprobación del autor o del Instituto de Cooperativismo. No puede transformarse o construir sobre el material y no se puede distribuir el material modificado. Esta obra está licenciada bajo la Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional. Para ver una copia de esta licencia, visite: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

Certificamos que hemos leído este Proyecto y que en nuestra opinión es adecuada en el alcance y calidad de su contenido para el Grado de Maestría en Gestión y Desarrollo de Cooperativas y Organizaciones Solidarias de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras.

Efraín Rosado Rodríguez, Ph. D.
Director Comité Asesor

Rubén Colón Morales, J.D., LL.M.
Miembro Comité Asesor

Grisell Reyes Núñez, Ph. D.
Miembro Comité Asesor

Dedicatoria

El presente trabajo académico, que con mucho entusiasmo, dedicación y esmero se ha elaborado se lo dedico a todos(as) los(as) seres humanos que creen y entienden que el cooperativismo es la solución a nuestros problemas y las desigualdades entre los seres humanos, satisfaciendo las necesidades sociales, económicas y culturales. Este puede ser el reinicio de múltiples gestiones de desarrollo de comunidades de vivienda cooperativizadas.

Agradecimiento

Agradezco al Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, a través de su Director Ejecutivo, Sr. Omar J. Cuadrado Santana, quien permitió que utilizara el recinto de La Milagrosa y su significado para Río Piedras, para idear una magna Cooperativa de Vivienda en dicho espacio. De igual forma, a Ricardo E. Curet Agrón, egresado de la Maestría en Arquitectura de la Universidad de Puerto Rico, porque con tu ayuda pude materializar la conceptualización de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa y el uso de sus instalaciones a través de los diseños que forman parte integral de mi proyecto. A la Fundación de Hogares para Trabajadores de Puerto Rico (FHT), a través de su Directora Ejecutiva, Sra. Brenda L. Márquez Mulero, por su disponibilidad para proveer recursos y conocimiento para afianzar procesos relacionados a la administración de vivienda subsidiada y los procesos de HUD.

A Brian Rivera Marrero, porque con tu paciencia, dedicación y mil atenciones permitieron que me enfocara en la “tesis”, para lograr tener el tiempo necesario y finalizar esta etapa tan importante en mi vida que es lograr ser un experto en gestión de cooperativas, en especial de vivienda.

A mi madre, María Magdalena León Arriaga, por tu sacrificio, dedicación y esmero para que pudiera completar mis metas y logros profesionales y académicos. Me enseñaste a sonreír, a tener paciencia, a ser dedicado y sobre todo a ser perseverante, es por ello que, logré llegar aquí y obtener mi grado.

A mi padre, Eduardo Rodríguez Reyes, porque me has mostrado la senda en la que estoy caminando, sirviendo al prójimo y con un alto grado de empatía, la cual me caracteriza, porque siempre busqué parecerme, en todo, a ti.

Papá y Mamá, después de Dios, les debo a ustedes quien soy.

A mis compañeras de clase: Frances Figarella García, Brenda Varela García, y a mi inseparable Lyssette Esteves Martínez. Sus aportaciones y ánimo mantuvieron el entusiasmo para llegar a concluir. Agradezco también, profundamente a mis profesores:

- Dra. Grisell Reyes Núñez, por haberme “dado contra el piso”, cuando en el curso de Fundamentos del Cooperativismo nos instruiste verdaderamente sobre lo que es el Cooperativismo, sus fundamentos, origen y filosofía; cuando uno pensaba que sabía de cooperativismo. De igual forma en el curso de Seminario de Proyecto, donde nos “sacaste el jugo” para que pudiéramos trabajar nuestras respectivas propuestas de proyectos con rigurosidad académica y con base científica.
- Lcdo. Rubén Colón Morales, por proveernos una perspectiva abarcadora sobre lo que es el Cooperativismo en Puerto Rico y a nivel mundial a través de las políticas públicas.
- Dra. Elba Echevarría Díaz, por inculcar el deseo de conocer de nuevos modelos de gestión en el Cooperativismo, incluyendo los que se utilizan para la gesta y desarrollo de cooperativas de vivienda; y la libertad de innovar y ser un administrador de cooperativa de vivienda probado a través del curso de internado, cuando administré la Cooperativa de Vivienda de Ciudad Universitaria.

Por último y no menos importante, agradezco profundamente al Dr. Efraín Rosado Rodríguez, por su dedicación incondicional, esmero, paciencia y guía para que durante mi paso por el Instituto de Cooperativismo, en la formación y capacitación académica, desde el curso de Dimensión Empresarial del Cooperativismo en la Secuencia Curricular; el curso especializado en la Universidad de Mondragón, España; en el curso de Viabilidades de las Cooperativas, cuando comprendí que la viabilidad de las cooperativas no se mide únicamente desde el aspecto económico, como en las empresas capitalistas; y finalmente en la dirección de este proceso de investigación para producir un proyecto creativo

enfocado en lo que es mi pasión, el cooperativismo de vivienda, te convertiste en mi mentor y me enorgullece ser tu discípulo. Conmigo, ejemplificaste, incluidos los “halones de orejas”, lo que José María Arizmendiarieta llamó “El Hombre Cooperativo”.

Respetuosamente, gracias.

Datos Biográficos del Autor

Eduardo Josué Rodríguez León, ingresó a la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras, de la cual completó un Bachillerato en Educación, con especialidad Educación Comercial en Contabilidad de la Facultad de Educación (2011), así mismo aprobó la Secuencia Curricular en Cooperativismo (2013) y, como resultado del presente trabajo, la Maestría en Gestión y Desarrollo de Cooperativas y Organizaciones Solidarias (2021).

Comenzó su trayectoria en el Movimiento Cooperativo en el 2010 cuando resultó electo a la Junta de Directores de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Universidad de Puerto Rico, presidiendo la misma desde el 2013 al 2016; llegando así ser electo como presidente de la Junta de Directores del Consejo Regional Metropolitano de la Liga de Cooperativas de Puerto Rico, y por ende miembro de la Junta de Directores de la Liga de Cooperativas de Puerto Rico, ocupando el cargo de Subsecretario.

Desde el 2007 está involucrado en la industria de la administración de condominios y urbanizaciones. Concurrentemente, a través de Rendón Training Center, se certificó como Administrador de Condominios (2009) y como Gerente de Vivienda (2011) por el *American Housing Management Institute*. Como parte de su formación de la Maestría en Cooperativismo, en septiembre de 2017, tuvo la oportunidad de comenzar su Experiencia Práctica en Cooperativismo (Internado Profesional) como Administrador de la Cooperativa de Vivienda Ciudad Universitaria; tal fue el desempeño que le fue nombraron en propiedad por el Agente Administrador hasta diciembre de 2018. Manteniéndose en la industria de la vivienda, durante el 2019 fue Director de Operaciones del Instituto para el Desarrollo Socioeconómico y de Vivienda de Puerto Rico (INDESOSVI de PR, Inc.), donde simultáneamente tomó los cursos y los exámenes para certificarse por el *National Center for Housing Management (NCHM)* de los Estados Unidos de Norteamérica, como: *Certified Manager of Housing (CMH)*, *Certified*

Manager of Maintenance (CMM), Certified Financial Specialist (CFS), Certified Occupancy Specialist (COS), Management and Occupancy Review Specialist (MORS); entre otras en el campo de la vivienda.

Su deseo de continuar profesionalizándose en la gestión y desarrollo de las cooperativas de vivienda lo llevó a matricularse en los cursos del “Programa de Experto en Gestión de Cooperativas de Vivienda” del *Real Estates Business School (REBS)* de España, (2021). El REBS tiene un convenio de colaboración investigativa con la Universidad de Málaga, España; y a su vez, el *Programa de Experto en Gestión de Cooperativas de Vivienda* es el Módulo Gestión de Cooperativas de Vivienda que ofrece el REBS para el grado de “MBA en Inmobiliaria”, España; pero especializado y ampliado.

Desde marzo de 2021 se desempeña como Coordinador 504/Ley ADA en la Fundación de Hogares para Trabajadores de Puerto Rico; organización sin fines de lucro que funge como dueño y Agente Administrador de 13 proyectos de vivienda subsidiada, de los cuales 10 son égidias y tres son proyectos de vivienda multifamiliar.

Tabla de Contenido

Lista de Tablas y Figuras.....	10
Objeto de Estudio	11
Planteamiento del Problema	13
Deterioro y Despoblamiento del centro urbano de Río Piedras.....	13
Situación actual del cooperativismo de vivienda.....	15
Justificación del proyecto	18
Objetivos de Investigación.....	22
Preguntas de Investigación	22
Marco Conceptual.....	23
Antecedentes de las Cooperativas de Vivienda.....	23
Las Cooperativas de Vivienda en el Mundo.....	30
Políticas Públicas y Planificación Comunitaria favorable para una Cooperativa de Vivienda ...	42
Metodología.....	47
Modalidad.....	47
Naturaleza del proyecto.....	47
Recursos bibliográficos y documentos revisados	48
Técnica de recolección de datos.....	51
Estructura del Plan Conceptual de la Cooperativa de Viviendas	512
Conclusiones, limitaciones y recomendaciones de acción futura para desarrollo del proyecto ..	61
Limitaciones	62
Recomendaciones.....	63
Plan Conceptual para el Desarrollo de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa	66
Bibliografía	95

Lista de Tablas y Figuras

Tablas

Tabla 1.	Descripción de Meta, Finalidad, Propósito, Beneficios y Ventajas de la Cooperativa	70
Tabla 2.	Primera Junta de Directores de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa	74
Tabla 3.	Aspectos Generales a considerar al momento de desarrollar una Cooperativa de Vivienda	103

Figuras

Figura 1.	Elementos Claves para el Plan Conceptual	53
Figura 2.	Logo y Marca de la Cooperativa de Vivienda	66
Figura 3.	Plano de Mensura La Milagrosa	69
Figura 4.	Esquema de áreas que el Comité de Educación puede atender.	80
Figura 5.	Diagrama de Atractivos y Áreas de Interés	82
Figura 6.	Diagrama de ubicación del predio La Milagrosa en Río Piedras	83
Figura 7.	1ra. Concepción de la Propuesta de Espacios – La Milagrosa	85
Figura 8.	Imagen Conceptual de la fachada propuesta de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa	85
Figura 9.	Diagrama de Usos Propuestos – concepción final	86
Figura 10.	Diagrama de la Plaza Socorro Capetillo y vista posterior del Cuadrángulo	88
Figura 11.	Diagrama vista frontal del Nuevo Edificio de Apartamentos y Plaza Socorro Capetillo	88
Figura 12.	Diagrama de vista aérea de la Plaza Socorro Capetillo y Nuevo Edificio Viviendas	89
Figura 13.	Diagrama de Áreas Recreativas: gimnasio aire libre, parque pasivo y cancha	89
Figura 14.	Perspectiva Conceptual de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa	91
Figura 15.	Diagrama de Costos Probables – Cooperativa de Vivienda La Milagrosa	93

Objeto de Estudio

El objeto de estudio de este proyecto es el desarrollo de una cooperativa de vivienda en el edificio La Milagrosa en el centro urbano de Río Piedras del Municipio de San Juan, con el propósito de promover el repoblamiento de este sector de la capital. La necesidad de vivienda es básica. El techo, el espacio donde se vive, es el refugio, el primer eslabón de una vida digna, donde se relacionan todos los demás aspectos de la vida (Vilnitzky, 2015). Es por ello que, el tema de la vivienda, dentro de cualquier Sociedad ocupa un lugar fundamental, ya que sin comunidad no hay habitantes, y sin personas no hay desarrollo económico.

Se entiende por cooperativa una “asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controladas” (ACI, 1995). Existen diversos tipos de cooperativas entre ellas las cooperativas de vivienda que se dedican a la administración, compra, construcción, venta, alquiler y a cualquier otra actividad relacionada con la vivienda y la convivencia comunitaria (Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico, Ley Núm. 239-2004).

Las cooperativas de vivienda pueden ser formadas o tienen origen por grupos de personas diversas o por colectivos con motivaciones diversas (Morón, 1994). En varios países, como: Estados Unidos, Uruguay, Argentina, Chile, Canadá, España, Alemania, Dinamarca y Reino Unido existen cooperativas de viviendas formadas por diversos colectivos, y comunidades geográficas y no geográficas. Las más destacadas son las de trabajadores (sindicatos) y personas de la tercera edad, entre otros (Alianza Cooperativa Internacional, 2012).

En Puerto Rico hemos tenido varias experiencias de cooperativas de vivienda. Originalmente organizadas por el Estado como El Falansterio, construida originalmente como vivienda pública en 1937 bajo el Programa de Administración de Reconstrucción para Puerto

Rico (PRRA, por sus siglas en inglés) y convertida en cooperativa de vivienda en 1948 (Jordán, 1996). A partir de esta fecha se organizaron otras cooperativas de vivienda según su origen, siguiendo las motivaciones de sus gestores y de diversos tipos de cooperativas de vivienda: solares, hogares, vivienda pública y de tipo gerencial o de propiedad colectiva. Este último modelo se desarrolló en Puerto Rico a partir de finales de la década de 1960 hasta mediados de 1970. Las mismas fueron organizadas bajo el auspicio de los programas subsidiados de la *Ley Federal de Hogares*. Actualmente existen en Puerto Rico trece cooperativas de vivienda, de las cuales seis se encuentran ubicadas en el Municipio de San Juan. Estas son: Jardines de San Francisco (1969), Los Robles (1970), Jardines de San Ignacio (1971), Jardines de Valencia (1971), El Alcázar (1972); Alejandro Tapia y Rivera (1995), y la última de ellas fue la cooperativa de vivienda de autoconstrucción Villas del Sol en Toa Baja (2010).

Sobre Río Piedras podemos decir que fue fundado en 1714 (comienzos del Siglo XVIII), siendo uno de los primeros municipios de Puerto Rico, constituido como parte de las obras públicas del nuevo poblado, contó con una iglesia, una casa parroquial y una cárcel. A mediados del Siglo XIX, la población de Río Piedras aumentó, ya que hasta el 1823 sólo tenía las tres estructuras mencionadas, por lo que se logró la construcción del ayuntamiento y la reconstrucción de la deteriorada iglesia. El pueblo habitado, en aquel entonces, por propietarios de las haciendas, hatos y jornaleros, los esclavos y artesanos; de los cuales sólo tenían tierra las familias adineradas, con el propósito de construir casas de campo y para el establecimiento de haciendas. Su crecimiento, como municipio, se dió a la posición estratégica, ya que era bien cercano a la Capital de Puerto Rico, y esta región se convirtió en el principal proveedor de alimentos y de agua potable para San Juan; incluida la comunicación entre San Juan y el resto de la Isla, nuevamente, por su posición o ubicación geográfica. A tales efectos, se

tenía que pasar, obligatoriamente, por Río Piedras para transportar bienes y servicios, además de las personas y habitantes (EnciclopediaPR).

Como municipio tuvo un gran potencial de desarrollo económico en el área agrícola, comercial y urbano especialmente para las décadas de 1900 a 1930. En este sector se encuentra el recinto más grande de la Universidad de Puerto Rico. Además, ha sido escenario de múltiples eventos turísticos, culturales y gastronómicos. El crecimiento económico, demográfico y territorial del municipio de Río Piedras, así como el éxodo de sanjuaneros debido a la escasez de terrenos en la Capital, fueron algunos de los factores que llevaron a la anexión de Río Piedras en 1951 al municipio de San Juan (EnciclopediaPR).

En el centro urbano de Río Piedras se encuentra el edificio del Colegio La Milagrosa que fue utilizado como centro educativo por la Arquidiócesis de San Juan hasta 2009. En noviembre de 2020 el Municipio de San Juan, por medio de la Ordenanza Municipal Núm. 10, Serie 2020-2021, le cedió la propiedad del antiguo Colegio La Milagrosa al Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, el cual tiene un extenso predio de terreno, pero a su vez tiene que cumplir con ciertos propósitos restringidos para el beneficio y disfrute de la Comunidad.

El presente plan conceptual propone el uso de las instalaciones físicas del antiguo colegio La Milagrosa como una cooperativa de vivienda para propiciar la repoblación y con ello, el desarrollo socioeconómico en el casco de Río Piedras. Para esto, se toma en consideración la legislación actual para el casco urbano de Río Piedras y las leyes cooperativas.

Planteamiento del Problema

Deterioro y despoblamiento del centro urbano de Río Piedras

Según el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras (1996), el centro urbano de Río Piedras fue una zona muy utilizada que a diario recibía una gran cantidad de visitantes, esto debido a los establecimientos comerciales, oficinas públicas y actividades

educativas, entre otras. Sin embargo, según Carrasquillo (2012) hoy día yacen moribundos sus restos por la desolación, el deterioro extremo de sus estructuras, calles, entre otras.

Según Rúa (2018), múltiples fueron los factores que provocaron el deterioro de Río Piedras, y “este sector empezó a decaer durante la década de los 90, cuando las tiendas abandonaron los centros urbanos, la llegada de las megatiendas y la expansión de los centros comerciales”. Otras razones han sido la infraestructura decadente, poca conectividad entre espacios, ausencia de mobiliario urbano, degradación de la actividad comercial, poca interacción humana, gran cantidad de espacios perdidos, entre otros (Carrasquillo, 2012).

Tanto ha sido el deterioro y el despoblamiento, que para el año 1995, se promulgó la Ley Núm. 75, conocida como Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras, ya que se han visto frustrados los diversos esfuerzos de desarrollo urbano y social se han visto obstaculizados y diluidos debido a la falta de infraestructura y el aumento de la presencia de estructuras en estado avanzado de deterioro (Exposición de Motivos de la Ley Núm. 75 del 1995). Según el Programa de Calidad de Vida para Río Piedras del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras (2019) expresa que, Río Piedras es una “comunidad antigua que una vez fue próspera, pero que ha experimentado pérdida de población y de inversión hace ya un tiempo.” De igual forma, el Programa de Calidad de Vida (2019) indica que la población en el Barrio de Río Piedras Casco es de 116, según el Censo del 2010 de los Estados Unidos; en comparación con 9,391, según el Censo del 2000 (Negociado del Censo de los Estados Unidos, 2004).

Según Rúa (2018) aunque hay una gran tristeza entre la comunidad y los vecinos, hay una gran esperanza con la rehabilitación de Río Piedras, esto gracias a las gestiones realizadas entre la Junta de Río Piedras y el *Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras* en beneficio del sector (creado por la Ley Núm. 39-2016). Un ejemplo de las gestiones realizadas y como parte

de los objetivos promovidos por la Ley Núm. 75-1995 es trabajar la propuesta de plan de acción Visión Comunitaria Participativa de Río Piedras 2040.

Como parte de las actividades del plan de acción visión 2040 se destacan el convocar proyectos empresariales de la comunidad, proveerles asesoramiento y el fomentar la autogestión entre los habitantes de la comunidad, solicitando apoyo o siendo recursos la Liga de Cooperativas y Centro de Acción Urbana, Comunitaria y Empresarial de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico (CAUCE), entre otros. También, la rehabilitación de estructuras para vivienda y edificios históricos con el apoyo del Municipio de San Juan, del Departamento de Vivienda de Puerto Rico y del Departamento de Vivienda Federal (HUD, por sus siglas en inglés). Considero que la unión de los proyectos empresariales de la comunidad y la rehabilitación de estructuras para vivienda, pueden ser trabajadas como o bajo el modelo de cooperativa de vivienda.

Situación actual del cooperativismo de vivienda

La última cooperativa de vivienda incorporada en Puerto Rico fue en el año 2010 la Cooperativa de Vivienda de Autoconstrucción y Ayuda Mutua Villas del Sol, en el Municipio de Toa Baja. La Cooperativa de Vivienda surge como alternativa para proveer a las 240 familias desplazadas o desalojadas por el paso del Huracán Georges por Puerto Rico. Producto de unos enfrentamientos en el 2007, entre la Policía de Puerto Rico y los residentes de la Comunidad Villas del Sol, en donde éstos últimos defendían sus casas (hogares). Estos estaban recibiendo trato injusto e inhumano, ya que, alegaban, por ser mujeres jefas de familia y de origen dominicano, estaban siendo discriminados por su nacionalidad (xenofobia) y por clase (FCPR, 2011).

Aunque la Fundación Comunitaria de Puerto Rico (FCPR) fue pieza clave para el desarrollo de las capacidades de la comunidad y del fortalecimiento y legitimación como

comunidad, se infiere que por diversos aspectos psicosociales inherentes a las Cooperativa de Vivienda no ha prosperado y, al concluir el presente estudio, la misma está inoperante. De igual forma, no se ha podido confirmar si la cooperativa de vivienda es una de propiedad colectiva (mancomunada), o de terreno u hogares (como las incorporadas para el 1949 y el 1962 a través del Programa de Viviendas a Bajo Costo (Mendoza Antonsanti, s.f.), ya que para la fecha de la incorporación de la Cooperativa de Vivienda Villas del Sol sólo se tenía como referencia legal el Artículo 35.A de la Ley Núm. 239-2004, según enmendada; y no la Ley Núm. 147-2011; sobre los cuales se abundará más adelante.

Por otra parte, para el 1995 se incorporó la cooperativa de vivienda de propiedad colectiva o mancomunada Alejandro Tapia y Rivera. La misma es de tipo gerencial y fue organizada por virtud de la venta del inmueble por parte de HUD a la recién constituida Cooperativa de Vivienda. Esta cooperativa fue incorporada bajo la anterior Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico (Ley 50 de 1994). Desde entonces, han transcurrido 26 años en los que no se ha organizado otra cooperativa de vivienda de tipo gerencial mancomunada (propiedad colectiva) a pesar de que el modelo de vivienda cooperativizada ha sido uno exitoso en Puerto Rico.

Desde principios de la década de los 2000 el Estado, ha promulgado política pública en cuanto al desarrollo del modelo de vivienda cooperativa. Múltiples han sido los intentos de desarrollo, desde el mismo movimiento cooperativo y en especial desde el Gobierno, ya que se han aprobado varias leyes que mandatan y promueven el desarrollo del sector de vivienda en el modelo cooperativista pero no se ha logrado.

Entre ellas, podemos mencionar: la inclusión de un subcapítulo (35A) sobre cooperativas de vivienda en la actual Ley General de Sociedades Cooperativas (Ley Núm. 239 de 2004). Este subcapítulo propone la creación de un Régimen de Cooperativas de Titulares de

Vivienda. En donde se provee un marco legal más definido para crear un modelo de vivienda en que los socios puedan ser propietarios de las unidades individuales de vivienda dentro de un inmueble, ya sea un edificio multifamiliar como una urbanización, pero dentro del marco de la gestión cooperativa y estableciendo un procedimiento para la conversión voluntaria de las actuales cooperativas de vivienda y de residenciales públicos a este régimen (Exposición de Motivos, Ley 239 de 2004).

También, la *Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto Rico* (Ley Núm. 147 del 27 de julio de 2011), la legislatura pasó juicio sobre la ejecución de la Ley Núm. 229 del 23 de septiembre de 2002. En esta mencionada Ley, se mandó al Secretario(a) de Vivienda de Puerto Rico a diseñar un “Plan Estratégico de Cooperativas de Vivienda”, el cual, para el 2011 no se ha identificado o dado a conocer dicho plan. Finalmente, la Ley Núm. 18 del 11 de marzo de 2016, la cual enmienda la Ley Orgánica de la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico (Ley Núm. 247 del 2008) para que promueva la conversión de Cooperativas de Vivienda bajo el Régimen de Titulares.

En la actualidad existen trece cooperativas de vivienda activas en Puerto Rico. Doce de ellas lograron saldar, luego de 40 años, la hipoteca comunal bajo los subsidios de las secciones garantizadoras de la Ley Federal de Vivienda. Algunas de ellas han comenzado el proceso para la transformación de cooperativas mancomunadas a cooperativas de titulares.

Basado en lo antes expuesto, se puede plantear como problema la situación actual de despoblamiento y deterioro del centro urbano de Río Piedras. También los cambios en el marco jurídico sobre las cooperativas de vivienda. Esto nos lleva a formularnos varios propósitos para proponer el establecimiento de vivienda bajo el modelo cooperativo para promover el repoblamiento y redesarrollo socioeconómico de esta zona.

Justificación del proyecto

El presente proyecto se realiza con los siguientes propósitos. Los mismos se presentan siguiendo el diseño de investigación de Maxwell (1996). A tales efectos, la justificación de este proyecto se presenta tomando en consideración aspectos prácticos, personales (desde el aspecto profesional) y de investigación (científico/académicos). Estos determinarán la pertinencia y la justificación de la realización del presente estudio a través de la modalidad de un proyecto creativo; a saber:

1. **Práctico-** El Municipio Autónomo de San Juan ha sido un ayuntamiento modelo y punta de lanza en muchos proyectos de vivienda, teniendo como énfasis el desarrollo de diversos tipos de vivienda, los cuales se han replicado en todo Puerto Rico. En las propuestas del enfoque y política pública de la administración del actual Alcalde de San Juan (2021), Hon. Miguel A. Romero Lugo, el cual quiere promover una mejor calidad de vida para los sanjuaneros, a través de un Plan de Desarrollo Económico Integrado, y tomando en consideración a Río Piedras, como zona o distrito de desarrollo urbano; estas estrategias representan una herramienta que empoderará a los residentes de un área principalmente comercial, como lo fue el casco de Río Piedras hace más de dos décadas atrás, en uno de redesarrollo social y empresarial. Cónsono con ello, y tomando en consideración palabras textuales del alcalde de San Juan:

En colaboración con académicos e instituciones privadas, transformaremos a Río Piedras en un núcleo de emprendimiento, tecnología e innovación.

Habilitaremos estructuras en desuso para que los jóvenes puedan desarrollar sus ideas de negocios mientras siguen cursando estudios universitarios.

Además, promoveremos la participación de la Universidad de Puerto Rico y las

organizaciones comunitarias de Río Piedras para identificar y apoyar oportunidades de desarrollo (Periódico la Perla, 21 de enero de 2021).

En cuanto a política pública hacia el cooperativismo por parte del ayuntamiento, en estos últimos 4 años (2017-2020), la administración municipal de la Hon. Carmen Yulín Cruz Soto, ha trabajado el tema del “cooperativismo” como uno de interés particular y de política pública para el beneficio de los sanjuaneros. Ejemplo de ello, trabajó el desarrollo de dos cooperativas de trabajo asociado: Cantera Embellece y Cuidadoras, proyectos de emprendimiento social vigentes. Así mismo, se trabajó la iniciativa de cooperación entre cooperativas, en los cuales se trabajaron los Huertos Comunitarios, de entre los cuales participó la Cooperativa Orgánica Madre Tierra; los mismos no se han retomado debido a la Pandemia del COVID-19. Cónsono con otras iniciativas de índole cooperativo, (la administración municipal se insertó en el desarrollo de vivienda cooperativa), trabajó la propuesta de desarrollo de una cooperativa de vivienda para estudiantes universitarios. Esto a raíz de la problemática del cierre de las residencias universitarias de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras. (Pulso Estudiantil, 2019). Esta propuesta no se pudo concretar debido al cierre gubernamental resultado de las medidas cautelares por la pandemia mundial del COVID-19.

Teniendo en cuenta los planes de la actual administración municipal y el gran equipo de trabajo que busca el desarrollo integral de Río Piedras, como lo es: el Centro de Acción Urbana, Comunitaria y Empresarial (CAUCE), el Comité Interagencial y Comunitario, la Junta Comunitaria del Casco Urbano, el Cuerpo Consultivo para el Desarrollo de Río Piedras y el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, se presentamos esta propuesta para el desarrollo de cooperativa de vivienda, haciendo uso de la rehabilitación del antiguo colegio La Milagrosa bajo el modelo cooperativo.

Esto va cónsono con el Programa de Calidad de Vida para Río Piedras, propuesto por el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, siendo la rehabilitación del recinto de La Milagrosa el tercero de los cuatro proyectos estratégicos clave. Con esta propuesta se pretende dar visibilidad a Río Piedras en el ámbito de vivienda y propiciar con este gesto el desarrollo comercial y económico que ha caracterizado al Centro Urbano.

2. **Personal/Profesional-** Como Cooperativista y futuro gestor o desarrollador de cooperativas y organizaciones solidarias en Puerto Rico, en especial en el sector de vivienda, el cual es uno extremadamente regulado, y muy poco trabajado, tengo la convicción de que el modelo de vivienda cooperativa es uno que puede garantizar la calidad de vida de las personas y ser promotor de desarrollo socioeconómico para Puerto Rico. Otra de las motivaciones para realizar esta investigación es contar con el conocimiento académico y profesional en materia de *vivienda cooperativizada* para complementar mejor el Programa de Investigación y Desarrollo Cooperativo / Incubadora y del Programa de Extensión del Instituto de Cooperativismo de la UPR, como parte de su plantilla de recursos; esto tomando en consideración la experiencia profesional en la administración o gerencia de una cooperativa de viviendas en Puerto Rico, ya que, gracias a esta, fui invitado por el Programa de Desarrollo de Cooperativas (Incubadora) del Instituto para que sirviera de recurso profesional en la gesta y desarrollo de una cooperativa de vivienda en la comunidad de Bartolo, en el municipio de Lares, tomando como punto de partida la recuperación de la Escuela Manuel Rojas Luzardo, conocida como Segunda Unidad de Bartolo. La misma fue una escuela cerrada por el Departamento de Educación de Puerto Rico en el 2015. Lo que se pretendía era lograr, por medio de la constitución de una cooperativa de vivienda la transformación del plantel en comunidad de vivienda, siguiendo los procesos de vivienda participativa

(mayo de 2019). Esta iniciativa no se pudo completar debido a múltiples factores asociados a limitación de recursos para las sesiones recurrentes para la gesta y otros; considerando el más significativo la pandemia mundial del COVID-19 (2020). Por otro parte, poseo diversas certificaciones profesionales en cuanto la administración de vivienda emitidas por el “National Center for Housing Management (NCHM)” de los Estados Unidos de Norteamérica; entre las más destacadas: Certified Manager of Housing (CMH), Certified Manager of Maintenance (CMM), Certified Financial Specialist (CFS), Certified Occupancy Specialist (COS), Management and Occupancy Review Specialist (MORS); entre otras experiencias profesionales en el campo de la vivienda. Además, ser la entidad, en Puerto Rico, con la pericia y conocimientos necesarios para lograr el desarrollo y gesta de cooperativas de vivienda en Puerto Rico y sirva de asesor o perito en vivienda cooperativa al Comité para Asuntos de Vivienda Cooperativa de la Junta Rectora de la Comisión de Desarrollo Cooperativo, constituido en octubre de 2013.

3. **De Investigación-** Como parte del presente proyecto se logrará ampliar la literatura sobre las cooperativas de vivienda ya que no existe mucha documentación ni referencias bibliográficas en cuanto a las cooperativas de vivienda en Puerto Rico, y mucho menos el proceso de desarrollo, a través de las viabilidades del Cooperativismo como disciplina de las Ciencias Sociales. Dentro de la búsqueda de referencia de publicaciones sobre el cooperativismo de vivienda en Puerto Rico, se encontraron cuatro autores: Jordán García, F.; Reyes Núñez, G. y Colón Morales, R. hasta este momento, estos autores que abordan el tema del objeto de estudio; por lo tanto, entiendo que es necesario añadir o ampliar las referencias sobre la bibliografía en Puerto Rico.

Objetivos de Investigación

El propósito principal de este proyecto es presentar una propuesta para el desarrollo de una cooperativa de vivienda en el antiguo edificio del colegio La Milagrosa en el centro urbano de Río Piedras del Municipio de San Juan. Para esto se establecieron los siguientes objetivos específicos:

1. Exponer las condiciones físicas y sociales actuales del centro urbano de Río Piedras, especialmente documentar la necesidad de vivienda para repoblar el sector.
2. Presentar la cooperativa de vivienda como un modelo que puede promover el repoblamiento y re-desarrollo del centro urbano de Río Piedras.
3. Analizar los programas municipales y estatales de ayuda y vivienda de interés social que pueden hacer viable un proyecto de cooperativa de vivienda en el centro urbano de Río Piedras en el Municipio de San Juan.
4. Formular una propuesta para el desarrollo de una cooperativa de vivienda en el edificio La Milagrosa cónsono con los planes gubernamentales y comunitarios.

Preguntas de Investigación

El punto central de todo proceso investigativo son las preguntas de investigación (Maxwell, 2012). Las mismas deben tener una estrecha relación con los otros componentes de la investigación como los objetivos, el contexto conceptual, el método y la validez. A través de este proyecto se propone dar respuesta a las siguientes interrogantes:

1. ¿Cuáles son las condiciones físicas y sociales actuales del centro urbano de Río Piedras?
2. ¿Cuáles son las necesidades de vivienda en el centro urbano de Río Piedras?
3. ¿Cómo el modelo de vivienda cooperativa puede promover el repoblamiento y re-desarrollo del centro urbano de Río Piedras?
4. ¿Qué programas estatales, municipales existen para viabilizar un proyecto de cooperativa de vivienda en el centro urbano de Río Piedras?
5. ¿Cómo se puede convertir el edificio de La Milagrosa en una cooperativa de vivienda cooperativa? ¿Cuál sería la mejor modalidad de vivienda cooperativa?
6. ¿Qué factores debemos considerar para hacer este proyecto cooperativo viable?

Marco Conceptual

Hablar del Cooperativismo, como plantea Magriñá (1984), desde el aspecto técnico, es un “instrumento o medio socio-jurídico para resolver necesidades económico-sociales, también ofrece su vida de solución del problema del <<hábitat>> humano.” De igual forma, la cooperativa de vivienda es otro medio, extremadamente ventajoso, por el cual se puede acceder a una vivienda digna, segura y sanitaria de forma asequible, libre de especulaciones y valorizaciones infladas de la propiedad en el mercado inmobiliario.

A continuación, se presentarán los fundamentos teóricos y prácticos del cooperativismo de vivienda presentados por los precursores Robert Owen y Charles Fourier. Algunos de los conceptos que hoy conocemos de la vivienda cooperativizada, fueron desarrollados, entre 1780 hasta mediados del Siglo XIX por Owen y Fourier, como pioneros del cooperativismo y del socialismo (Aranjo, 2005); aunque los mismos han sido modificados con el pasar del tiempo, llegando a concebirse el concepto de las cooperativas de vivienda, como lo conocemos hoy día.

Antecedentes de las Cooperativas de Vivienda

De acuerdo con Arango (2005), sin duda alguna, la figura del socialista inglés Robert Owen (1771-1858), constituye una de las personalidades más atractivas del siglo XIX y por ende relevante en la historia económica de la primera cuarta parte del citado siglo. Es reconocido como uno de los pertenecientes a la corriente de pensamiento del socialismo utópico y como precursor del sindicalismo y del cooperativismo. Nacido en Newport, región de Gales, en el seno de una familia de escasos recursos, se vio necesitado y visionario, desde muy joven inició la carrera que lo convertiría en un solvente industrial (Aranjo, 2005). En su visión de la vida y de la sociedad, propone lo que denomino como “comunidades cooperativas”, desarrollando postulados los cuales provocaron múltiples cambios en visiones y concepciones de la misma sociedad inglesa de su tiempo.

Entre los objetivos sociales que Owen promulgaba podemos señalar:

1. La reforma del orden de la sociedad, por lo que establece la misma es una basada en comunidades colectivas en donde la propiedad es considerada como parte del colectivo. Estas comunidades, concebidas por él mismo como “Colonias Cooperativas”, las cuales integran tanto la producción industrial y la agrícola, en donde el trabajo y la distribución estarían consideradas en partes iguales dentro de un mismo sistema.
2. Siempre luchó por el derecho al trabajo, que llegó a ser una de las divisas del socialismo y propugnó por la participación de los trabajadores en el manejo de las empresas (Aranjo, 2005).
3. Creía que el capital debía recibir un dividendo limitado y que toda la ganancia excedente debía ser utilizada para beneficiar al trabajador (Mendoza Antonsanti, 1982).

A tono con dichos objetivos sociales, Owen procedió a concretar sus ideales y concepciones de la comunidad estableciendo el Proyecto de Comunidad Cooperativa New Lanark en Inglaterra. Según Mendoza Antonsanti, (1982) esta comunidad fue constituida en el 1799, con aproximadamente 1,400 familias y unos 2,000 obreros; de estos, 500 eran niños entre las edades de 5 a 10 años. Para dicha constitución, las familias vivían hacinadas en una sola habitación y en condiciones infrahumanas; y enfrentándose a múltiples situaciones o males sociales como el alcoholismo, el hurto y la prostitución.

Una vez Owen asumió la superintendencia de la empresa (comunidad), procedió a implementar unas agresivas reformas en las condiciones de vida de los trabajadores en New Lanark en las que: inició una campaña de limpieza general, construyó un nuevo sistema de desagüe o drenaje, reparó las calles, mejoró las condiciones sanitarias, construyó nuevas

viviendas y reparó las existentes, suspendió el reclutamiento de niños para su fábrica, elevó a 10 años la edad mínima para trabajar, redujo la jornada diaria de trabajo a 10 ¼ horas, inició el pago de salarios altos aun en tiempo en que escaseaba el trabajo, establece un seguro contra enfermedades y vejez y proporcionó a los obreros alimentos a precio de costo y servicios educativos y recreativos. Con estas reformas Owen aspiraba a ser mucho más que un buen patrono, y fue el pionero en la educación juvenil, con la apertura de la escuela de infantes y con una escuela nocturna, la cual proporcionó instrucción a los niños mayores comenzando desde los 10 años (Mendoza Antonsanti, 1982).

Owen también estructuró la convivencia social a tal grado que limitó la ganancia en el capital invertido, instituyó facilidades sociales para los empleados; y después de mejorar las viviendas de sus empleados, estableció una tienda y procuró por la educación de sus trabajadores. Con todo esto, de acuerdo a lo que expone Mendoza Antonsanti (1982), Owen demostró que no era necesario explotar a los trabajadores, pagándoles salarios bajos por largas horas de trabajo, para obtener ganancias.

Como parte de sus reformas sociales, Owen propuso el establecimiento de villas cooperativas; estas para que los pobres pudieran trabajar para atender sus necesidades y desarrollar su capacidad mental y física en beneficio de la comunidad. Deseaba que estas villas fueran capaces de ser eficientes en labrar la tierra, como su fábrica en New Lanark. Las villas cooperativas deberían tener características específicas en cuanto al terreno, ya que deberían de estar compuestas de entre 1,000 a 1,500 acres de terreno, con hileras de viviendas alrededor de unas plazas; dentro de éstas, se edificarían edificios públicos para dividir dichas plazas en cuatro partes. Esta forma dio como sobrenombre a las villas cooperativas como "*paralelogramas de pobres del Sr. Owen*" (Mendoza Antonsanti, 1982).

La concepción y el uso de los espacios y edificios de la villa cooperativa fue única, ya que los edificios de vivienda estarían en el centro de la comunidad, rodeados de bellos jardines; y considerando que cada familia tendría un “apartamento” propio; pero las salas de descanso, de lectura y de recreación, y las cocinas serían comunes. Esta última porque los alimentos se ingerían en comunidad, así como su respectiva preparación. La familia cuidaría de sus hijos, y a partir de los 3 años, la comunidad los educaría. Otro de los procesos de convivencia social de las villas cooperativas, es que los padres podrán compartir con sus hijos en la hora de la comida y en otros momentos.

Tomando en consideración lo antes expuesto y analizando la visión de Owen de la comunidad, propuso que las fábricas, talleres y otros edificios industriales estuvieran alejados de las viviendas; entendiendo esto como lograr influenciar en aspectos psicosociales la concepción del trabajo y de la vivienda de forma separada, pero integrada. El principal objetivo de Owen, con las villas cooperativas, era lograr la felicidad de todos, donde el trabajo y la distribución fueran igualmente concebidas. (Mendoza Antonsanti, 1982).

Al no poder lograr en su tierra la institucionalización del nuevo mundo moral, Owen se trasladó a los Estados Unidos (EEUU) en 1824, ya que era un país joven, el cual poseía tierra ilimitada y grandes recursos naturales, al igual que un gobierno estable, muy propicio para su concepción de comunidad. El Proyecto New Harmony, en el Condado de Indiana, EEUU (1825-1827), se desarrolló gracias a dos personas que visitaron New Lanark y se mostraron entusiasmados con las reformas de Owen, ya que, según palabras de Madame Fretageot:

Pasé tres o cuatro días, los más agradables de mi vida, en New Lanark, observando el gran mejoramiento social efectuado por el valor y perseverancia del Sr. Robert Owen, a pesar de una oposición inveterada y nociva. Nunca había visto tantos hombres, mujeres

y niños con semblantes tan felices y contentos, ni una sociedad tan ordenada, alegre y sobria, sin coerción ni sujeción física (Arango, 2005).

New Harmony consistía de unos 30,000 acres de tierra fértil y llana con bosques de poca altura, donde se podían cultivar viñedos; con calles sembradas de algarrobos y zarzamoras. Cada miembro de la comunidad poseía una cabaña para su familia, la cual incluía un huerto casero. A su vez, habían erguidos edificios comunales, una iglesia, la alcaldía, una fábrica de seda, un molino de lana, un aserradero, ladrillero, una destilería que producía whisky (el cual vendían), molino de aceite y tintorería, entre otras muchas actividades de satisfacción de la sociedad. Sus intentos se vieron frustrados y no prosperaron como los concibió debido a que Owen pensó que podría quebrar la cadena de la comunidad y, de la noche a la mañana, crear una nueva generación de hombres racionales y generosos (Mendoza Antonsanti, 1982).

Por otra parte, el francés Francis-Marie Charles Fourier (1772-1837), padre de la concepción del Falansterio, pertenecía a una familia de comerciantes de clase media, que fue arruinada por la Revolución Francesa. Según Arango (2005) Fourier, junto a Robert Owen, fue uno de los precursores del socialismo y el cooperativismo. Fourier además fue un férreo crítico del establecimiento de la sociedad que se desarrollaba en su época, señalaba que los infortunios creados por la sociedad, como la pobreza, la falta de trabajo, la especulación monetaria y el fraude, y el control monopólico del comercio le hacían dudar de la civilización industrializada (Arango, 2005).

Entre los objetivos sociales que Fourier promulgaba podemos señalar que los plasmó en su Teoría de los 4 Movimientos y Destinos Generales (1808):

1. Sistema Social para una organización cooperativa de la comunidad.
2. El estado armonioso ideal se alcanzaría por la división de la sociedad en comunidades cada una por unas 1,600 personas que vivirán en el Falansterio.

3. Las rentas se repartían entre el capital. El trabajo y la dirección científico-técnica eran importantes.
4. Basado en el Principio Universal de la Armonía desplegada en 4 áreas fue considerado como la corriente Fourierista: Universo Material; Vida Orgánica; Vida Animal; y Sociedad Humana.

Cónsono con sus objetivos o visiones de la sociedad, Fourier promovió el concepto de la asociación, cuando había sido prohibido por la Revolución Francesa. Fourier enuncia la libre asociación en cuanto a la agricultura y a la familia. Esto como la ruta para una mejor sociedad (Arango, 2005). La propuesta de Fourier de asociación se tradujo en las comunidades de trabajo, llamadas falansterios. Esta tiene origen en la palabra griega “phalanx” (falange, cuerpo de soldados en la antigua Grecia). Los falansterios tendrían un número ideal de 1,600 personas, que estarían cultivando un aproximado de 1,000 acres de tierra, bajo el principio de libre selección de actividades que los miembros desempeñarían (Arango, 2005). Las bases establecidas por Fourier para las comunidades, denominadas como falansterios (compuestas por 400 familias) son:

1. Los que formarán la asociación son todos habitantes de la comunidad, ya sean ricos y pobres.
2. Conformarán el capital social los inmuebles de todos y el capital aportado por cada uno a la asociación.
3. Los socios del falansterio recibirán a cambio acciones que representen el valor de lo aportado.
4. Las mujeres y los niños serán igualmente miembros de la asociación, con igualdad que los hombres.

5. Todos los miembros de la asociación recibirán un beneficio anual; luego de cumplir con los gastos comunes, el cual será repartido proporcionalmente entre tres aspectos: capital, trabajo y talento.

Los seguidores de Fourier supusieron que “el falansterio”, como organización, tendría extraordinarios resultados y efectos positivos; facilitando la vida a los seres humanos y agilizando los procesos prácticos de convivencia social. Según Arango (2005)

El historiador G.H.I. Gole en su obra, Historia del pensamiento socialista, destaca que la parte más sólida de la doctrina de Fourier fue su intento de demostrar la necesidad de adaptar las instituciones sociales a los deseos humanos y que acertó al insistir en que los hombres podrían vivir fácilmente si se les permitía satisfacer sus deseos naturales y no se les forzaba a vivir con arreglos a formas artificiales de conducta, impuestas por moralistas, en nombre de la razón.

Las concepciones teórico-filosóficas expuestas establecen, de acuerdo a Owen y Fourier, que no es necesario la explotación en el trabajo, y que el problema de la vivienda podía tener una solución, afable, creando y organizando colonias, distribuidas de acuerdo a la edad y tomando muy en cuenta el cuidado de la naturaleza y el propio medio ambiente (Sánchez Ramírez, 2007).

Magriña (1984), expresa que los Pioneros de Rochdale establecieron unos propósitos y objetivos para su sociedad (tomando en consideración que la sociedad es la cooperativa), *organizará sus “fuerzas de producción, de la distribución, de la educación y de su propio gobierno... La Sociedad ayudará a las otras sociedades cooperativas para establecer colonias similares [comunidades cooperativas]”.*

Como no podemos analizar las realizaciones y las influencias de cada uno de los teóricos, para propósitos de la presente investigación, nos limitaremos a la referencia teórica y particular de Robert Owen, tomando en consideración la visualización de la comunidad ideal, la cual según Magriña (1984) fue descrita por Leonardo Benevolo en su obra *Orígenes del Urbanismo Moderno*, para sentar las bases para la conceptualización de la comunidad

cooperativa que se aspira proponer en el Centro Urbano de Río Piedras como resultado del presente escrito.

Como bien plantea Coyula (1997) para el siguiente siglo, habrán unas necesidades que continuarán siendo de preocupación para la sociedad, como lo son:

empleo atractivo, razonable y extendido a la mayoría de la población en la edad laboral; comida saludable, agua potable, una disposición racional de los residuos sólidos y líquidos, el ahorro y reaprovechamiento de recursos, el acceso masivo a una buena educación, atención médica, cultura, deporte y recreación; desarrollo de fuentes alternativas de energía para cubrir desde la escala macro hasta el combustible doméstico, un transporte colectivo suficientemente eficaz como para disuadir el uso del vehículo privado, incluyendo el estímulo al uso de la bicicleta, vivienda asequible y con un estándar aceptable para resolver los problemas de congestión y hacinamiento, un territorio urbano identificable y querido de habitantes, y un territorio rural lo suficiente productivo como para alimentar a toda la población y producir exportaciones rentables, pero también lo suficientemente atractivo como para disuadir la migración de las ciudades” (p. 51).

Todo esto incide y se desarrolla particularmente en la sociedad, donde queda originada en la conglomeración de viviendas, producto de las múltiples necesidades apremiantes del ser humano.

Las Cooperativas de Vivienda en el Mundo

Es bien sabido que la necesidad más apremiante que tiene el ser humano es la vivienda. Según García Muller (2018), la vivienda puede ser entendida como morada (residencia algo continuada en un lugar) o habitación (edificio o parte del edificio que se diseña a morada) o la construcción destinada a residencia para las personas con carácter más o menos permanente.

Las cooperativas de vivienda albergan a personas diferentes, con orígenes culturales, diversidades y múltiples niveles de ingresos. Las cooperativas son organizaciones sociales y democráticas controladas por sus miembros. Estos participan activamente en el establecimiento de sus políticas y en la toma de decisiones, a través de las asambleas y los cuerpos directivos. Esto permite a los socios de la cooperativa un mayor control sobre su entorno y calidad de vida, a la misma vez que fomenta y desarrolla un fuerte sentido de pertenencia en la comunidad. Esto implica que los miembros tienden a permanecer por muchos años (como es el caso de Puerto Rico), lo que conduce a una reducción de los gastos operacionales y una comunidad extremadamente estable. Los socios de las cooperativas de vivienda, a diferencia de personas que alquilan unidades de vivienda, tienen la seguridad y garantía de hacer uso y disfrute de la unidad de vivienda, siendo ésta la residencia regular y cotidiana, siempre y cuando sigan las normas de convivencia social y los estatutos del reglamento general de la cooperativa y las leyes aplicables; al igual, que cumplan con su aportación mensual a tiempo. Debido a que las cooperativas operan sin ánimo de lucro, la vivienda sigue siendo asequible para las futuras generaciones. En algunos países, como es el caso de Puerto Rico (y Estados Unidos), las cooperativas de vivienda proporcionan vivienda digna, segura y sanitaria, a través de subsidios; esto para apoyar a personas con ingresos bajos o moderados.

En más de 70 países, el modelo de vivienda cooperativa ha sido adoptado y está ganando popularidad entre las personas de la tercera edad (incluida la modalidad de Co-Housing), estudiantes y las familias, gracias a los múltiples beneficios que tiene el modelo de vivienda cooperativizada. Como parte de los principios, la educación y capacitación a los miembros de la cooperativa es primordial. Este proceso es requerido tanto para los miembros de los cuerpos directivos, como para la gerencia y los empleados. Esto con el propósito de que puedan contribuir eficazmente a la consecución de la Cooperativa, como empresa social y

solidaria; a la misma vez que satisfacen su necesidad de vivienda. La educación y la capacitación puede ser utilizada por sus miembros en otras facetas de sus vidas; por ende, es que se considera al ser humano como eje central en la Cooperativa. Las cooperativas trabajan para que sus comunidades sean sostenibles. En nuestro caso, *“la comunidad está en el corazón de la vivienda cooperativa”* (ACI, 2012).

Tanto la educación como la sostenibilidad en las cooperativas, incluidas las de vivienda, están recogidas en los principios cooperativos. Estos establecidos por la Alianza Cooperativa Internacional (ACI), fundada desde 1895 en Londres, integró en ellos los fundamentos filosóficos y teóricos tanto de los precursores cooperativistas como de los Pioneros de Rochdale. Estos principios han sido revisados, reformulados y sistematizados a lo largo de los años hasta llegar a los vigentes, la Declaración del 1995 en Manchester, y son los de: a) adhesión abierta y voluntaria, b) control democrático de los socios, c) participación económica de los socios, d) autonomía e independencia, e) educación, entrenamiento [capacitación] e información, f) cooperación entre cooperativas, y g) compromiso con la comunidad (Sánchez Ramírez 2007). Respecto a la ACI, siendo una organización internacional y no gubernamental, que busca promover e impulsar el cooperativismo a nivel mundial, se ha preocupado por el sector de la vivienda. Desde resoluciones relacionadas a solucionar el problema de la vivienda, a nivel mundial, como en la promulgación de política pública a través de su plan estratégico Plan para una Década Cooperativa en el 2012, en el cual buscó “elevar a un nuevo nivel el modelo empresarial cooperativo”, incluyendo las cooperativas de vivienda. Tomando en consideración la perspectiva de las cooperativas de vivienda el Plan para una Década Cooperativa (2012) establece que:

Para las cooperativas de vivienda, los elementos del Plan tienen un significado especial.

Las cooperativas de vivienda son una de las formas de cooperativas más patrocinadas en

el mundo -son el contexto diario de la calidad de vida de los miembros-residentes. Las cooperativas de vivienda deben permitir la participación abierta de los miembros. Son activos inmobiliarios que deben ser sostenidos como vivienda habitable y sostenible ambientalmente. Las cooperativas de vivienda representan valores sociales y comunitarios internamente y como ciudadanos corporativos. Se identifican como proveedores de vivienda cooperativa a través de un compromiso con los valores y principios internacionales de la cooperación. Cooperativas de vivienda necesitan marcos jurídicos sólidos y de acceso a capital para su creación y continuo funcionamiento como una forma única de provisión de vivienda.

En referencia al continente americano, la ACI cuenta con varios organismos representativos, compuestos por veintitrés países que representan diversos sectores del cooperativismo (Sánchez Ramírez, 2007). En el 2014 la ACI contó con 200 miembros de 100 países, representando a un billón de cooperativistas; organizada en cuatro regiones y ocho sectores de negocios, siendo el de vivienda uno de ellos; con 19 países representados, ofreciéndoles asesoramiento, adiestramiento y apoyo, seminarios e intercambios sobre mejores prácticas, y proyectos globales como apoyo a la sostenibilidad; prácticas forestales; herramientas de buen gobierno; y diversas publicaciones, entre ellas uno titulado: *Profiles of a Movement: Co-Operative Housing Around the World*, en el 2012 (CHI, 2014).

En cuanto al proceso de desarrollo de una cooperativa de vivienda tenemos que concebir la propiedad, la naturaleza, origen, tipo, modelo y modalidades, entre otros aspectos. Con respecto al esquema de la propiedad colectiva de viviendas (mancomunadas en Puerto Rico), el cual es sumamente importante, ya que éste ha sido muy importante en el desarrollo de la vivienda cooperativa en países como Panamá, Uruguay, Puerto Rico, México, y se comenzará a implementar en El Salvador, Honduras, Nicaragua y Guatemala. Este tipo provee mayor

seguridad para las instituciones de servicios financieras que ofrecen la hipoteca, por ende, son menos vulnerables a otras eventualidades. De igual forma, la propiedad individual en las viviendas no es una opción eficiente, porque no se pueden trabajar bien los procesos de subsidios y créditos a bajo costo y es totalmente concebida bajo la economía de mercado neoliberal (Sánchez Ramírez, 2007).

Las Cooperativas de Vivienda en Puerto Rico

El Cooperativismo de Viviendas en Puerto Rico ha soportado y superado a través de su historia situaciones difíciles de todo tipo (económicas, sociales, y medioambientales) y a pesar de ello, se mantienen en pie, y los resultados de sus gestiones son positivos, tanto en su aspecto macro cuantitativo como cualitativo. De acuerdo a Reyes (2012), *“el modelo de vivienda cooperativa en Puerto Rico ha tenido una gran importancia en la vida de muchos ciudadanos que pudieron adquirir una residencia digna en momentos de necesidad”*. A partir del año 1967 comienzan a predominar en el panorama de la vivienda en el país las cooperativas gerenciales, en cuya organización se posee el proyecto (la vivienda) en su totalidad bajo una hipoteca global, que se administra en conjunto. Los socios son co-dueños de la cooperativa, pero no poseen propiedad individual sobre la unidad de vivienda. El Falansterio fue la primera cooperativa de vivienda en Puerto Rico, creada en el 1948, y presentaba las características de una cooperativa gerencial; esto a pesar de que en su origen no fue concebida como una cooperativa gerencial o de propiedad colectiva, si no como un proyecto de vivienda pública, o los llamados residenciales (Mendoza Antonsanti, s.f.).

Pero el cooperativismo gerencial o mancomunado, como le llamamos en Puerto Rico, tuvo su origen en Suecia. Aunque no es la única modalidad de vivienda cooperativa en ese país, es la más común. Fue un producto de las clases obreras, introducido a través de los sindicatos y las organizaciones del pueblo. En un principio, a raíz de la primera guerra mundial, estas

organizaciones se dedicaron a construir cooperativas de viviendas, similares al concepto conocido en Puerto Rico como cooperativas de hogares (otras de solares). Una vez adjudicada la propiedad, los socios especulaban con las mismas, cambiando así el propósito para el cual fueron creadas. Los sindicatos suecos llegaron a la conclusión de que no merecía la pena o el esfuerzo, porque estaban produciendo especuladores; los que conoceremos como meros inversionistas. Experimentaron con la fórmula de propiedad comunitaria, donde el socio es co-dueño de la cooperativa, lo que le da el derecho a ocupar una vivienda sin llegar a ser una propiedad individual. La experiencia tuvo resultados muy positivos (Liga de Cooperativas de Puerto Rico, s.f.)

Por otro lado, el fenómeno social similar sucedió en los Estados Unidos (EEUU) en el 1926. La Amalgamated Clothing Workers Union creó un comité en la ciudad de Nueva York para estudiar la creación de una cooperativa de vivienda. Presidido por Abraham E. Kazan construyeron el primer proyecto en la ciudad de Nueva York y organizaron una corporación para que se ocupase de todo lo relacionado con la vivienda. A este primer proyecto siguieron otros, también, en la misma ciudad. Se caracterizaron porque las cooperativas eran verdaderas comunidades, la vivienda se obtenía a un precio más razonable (en aquel entonces, aproximadamente a un 30% barato que el precio prevaleciente en el mercado), cumplían fielmente sus obligaciones hipotecarias con los bancos, eran comunidades con un porcentaje bajo de criminalidad, y las familias permanecían estables en las cooperativas (National Cooperative Law Center, 2019).

Tras la segunda guerra mundial otras uniones en los EEUU se interesaron en este tipo de proyectos y surgió un movimiento que intentaba extenderse por todo el país. Kazan y sus colaboradores se opusieron, porque no querían comprender los principios cooperativos y los niveles alcanzados. Como consecuencia, surgen otras dos instituciones, la "Middle Income

Housing Corporation”, integrada por grupos cívicos y religiosos y la “Foundation for Cooperative Housing” (FCH). Esta última aparece en el 1950 como una organización sin fines de lucro, dedicada a la investigación y a la educación en el campo de la vivienda (National Cooperative Law Center, 2019).

Desde 1952 la FCH asume un rol más activo en la organización de cooperativas, utilizando los programas federales de diversa índole que facilitan la obtención de financiamiento para la construcción de cooperativas. Los resultados de la FCH fueron espectaculares. Para el 1970 habían organizado 400 comunidades cooperativas que contaban con 50,000 unidades de viviendas en las que habitaban 200,000 personas. Jerry Voohis les reprochaba que no siempre han puesto el debido empeño en crear un verdadero espíritu cooperativo en las comunidades que patrocinan (Liga de Cooperativas de Puerto Rico, s.f.)

En el año 1967 se introduce en Puerto Rico la vivienda estilo gerencial o de propiedad colectiva. La afirmación no es totalmente exacta, porque el Falansterio, en Puerta de Tierra, era una cooperativa gerencial y fue organizada en 1948. Sin embargo, es cierto en el sentido de “fenómeno social” de mayores proporciones. Esta se define como un proyecto de vivienda cubierto por una hipoteca global, en el que los socios no obtienen el título de propiedad individual de las unidades de vivienda, por lo que son codueños del total del proyecto y comparten los mismos intereses. Para dicho momento, “las cooperativas de vivienda estaban haciendo una aportación esencial a la solución del problema de vivienda para el sector de la sociedad cuyos recursos no le permitían beneficiarse de otros programas de vivienda desarrollados por el Estado [en aquel momento del Departamento de Agricultura] ni obtener un hogar en urbanizaciones privadas.” (Mendoza Antonsanti, s.f.) Lo importante en todo caso es que la Administración de Fomento Cooperativo contrata los servicios de la FCH al introducir el programa en la isla (National Cooperative Law Center, 2019).

La vivienda gerencial presenta dos aspectos interesantes que son importantes destacar. La decisión de cambiar del cooperativismo de solares y hogares hacia el cooperativismo gerencial, en Puerto Rico, no fue consecuencia de decisiones tomadas por los propios cooperativistas. Fue una decisión gubernamental (Diaz Adorno, 2005). Las razones eran válidas, aunque el modo, que es de vital importancia en el cooperativismo, no lo fue.

En el caso de Suecia y en los Estados Unidos fue una decisión de la gente organizada en sindicatos o en otro tipo de instituciones, las cuales concibieron que el cooperativismo de vivienda no podía dejarse en manos del mercado de bienes raíces y la especulación del capitalismo, ya que se dejó en evidencia que dicha filosofía económica no produjo resultados positivos para los trabajadores que tenían sus hogares en la comunidad cooperativizada. Esto fue fruto de sus experiencias y de su visión de la vida para mejorar la sociedad. La institución que asesoró al Gobierno de Puerto Rico, para 1966, no se distinguía por enfatizar ni dar la importancia debida a los aspectos educacionales en este tipo de programas. Para poder entender y comprender el proceso del cooperativismo de vivienda tipo gerencial, es conveniente desarrollar más ampliamente el concepto de cooperativa de vivienda gerencial para tener una idea más cabal, pero para propósitos de la presente investigación, nos limitaremos a mencionar aspectos generales del tipo.

En general y en múltiples países del mundo, las cooperativas gerenciales (en Puerto Rico), o cooperativas de propiedad colectiva, o cooperativas de hipoteca única, tienen bajo su responsabilidad todas las fases del proyecto: construcción, propiedad, organización y administración. Estos proyectos, sometidos al régimen de cooperativa de vivienda mancomunada, Según Colón, (2018):

...es uno mediante el cual la cooperativa como persona jurídica independiente, es propietaria de unos inmuebles consistentes en múltiples unidades habitacionales y sus

áreas comunes de servicio; cuya utilización cede a los socios mediante la asignación individual a estos para su aprovechamiento familiar exclusivo de las distintas unidades de vivienda que conforman el inmueble, y estos, a su vez aportan una cuota de membresía reembolsable en caso de desafiliación y unas rentas módicas.

Por su parte, el marco jurídico actual en Puerto Rico permitió y permite la organización y/o el desarrollo de todos los modelos de vivienda cooperativa mencionados, los cuales han respondido a las necesidades particulares de nuestra realidad en cada momento histórico en los cuales se han establecido dichas cooperativas. De acuerdo con Díaz (s/f):

La Ley General de Sociedades Cooperativas ha sido un instrumento altamente eficiente porque no se limitó a crear el modelo de vivienda cooperativa en Puerto Rico, sino que le dio herramientas para organizar las comunidades, para diseñar un estilo de vida basado en la solidaridad y el respeto entre los vecinos y herramientas para hacer cumplir las normas de convivencia social. Las cooperativas de vivienda que se han guiado por esta legislación son hoy comunidades exitosas que ofrecen a sus socios altos estándares de calidad de vida.

Pero esto no ha sido suficiente, ya que las mismas no han proliferado, en Puerto Rico, por falta de financiamiento a nuevos proyectos de vivienda cooperativa. De acuerdo con Torres Rodríguez (1975) "Puerto Rico no dispone de suficientes bienes de capital para desarrollar sus programas de vivienda. ...los programas federales de vivienda en los Estados Unidos, extensibles al país han sido los impulsores del nivel de vivienda actual. A su vez han estimulado la importación de capital para el desarrollo de vivienda por la empresa privada." Por su parte, el sector cooperativo de ahorro y crédito tiene la capacidad y la estructura para asumir el financiamiento de nuevos proyectos de desarrollos de comunidades cooperativas, (Reyes, 2012), pero no se han aventurado a ello.

Desde el 1995, con la conversión del *Edificio Alejandro Tapia y Rivera* en el Viejo San Juan a Cooperativa de Vivienda, en Puerto Rico no se ha desarrollado alguna otra vivienda bajo el modelo cooperativo de tipo gerencial, (mancomunado o de propiedad colectiva); aunque se tiene conocimiento de que la última *Cooperativa de Vivienda* incorporada fue la de *Autogestión y Construcción Villas del Sol* en Vega Baja, en el 2010; la cual, lamentablemente, hoy día se encuentra inoperante.

A pesar de esto, el Estado [el Gobierno de Puerto Rico] ha trabajado fuertemente la promulgación de Política Pública en cuanto al desarrollo del modelo de vivienda cooperativa en Puerto Rico. Desde el 1940, con el *“programa de viviendas a bajo costo, mediante la iniciativa cooperativa de esfuerzo propio y ayuda mutua, con la ayuda técnica y económica del Gobierno, se convirtió en la forma mas viable para enfrentar el problema de viviendas”* (Mendoza Antonsanti, s.f.). Simultáneamente a este programa, y tomando en consideración la iniciativa cooperativa del esfuerzo propio y la ayuda mutua, la gente recurrió al modelo cooperativo para satisfacer el problema de vivienda craso que había. Esto resultó en la organización de cooperativas de vivienda de tipo individual, cooperativas de compra de solares, y de cooperativas de tipo gerencial (Mendoza Antonsanti, s.f.).

Para el año 2002, se aprobó la Ley Núm. 229, la cual va dirigida a ordenarle al Departamento de Vivienda de Puerto Rico la creación de un Plan Estratégico para el Desarrollo de Cooperativas de Viviendas. Más adelante para el 2011, el Senado de Puerto Rico pasó juicio sobre la ejecución de la Ley Núm. 229-2002, y promulgó la Ley Núm. 147 del 27 de julio de 2011, conocida como Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa. El propósito de dicha ley fue:

...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.

La Ley Núm. 147-2011 fue claramente enfática en la urgente necesidad de satisfacer la necesidad expresada [de desarrollar vivienda cooperativa] al más breve plazo posible mediante alianzas entre el gobierno y el sector cooperativo. En el Artículo 4, de la mencionada Ley, se ordena la creación de nuevas cooperativas de vivienda bajo un modelo de desarrollo que cumpla con los siguientes fines y propósitos (entre otros):

1. Comenzar un plazo determinado la construcción, conversión, adquisición y/o rehabilitación para la creación de cooperativas de viviendas;
2. Crear un modelo de desarrollo y operación en que se atiendan los elementos característicos del modelo de vivienda cooperativa;
3. Asegurar una alternativa de vivienda para las familias de escasos y medianos recursos económicos que no poseen una residencia;
4. 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;
5. Desarrollar mecanismos para el financiamiento y subsidios que permitan el abaratamiento de este tipo de proyectos y satisfaga la demanda existente sobre su unidad de vivienda;
6. Fomentar el desarrollo económico de 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.

Sin embargo, a la fecha de la presente investigación, no hay registro en la Comisión de Desarrollo Cooperativo (CDCOOP), ni en la Corporación para la Supervisión y Seguro de

Cooperativas (COSSEC) de que se haya creado o establecido alguna otra cooperativa de vivienda en Puerto Rico; y tampoco hay registro de documento alguno o similar a un plan estratégico que mandó la legislatura sobre el desarrollo de cooperativas de vivienda en Puerto Rico desde el 2011. Este estancamiento puede deberse a múltiples factores, económicos, de desarrollo, gestoría, entre otros.

Bajo la Administración de Fomento Cooperativo (hoy Comisión de Desarrollo Cooperativo (CDCOOP)) se crearon en Puerto Rico unas 20 cooperativas de vivienda durante el periodo del 1968 al 1975. De éstas, dieciséis no fueron auto-gestionadas por sus socios, sino que fueron desarrolladas por el gobierno; considerando que fueron bajo el tipo gerencial (Colón, 2018). Fue a través de la Administración de Fomento Cooperativo (AFC) que esas cooperativas de viviendas desarrolladas obtuvieron el terreno, la construcción de los edificios y la gestión del financiamiento permanente [hipoteca comunal] como los beneficios de los programas de subsidios de la Ley Nacional de Vivienda de los Estados Unidos, los cuales otorgaron asistencia al pago de la renta de los eventuales socios y para el pago de los respectivos intereses hipotecarios, garantizados por la propiedad inmueble común por la cooperativa, como personalidad jurídica (Colón, 2018). Debido a lo antes planteado, sumado al problema de que llevamos más de dos décadas sin que se desarrolle o se geste una cooperativa de vivienda mancomunada en Puerto Rico, demuestra que no hay formas de desarrollarlas; inclusive, podría plantearse su desaparición. Esto debido a que desde el 1999, la Liga de Cooperativas de Puerto Rico, en su Plan de Desarrollo Estratégico 2000-2004, en su tema estratégico de vivienda expresa como meta: “Crear nuevas cooperativas de vivienda y promover que todas las cooperativas de vivienda se mantengan en el modelo cooperativo una vez liquiden sus hipotecas.” (Cátala, 2004). De acuerdo a Reyes (2012), existe un reto de ampliar las formas de desarrollar proyectos de cooperativas de viviendas en Puerto Rico, como se hace en otras partes

del mundo. En su texto Reyes (2012) expone el ejemplo de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) o de la Federación de Cooperativas de Usuarios por Ahorro Previo (FECOVI), las cuales desarrollan cooperativas de vivienda basadas en el aporte de trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas; consideradas verdaderamente de autogestión. Este y otros modelos de gestión de vivienda pueden utilizarse para fomentar el desarrollo de vivienda cooperativizada en la Isla.

Como bien plantea Acosta & Raspall (2008), que una de las formas de acceso a la vivienda propia [pudiendo ser mancomunada] es a través de la conformación de cooperativas de vivienda, y que la autogestión constituye una alternativa para un sector social al que de otra forma le sería imposible acceder, es por esto que, buscará propiciar el desarrollo de la cooperativa de vivienda. Cónsono con ello, la Cooperativa de Vivienda a proponerse dará una vivienda digna y segura a los diversos sectores [no geográficos] que confirman el Centro Urbano de Río Piedras. De acuerdo a Díaz Adorno, (s.f.) *“el modelo de vivienda cooperativa trasciende lo que son los modelos de pobreza”*. La vivienda cooperativizada busca gestionar una buena calidad de vida comunitaria, a través de los procesos de “gobernanza democrática” y de una sana administración, manteniendo una operación del negocio de la vivienda óptima, brindando unos servicios complementarios únicos a sus socios (Colón, 2018).

Políticas Públicas y Planificación Comunitaria favorable para una Cooperativa de Vivienda

Como parte del proceso de política pública del gobierno de Puerto Rico en cuanto al desarrollo de vivienda en general, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico es el organismo gubernamental responsable de elaborar y ejecutar la política pública de la vivienda y el desarrollo comunal de Puerto Rico, y de administrar todos los programas en este campo. Para el 2017, el Departamento de Vivienda Federal (HUD, por sus siglas en inglés) estableció la agenda del gobierno de Puerto Rico en asuntos de vivienda. La misma dio énfasis en la

renovación urbana, buscando un resurgimiento económico de las zonas urbanas más pobres (Departamento de Vivienda de Puerto Rico, 2017). Tomando en consideración lo antes expuesto, para mayo del 2020 se promulgó por parte del Departamento de Vivienda de Puerto Rico el desarrollo del proyecto de vivienda *De Diego Village*, el cual “busca sentar las bases para atraer nuevos proyectos a la zona, que se sumarán a las iniciativas de desarrollo socioeconómico que promueve la comunidad”, a la misma vez que promueve “un renacer del casco de Río Piedras y del entorno al principal centro universitario de la Isla” (WIPR, 2020).

No obstante, desde antes del 1995, año en el que se promulgó la Ley Núm. 75, conocida como Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras, aunque se habían realizado diversos esfuerzos de desarrollo urbano y social por parte de la propia comunidad y del ayuntamiento, los mismos se han visto frustrados y se han visto obstaculizados, hasta diluidos debido a la falta de infraestructura y el aumento de la presencia de estructuras [edificios] en estado avanzado de deterioro (Ley Núm. 75 del 1995).

Por su parte, la Comunidad de Río Piedras, siendo una vocal, en su proceso de desarrollo y rehabilitación elaboró una propuesta de Plan de Acción Visión Comunitaria Participativa de Río Piedras 2040. El mismo identifica múltiples actividades con diversas prioridades, entre las cuales se destacan: la rehabilitación de estructuras para vivienda; rehabilitar edificios históricos; fomentar la autogestión entre los habitantes de la comunidad; y establecer centros comunales; entre otros. A su vez, el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras (FDRP), también creado por virtud de la Ley Núm. 75-1995, según enmendada, como parte de los grandes esfuerzos de desarrollo para la comunidad de Río Piedras, estableció en el 2019 un Programa de Calidad de Vida para Río Piedras. Dicho programa reconoce unos problemas particulares, establece una visión de contar con una *“comunidad segura, limpia, caminable y de ingresos mixtos que acoge a estudiantes, familias y personas de todas las edades a sus prósperos barrios, todos sólidamente*

vinculados a un núcleo comercial activo. Un Río Piedras bien conectado con las demás comunidades de San Juan como centro especial para actividades de compra, educación y entretenimiento” (Programa de Calidad de Vida para Río Piedras, 2019). El mismo expone en sí seis estrategias para garantizar la calidad de vida en Río Piedras: conectividad, limpieza, atracción, inversiones, seguridad y servicios comunitarios. Estos establecen proyectos concretos como el reuso de los edificios vacíos en Río Piedras y aumentar las opciones de vivienda para incluir vivienda pública y asequible, vivienda para estudiantes y vivienda asistida por el empleador, entre otros, los cuales llevan a cuatro proyectos estratégicos claves.

Tomando en consideración el consenso en la comunidad de Río Piedras, siendo esta una actividad de democracia participativa, se identificaron cuatro proyectos estratégicos clave para el desarrollo de Río Piedras; estos fueron:

1. Visibilizar a Río Piedras
2. Desarrollo de la avenida Ponce de León y el Paseo de Diego
3. Rehabilitación del Recinto La Milagrosa
4. Rehabilitación y repoblación de residencias desocupadas

En la forma en que se plantea la visibilización de Río Piedras, en el Programa de Calidad de Vida, es uno desde un enfoque de rutas y accesos. Estos son sumamente importantes desde el punto de vista de la conceptualización del espacio urbano, porque son las que conducen a las personas hacia sus viviendas, que conforman la comunidad y por ende la sociedad. Como bien dice Rapoport (1978), hay muchas formas de conceptualizar el espacio urbano, es como una obra de arte, como medio de comunicación, como objeto histórico. Para cada una de estas conceptualizaciones, se ha elaborado un análisis específico de lo que es la planificación y el diseño de la ciudad. Es por ello que, considerando en el conjunto de las estrategias y proyectos concebidos por la comunidad con la alternativa propuesta de la Cooperativa de Vivienda, hay

que trabajar de forma integrada los proyectos claves para Río Piedras. A tales efectos, *“hay que recordar que el complejo de instalaciones y servicios comunes que exigen hoy una suficiente y moderna concepción del Urbanismo hace enormemente apto el recurso a la forma cooperativa como medio de plantear y resolver solidariamente aquellos problemas”* (Magriñá, 1984).

Es por ello que, el plan que se presenta, de forma conceptual, es una de las posibles formas o estructura legal para el uso de un complejo de edificios para satisfacer el problema o la necesidad de vivienda, a la misma vez que permite una convergencia entre todos los propósitos de política pública por parte del Estado (tanto estatal, como municipal), y los de la misma comunidad de Río Piedras, los cuales están sumamente definidos en sus planes y documentos todo en un mismo recinto.

Tomando en consideración lo antes planteado, la Ley Núm. 212 del 29 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, establece que *“resulta medular la forma en que nuestra gente se vincula con el espacio físico, siendo propósito básico el que dicha relación se obtenga una mejor calidad de vida.”* Cónsono con lo que establece dicha Ley sobre la ciudad habitable, el cual es un concepto amplio y abarcador, con repercusiones sociales, económicas, físicas, ambientales y de calidad de vida que procura organizar el espacio a partir del poder gubernamental, resulta muy pertinente y convergente el establecimiento de la cooperativa de vivienda en el recinto de La Milagrosa. El poder delegado al Municipio, según la misma Ley de Rehabilitación de Centros Urbanos se basa de tres (3) principios fundamentales:

1. Acercamiento de los usos y actividades urbanas, o la consolidación de la ciudad;
2. Ciudades y vecindarios integrados que sean caminables;
3. Acceso a un sistema integrado de transporte colectivo moderno y efectivo.

Sobre estos fundamentos, cónsonos con los fines y propósitos del cooperativismo pretendemos combatir lo que expresa Coyula (1997), que el ambiente urbano está deteriorado y que seguirá creciendo el deterioro de la calidad de vida. Esto agrava el panorama, ya que un tercio de la población urbana mundial no tiene una vivienda adecuada. La falta de vivienda adecuada representa un problema histórico en Puerto Rico, esto según Reyes (2012), ya que el mecanismo utilizado por el capitalismo ha generado una especulación del valor de la propiedad, la desigualdad y la segregación de clases. *“El Cooperativismo en Puerto Rico fue, y sigue siendo, una alternativa efectiva que ayuda a equilibrar la especulación de los bienes inmuebles y a reducir la desigualdad de clases que la actual crisis económica continúa generando”* Reyes (2012).

Desde el punto de vista de Magriñá (1984), *“la vivienda, como espacio para la vivencia personal y familiar, puede y debe ser obtenida por la vía cooperativa en mejores condiciones de precio y calidad respecto al sector mercantil...”*. Pero esto no se queda ahí, Magriñá (1984) añade que:

El cooperativista que ha obtenido su vivienda desea seguir gozando de su mayor eficacia -lograda por el efecto multiplicador de la cooperativa- para obtener otros bienes y servicios. La coincidencia en un mismo espacio de varios bloques o edificios de viviendas promovidas cooperativamente debe conducir por fuerza a pensar en seguir utilizando la vía cooperativa para resolver con eficacia las necesidades de la población que reside en dicho núcleo.

Es por ello, que basado en el precepto transcrito, nos deja claro que la mejor alternativa para hacer un mejor uso del espacio físico de un complejo icónico, lograr repoblar el Centro Urbano y comenzar el proceso del desarrollo socioeconómico de Río Piedras es a través del establecimiento de una Cooperativa de Vivienda en el antiguo colegio La Milagrosa.

Metodología

Modalidad

El propósito principal de este proyecto creativo es presentar de forma conceptual un plan para el desarrollo de la *Cooperativa de Vivienda La Milagrosa* desde un punto de vista de innovación social, ya que busca presentar una alternativa al problema de la despoblación y el deterioro socioeconómico del centro urbano de Río Piedras. Así como las sociedades avanzan, también lo hacen las problemáticas a las que estas se enfrentan. Por lo tanto, surge la necesidad de dar con nuevos esquemas de acción, como en este caso la vivienda cooperativa, para resolver favorablemente diferentes circunstancias (Comunicaciones Socialab, 2019). Por esto, el proyecto se orientó en los fundamentos y viabilidades del cooperativismo, lo que son las cooperativas de vivienda y sus respectivos modelos, tipos y/o modalidades. Esto con la intención de establecer las bases prácticas, con sus respectivas actividades, para el desarrollo de una cooperativa de viviendas de tipo gerencial. De acuerdo al Manual de Elaboración de Proyectos de la OIT (2012) *“Las actividades y productos son los componentes individuales de todo proyecto. Están interrelacionados para crear un proceso organizado y orientado hacia la obtención de los objetivos y la producción de un impacto en el entorno actual”*.

Naturaleza del proyecto

Desde el punto de vista metodológico, este proyecto se fundamenta en el paradigma cualitativo, utilizando de base los marcos referenciales exploratorios e interpretativos, particularmente mediante el análisis de diversos documentos y su contenido. A partir de esas bases metodológicas, nos enmarcamos desde la filosofía de los teóricos del pensamiento social y cooperativo. De igual forma, los conceptos de desarrollo, gestión, cooperativa, cooperativa de vivienda, comunidad, hogar, entre otros fueron identificados en el texto del presente estudio. Posteriormente se realizó un análisis de los procesos que se consideran para el desarrollo

(*Development*) de una cooperativa de vivienda, siendo esta una alternativa al problema planteado, objeto de la presente innovación social.

Nos centramos en el proceso del estudio de las partes que contienen un plan conceptual para el desarrollo de una cooperativa de vivienda, la cual tendrá como finalidad designar el uso de un recinto determinado como una comunidad de vivienda, siguiendo la estructura filosófica, legal, social y económica-empresarial de la Cooperativa. Una vez enmarcados los principales aspectos del desarrollo y gestión de una cooperativa de vivienda, nos circunscribimos a la descripción conceptual de lo que sería la cooperativa de vivienda en el centro urbano de Río Piedras.

Finalmente, luego del análisis de las posibilidades del desarrollo, las partes del plan, la forma de organización legal y de estructura organizacional, con las etapas de las respectivas partes del desarrollo de una cooperativa, se procedió a elaborar el contenido del Plan Conceptual para el Desarrollo de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa. Como aspecto adicional, y considerando la importancia del mismo, el producto de esta investigación académico-profesional será presentada a la Junta de Directores del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras (FDRP). Ver Anejo 1.

Recursos bibliográficos y documentos revisados

Para fundamentar el proyecto se realizó una recopilación documental sobre el derecho cooperativo y las cooperativas de vivienda, legislación sobre vivienda, reglamentos y disposiciones relacionadas a la promoción, gestión y desarrollo de las cooperativas de vivienda a nivel local y otros documentos a nivel internacional. Esta recopilación documental consistió en libros, artículos documentos, investigaciones, leyes, reglamentos, entre otros, de organismos internacionales y locales que tienen inherencia en el establecimiento de las políticas públicas,

marco jurídico y en la gestión y desarrollo de las Cooperativas de Vivienda en Puerto Rico. Entre los documentos revisados, relacionados a este proyecto se revisaron las siguientes fuentes:

- Documentos, folletos, entre otros de la Alianza Cooperativa Internacional (Mundial y Región de las Américas), además, de los relacionados al Sector de Vivienda Cooperativa de la ACI.
- Manuales o Folletos de las organizaciones de representación de Cooperativas de Vivienda en Estados Unidos y otras partes del mundo, como Argentina y Uruguay; y de las instituciones que capacitan y regulan la gestión administrativa en los complejos de vivienda multifamiliar (incluidas las Cooperativas de Vivienda), tales como:
 - *National Association of Housing Cooperatives (NSHC)*
 - *Northcountry Cooperative Development Fund (NCDF)*
 - Departamento de Vivienda Federal (HUD, por sus siglas en inglés)
 - *National Center for Housing Management (NCHM)*
- Publicaciones sobre cooperativas y cooperativas de vivienda; incluidas las relacionadas al desarrollo y gestión de las respectivas cooperativas:
 - NCB Capital Impact, *HOME BASE The Playbook for Cooperative Development*.
 - Módulo 2 Guía Didáctica. Capítulo 5 La viabilidad de la empresa cooperativa. Educar para Transformar. Unión de Cooperativas Madrileñas de Trabajo Asociado.
 - Northcountry Cooperative Foundation (2003). *Cooperative Housing Toolbox: A Practical Guide for Cooperative Success*.
 - Northcountry Cooperative Foundation (2004). *Cooperative Housing Toolbox: A Guide for Successful Community Development*.

- Documentos, guías, manuales, reglamentos y demás documentos a nivel internacional sobre el proceso del desarrollo y elaboración de proyectos de cooperativas de vivienda.
- Legislación y aspectos del Marco Jurídico de las Cooperativas de Vivienda en Puerto Rico:
 - Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004, conocida como “Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004”.
 - Ley Núm. 229 del 23 de septiembre de 2002, para “Ordenar a la Secretaria del Departamento de Vivienda a diseñar un plan estratégico para fomentar, facilitar e instrumentar la construcción y el desarrollo de cooperativas de vivienda en Puerto Rico”.
 - Ley Núm. 147 del 27 de julio de 2011, conocida como “Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto Rico”.
 - Ley Núm. 139 del 30 de julio de 2015. Enmienda a la Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004, conocida como “Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004”.
 - Ley Núm. 18 del 11 de marzo de 2016, para “establecer que el Comisionado de la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico (CDCOOP), promoverá la conversión de Cooperativas de Vivienda bajo el Régimen de Titulares; y para otros fines relacionados”.
 - Ley Núm. 122 del 20 de septiembre de 2007, enmienda la Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004, conocida como “Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004”, a fin de “disponer que el Secretario del Departamento de la Vivienda y el Administrador de la Administración de Fomento Cooperativo remitan

informes anuales a la Asamblea Legislativa de Puerto Rico sobre el progreso de la conversión de residenciales públicos a cooperativas de vivienda”.

- Documentos, Reglamentos, Cartas Circulares e Informativas vigentes de:
 - la *Oficina del Inspector de Cooperativas (OIC)*, que actualmente es la *Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC)*.
 - la Administración de Fomento Cooperativo (AFC), que actualmente es la *Comisión de Desarrollo Cooperativo (CDCOOP)*.

Las fichas bibliográficas de los documentos antes mencionados, así mismo como los utilizados para el desarrollo de la presente propuesta como los de referencia se encuentran en la Bibliografía.

Técnica de recolección de datos

La mayor parte de las fuentes fueron obtenidas de forma electrónica. Se consultaron múltiples páginas de internet de diversas organizaciones e instituciones académicas que tratasen el tema del cooperativismo; pero en especial sobre el proceso del desarrollo y gestión de cooperativas de vivienda. Se realizaron consultas en las bases de datos electrónicas institucionales de universidades, gubernamentales e internacionales, así como de las organizaciones y agencias del Gobierno de Puerto Rico.

Además, se consultaron múltiples libros de texto y otros libros académicos y profesionales que abordaron aspectos teóricos y metodológicos, concepciones teóricas sobre el cooperativismo y el cooperativismo de vivienda; y otros textos profesionales que hacen descripciones del cooperativismo de vivienda a nivel internacional y local. Durante el proceso de recopilación documental se obtuvieron los documentos relacionados y necesarios al objeto de esta investigación. Los mismos fueron organizados y clasificados según los temas

identificados. También se utilizó la variante hemerográfica, sobre la cual se ampliaron las fuentes consultadas a través de diversos periódicos, revistas locales e internacionales seleccionando aquellas que trataron de los conceptos trabajados en la presente investigación.

Según Ander- Egg (2000) para la organización del material “conviene elaborar un fichero temático” que facilitará el proceso de producción del marco teórico, y que también contribuirá en el proceso de analizar y generar las conclusiones de la investigación.

En la Tabla 1 se detallan los aspectos generales a considerar al momento de desarrollar una cooperativa de vivienda. La misma fue elaborada luego de la recopilación y el respectivo análisis de los datos y las fuentes bibliográficas consultadas. De acuerdo a estos aspectos y tomando en consideración de la estructura identificada para trabajar el proyecto creativo, se elaboró el Plan Conceptual para el Desarrollo de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa.

Estructura del Plan Conceptual de la Cooperativa de Vivienda

Para elaborar la estructura del proyecto se tomó en consideración los documentos y/o formatos sugeridos para establecer el llamado Plan Conceptual del Proyecto de Vivienda Cooperativa, según los siguientes textos:

1. *HOME BASE The Playbook for Cooperative Development, (2006) del National Cooperative Bank, NCB Capital Impact; y*
2. *Cooperative Housing Development Toolbox: A Guide for Successful Community Development, (2004) del Northcountry Cooperative Foundation.*

Ambos provistos por el Centro de Cooperativismo de la Universidad de Wisconsin, EEUU. En la Figura 1 se muestra los elementos claves como la estructura del plan conceptual de la Cooperativa de Vivienda:

Figura 1

Elementos Claves para el Plan Conceptual



Extraído de National Cooperative Bank (2006). HOME BASE The Playback for Cooperative Development.

El **desarrollo de una vivienda cooperativizada** requiere muchos de los mismos profesionales que son clave para el desarrollo de cualquier otro proyecto o complejo de vivienda (inmobiliaria). Por su parte, el desarrollo de las cooperativas de vivienda requiere de especialistas que conozcan los aspectos únicos de estas, ya que inciden en la concepción, gesta, desarrollo y administración de la empresa cooperativa de vivienda. Para esto, se debe tener claro con lo que es el concepto de la propiedad de la vivienda, tanto desde el aspecto del

terreno como de la estructura que tendrá la cooperativa. El desarrollo de una cooperativa de vivienda implica tanto un proceso físico, el cual puede contemplar, pero no limitarse a aspectos propios de desarrollo inmobiliario, reurbanización, repoblación, rehabilitación y construcción; así como un proceso social de formación de la estructura organizacional de la nueva comunidad. Como parte del proceso social, las personas que eligen unirse a una comunidad cooperativa deben estar preparadas para gobernar una organización y supervisar el mantenimiento, la administración y las operaciones de la empresa. Un desarrollador o gestor de vivienda cooperativa exitoso debe atender tanto los aspectos físicos como sociales del proceso de desarrollo y de gestión de la Cooperativa de Vivienda, en especial en Puerto Rico.

La secuencia de eventos en el proceso de desarrollo de una cooperativa varía según el tipo y naturaleza. De igual forma ocurre con la gesta de una cooperativa de vivienda, ya que se depende en gran medida de si la cooperativa se creará a partir de un grupo de residentes nuevo o existente; o si se desarrollará para luego promover el mercadeo y hacer el proceso de “captación de socios”; práctica que ha sido la norma en Puerto Rico. De acuerdo a lo planteado en textos para el desarrollo de cooperativas de vivienda, se tiene que trabajar una serie de tareas inherentes al desarrollo y la gestión, las cuales se detallan a continuación: identificación de los objetivos del proyecto, público objeto; identificación de los miembros del equipo del proyecto; selección del local y el desarrollo del concepto con las opciones de financiamiento disponibles, tomando en consideración las viabilidades de las cooperativas; realizar un estudio de mercado y tener en cuenta los procesos de mercadeo; tener claro los trabajos de arquitectura e ingeniería; elaboración de los documentos legales y constitutivos de la empresa cooperativa; reuniones y asambleas, junto al proceso de educación y capacitación de los socios de la cooperativa.

Para trabajar el desarrollo de una cooperativa de vivienda, ya sea residencial multifamiliar o cooperativa de vivienda, requiere de un **equipo de especialistas variados**. Esto debido a que el desarrollo de un proyecto de vivienda cooperativa no es diferente al equipo para un proyecto de vivienda convencional. Sin embargo, debido a que el resultado final es diferente, por el hecho de la empresa cooperativa, se debe saber dónde y en qué momentos se deben dar consideraciones especiales, propias de la empresa cooperativa. Se requiere contar con profesionales con habilidades diversas y experiencia en desarrollo de bienes raíces o inmobiliaria, finanzas, mercadeo, derecho, ingeniería, arquitectura y gerencia de proyectos. Algunas cooperativas comienzan, literalmente, desde cero, lo que se llama nueva construcción. Otros comienzan con la adquisición y rehabilitación de edificios baldíos o en desuso; la conversión de una existente; propiedad de alquiler transformada a cooperativa de vivienda. Dependiendo de lo que se vaya a trabajar, si es construcción o transformación, etc., dependerá de los socios que tendrá. A su vez, dependerá del espacio y de cuantas unidades de vivienda se tengan. La construcción planificada tendrá un gran impacto en la complejidad del proyecto y el número de personas necesarias para el equipo de desarrollo.

Se puede considerar el desarrollo de una cooperativa pequeña (25 a 50 unidades de vivienda), pero hay una serie de costos envueltos que no la harán necesariamente viable a largo plazo; de lo cual también dependerá del tipo de subsidio que vaya a tener, si alguno. Debido a esto, puede que no sea viable el desarrollar una cooperativa de vivienda pequeña versus una grande. Hay que reconocer que las cooperativas pequeñas son más difíciles de crear y más difíciles de mantener viables debido a los costos de operación y mantenimiento del inmueble, así como de los costos por servicios complementarios al socio.

El desarrollo de una cooperativa de vivienda implica dos aspectos, el físico y el organizacional. En cuanto al desarrollo físico, el mismo es un proceso de varios pasos, en el que

está incluida la selección del local o propiedad, y considerar su viabilidad financiera, análisis de mercado, diseño [atractivo, accesible, que corresponda a la vivienda de interés social, etc.], financiamiento, adquisición del terrero/proyecto, permisos, construcción y/o rehabilitación; y sobre todo, la puesta en marcha de las operaciones. Relacionado al desarrollo organizacional también es un proceso de varios pasos, de entre los cuales se menciona la creación de entidades (grupo en formación o la cooperativa ya incorporada), promoción de la estructura de la vivienda, propietario y adiestramiento o capacitación del liderazgo, procesos relacionados al desarrollador, patrocinador de la cooperativa y potenciales socios o existentes. Dichos procesos se pueden ir trabajando simultáneamente, como el proceso del mercadeo y promoción de la cooperativa. En relación con el desarrollo físico, hay dos tipos de procesos, el de conversión de un edificio existente, como el de nueva construcción o rehabilitación, ya que los pasos iniciales para convertir un complejo existente en una cooperativa son diferentes.

Los arreglos financieros para la vivienda asequible pueden variar tanto como la vivienda física en sí. El financiamiento para construir una vivienda puede venir del gobierno federal, estatal o del propio movimiento cooperativo (CBT, 2019). El sistema de financiación de la vivienda se circunscribe, en general, a dos aspectos: el otorgamiento de subsidios por parte del gobierno federal, haciendo uso de sus programas multifamiliares a solicitud, y a la concesión de créditos de programas estatales (Puerto Rico) y estatales (Estados Unidos); cumpliendo con lo establecido en los reglamentos y manuales del Departamento de la Vivienda Federal (HUD, por sus siglas en inglés). Para propósitos de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa, al ser un proyecto de vivienda multifamiliar, se detallan los posibles programas identificados, de acuerdo al texto “Programs of HUD: Major Mortgage, Grant, Assistant, and Regulatory Programs” (HUD, 2018); a saber:

- La Sección 221(d)(3) y (d)(4) asegura préstamos hipotecarios para facilitar la nueva construcción o rehabilitación sustancial de viviendas multifamiliares de alquiler o cooperativas para familias de ingresos moderados, ancianos y discapacitados. Los proyectos de ocupación de habitación individual también pueden estar asegurados bajo esta sección.
- Sección 213 asegura préstamos hipotecarios para facilitar la construcción, rehabilitación sustancial y compra de proyectos de viviendas cooperativas. Cada miembro comparte la propiedad de todo el proyecto con el derecho exclusivo de ocupar una unidad específica y de participar en las operaciones del proyecto mediante la compra de acciones.
- La Sección 231 asegura préstamos hipotecarios para facilitar la construcción y rehabilitación sustancial de viviendas multifamiliares de alquiler para personas mayores (62 años o más) y / o personas con discapacidades.
- El programa *HOME Investment Partnerships Program (HOME)* proporciona subvenciones de fórmula a estados y localidades que las comunidades utilizan, a menudo en asociación con grupos locales sin fines de lucro, para financiar una amplia gama de actividades que incluyen la construcción, compra y / o rehabilitación de viviendas asequibles para alquiler o propiedad de vivienda o proporcionando asistencia de alquiler directa a personas de bajos ingresos. HOME es la subvención federal en bloque más grande para los gobiernos estatales y locales diseñada exclusivamente para crear viviendas asequibles para hogares de bajos ingresos. Los fondos de HOME se otorgan anualmente como subvenciones de fórmula a las jurisdicciones participantes (PJ). La flexibilidad del programa permite que los gobiernos estatales y locales utilicen los fondos de HOME para subvenciones, préstamos directos, garantías de préstamos u

otras formas de mejoras crediticias, o asistencia para el alquiler o depósitos de seguridad.

- El programa de Crédito Contributivos para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) se promulgó como parte de la Ley Federal de Reforma Fiscal 1986. Es administrada por el Departamento del Tesoro y las Agencias Estatales de Financiamiento de la Vivienda. (HFA). En julio de 2008, la Ley de Vivienda y Recuperación Económica (HERA) dispuso fallos para cambios en el programa multifamiliar de la FHA, para facilitar el uso de hipotecas aseguradas con Desarrollos LIHTC.

En cuanto a la fase de desarrollo organizacional, esta se rige en sí por procedimientos que promulga la Comisión de Desarrollo Cooperativo (CDCOOP). Esta es la agencia gubernamental responsable de revisar, autorizar y procesar la incorporación de la Cooperativa con el Departamento de Estado de Puerto Rico. Para esto, se requieren varios elementos fundamentales, los cuales se mencionarán los más relevantes para propósitos del presente trabajo:

1. Definir el grupo, empresa u colectivo interesado en gestar una cooperativa de vivienda, así como el tipo de proyecto a desarrollarse. Todos los potenciales socios tienen que tener y demostrar capacidad legal, según definido en la Ley Núm. 239-2004, Ley General de Sociedades Cooperativas. Esto para ser socio fundador y pertenecer, y a su vez, suscribir los acuerdos que se establezcan.
2. Realizar un estudio socioeconómico de las familias potenciales a ser socios de la cooperativa, que les permita determinar la capacidad financiera de la composición familiar. Esto para que les permita determinar la capacidad financiera para afrontar los gastos generales iniciales, los cotidianos mensuales, los pagos del préstamo hipotecario

- (construcción o rehabilitación) y las respectivas aportaciones que le sean requeridas para el mantenimiento de las instalaciones físicas de la cooperativa.
3. Determinar cuál de los medios de financiamiento es el mas adecuado para la estructura legal de la cooperativa; la cual repercutirá en el aspecto propio de la viabilidad empresarial.
 4. Ofrecer orientaciones y procesos de formación inicial a los socios y residentes en el proceso de lo que es la organización, estructura, obligaciones y responsabilidades de los socios; así como de los fundamentos, principios, valores y la filosofía cooperativista.
 5. Llevar a cabo una asamblea (preconstituyente); esto con el propósito de elegir de entre sus miembros al Comité Organizador o Comité Timón para dar el seguimiento al proceso de incorporación y los demás relacionados al desarrollo. En este ase constituirá la Junta de Directores temporera o provisional de la Cooperativa de Vivienda.
 6. Preparar documentos constitutivos de la Cooperativa de Vivienda; a saber: Artículos de Incorporación y Reglamento General de la Cooperativa. Para estos se utilizará como base lo dispuesto en la Ley 239-2004.
 7. Preparación de los demás documentos legales necesarios (escrituras de hipotecas, contratos de suscripción y de vivienda; entre otros).
 8. Celebración de la Asamblea Constituyente de la Cooperativa de Vivienda para la selección de la Primera Junta de Directores y los Cuerpos Directivos de la Cooperativa. En la misma se discutirán y se aprobarán los Artículos o Cláusulas de Incorporación y el Reglamento General de la Cooperativa, el cual contempla las Normas de Convivencia Social. La Junta de Directores debidamente constituida será la responsable de tramitar la incorporación de la Cooperativa a CDCOOP y COSSEC, entre otras instancias.

Luego de que se haya recibido los documentos de incorporación aprobados por COSSEC y debidamente registrados en el Departamento de Estado, la cooperativa podrá iniciar operaciones. Podrá realizar todos los actos cooperativos establecidos en la Ley General de Sociedades Cooperativas. Se tramitará en el Departamento de Hacienda los documentos de exención contributiva para recibir los beneficios de la Ley.

Tanto el Instituto de Cooperativismo de la UPR, la CDCOOP y la Liga de Cooperativas estarán disponibles para dar seguimiento al proceso antes descrito y para ofrecer orientaciones sobre aspectos de organización cooperativa entre otros. De igual forma, el Programa de Incubadoras del Instituto de Cooperativismo de la UPR, está disponible y tiene el personal cualificado para trabajar el proceso de organización, gesta y desarrollo de la Cooperativa de Vivienda.

Conclusiones, limitaciones y recomendaciones de acción futura para desarrollo del proyecto

El sistema cooperativo de vivienda propicia la participación de los socios en todo el proceso de la gestión de la vivienda, pero en Puerto Rico, particularmente, se han gestado estas empresas cooperativas como proyectos de vivienda (dentro de los programas sociales del Estado) y no como unos de autogestión de sus necesitados, los cuales estos últimos son los socios de las respectivas cooperativas de vivienda. Este es uno de los problemas asociados a la vivienda, en especial en Puerto Rico. Sumado a ello, los factores económicos, que en su origen y hoy día, fueron fundamentalmente en capital, mano de obra y productividad, entre otros, es por ello que, el proceso de proveer vivienda es complejo y requiere de la intervención de todos los sectores económicos, políticos y sociales.

Por tanto, haciéndome eco de las palabras de Torres Rodríguez (1975) “Puerto Rico tiene que concentrar sus esfuerzos en el campo de la vivienda no tan sólo a bajo costo sino también para familias de ingresos moderados. En este tipo de viviendas es aconsejable tratar con nuevas ideas y conceptos urbanísticos que ofrezcan expansión, recreación necesaria y aire libre para la población a la vez que aumenta la densidad de construcción del terreno, para salvaguardar las áreas libres y recreativas indispensables y proteger también los escasos terrenos...”. De igual forma, “la demanda de nueva vivienda en Puerto Rico surgirá principalmente por la obsolescencia social de las unidades existentes, de la relocalización y movilidad de la población y de los cambios estructurales de la población” (Torres Rodríguez, 1975).

Los programas de vivienda del gobierno federal (EEUU) han sido punta de lanza para el desarrollo de vivienda en Puerto Rico. En especial para las cooperativas de vivienda que sirvieron como alternativa de vivienda a los obreros y gente pobre que fue desplazada o relocalizada del campo a la ciudad, y que el modelo se mantiene vigente gracias a los medios de

financiamiento federal, pero no se ha visto recientemente un desarrollo de alguna que pueda permanecer manteniéndose en operación.

El Movimiento Cooperativo debe trabajar una fuente de financiamiento para el desarrollo de las cooperativas de vivienda y para el correspondiente seguro hipotecario, con capital local, que provea las correspondientes garantías a los inversionistas, los cuales son los mismos cooperativistas, socios dueños de las respectivas cooperativas del sector de ahorro y crédito.

Los aspectos que inciden en el desarrollo y la gestión de las Cooperativas de Vivienda, tanto en Puerto Rico como en otros países del mundo son relativamente similares. No obstante, el enfoque, el marco jurídico, los procesos económicos/financieros y sociales inciden en las características de funcionamiento del cooperativismo y su potencial en cuanto a la producción de cooperativas de vivienda (Sánchez Ramírez, 2007). Es por ello, que se trabajan procesos rigurosos de investigación para obtener los resultados viables para el desarrollo de cualquier proyecto, en especial si es de índole cooperativo.

Se concluye, como resultado del presente proyecto, queda evidenciada conceptualmente la viabilidad del desarrollo de una cooperativa de vivienda en el centro urbano de Río Piedras. Para esta, haciendo uso del recinto de La Milagrosa, ya que posee múltiples factores favorables, tanto internos y externos, como en referencia a las viabilidades de las cooperativas que hacen propicio su gestión y desarrollo; así como características físicas idóneas para un ambiente de comunidad y calidad de vida.

Limitaciones

Como todo trabajo de investigación de índole académico/profesional tiene múltiples factores o aspectos a considerar. Los mismos no siempre pueden ser considerados o contemplados al momento de ejecutar el estudio; pero a su vez, del resultado de lo investigado

se desarrollan unas recomendaciones particulares para ser consideradas para futuras investigaciones y/o procesos de desarrollo y de gestión; en este caso de cooperativas de vivienda.

A continuación, se presenta una lista de las limitaciones enfrentadas durante la realización de este proyecto y el Plan Conceptual para desarrollar la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa:

1. El proyecto se realizó basado en documentación, no se contó con el insumo de personas y entidades asociadas al Cooperativismo de Vivienda.
2. No se pudo obtener el Plan Operacional y Económico que mandata la Ley Núm. 147-2011 a la Comisión de Desarrollo Cooperativo (CDCOOP) para que sirva de referente para el desarrollo de nuevas cooperativas de vivienda bajo la legislación vigente.
3. El plan presentado es uno conceptual, no se presentan recomendaciones específicas sobre el desarrollo y/o la gesta de la cooperativa de vivienda, ya que dicho proceso es uno especializado que requiere de un proceso de análisis, planificación y operación sumamente riguroso. Para esto, sería necesario tener acceso a los planos de cómo está construido los edificios actualmente (“as built”), no podemos determinar aspectos relacionados al diseño y otros costos asociados de construcción. De esta forma poder realizar un presupuesto de desarrollo y un análisis financiero detallado para analizar la viabilidad económica del proyecto.

Recomendaciones

Luego de haber realizado el presente estudio, en el cual se esbozó el origen, historia, características, desarrollo, problemáticas y la situación actual del cooperativismo de vivienda; así como los retos y las posibilidades que tiene el sector de vivienda cooperativizada en el desarrollo socioeconómico de Puerto Rico, enfocado específicamente al centro urbano de Río

Piedras, buscando presentar una alternativa viable para el problema de despoblamiento, desuso de edificios, y una recesión extrema del desarrollo socioeconómico de Río Piedras, presento las siguientes recomendaciones:

1. Complementar el proceso del Plan Conceptual para el Desarrollo de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa, complementado con un Estudio de Viabilidad Cooperativo, tomando como criterios las cuatro (4) viabilidades de las cooperativas, como empresas sociales y solidarias.
2. Sea utilizado el Plan Conceptual para el Desarrollo de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa como parte integral del plan de desarrollo de vivienda del Municipio de San Juan.
3. Trabajar la formulación del Plan Estratégico para el Desarrollo de Cooperativas de Vivienda en Puerto Rico, tomando en consideración los elementos de las viabilidades de las empresas cooperativismo, ya que estas son las que garantizarán la consecución de las mismas. Dicho plan puede trabajarse en conjunto con la Comisión de Desarrollo Cooperativo (CDCOOP) y con el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
4. Incorporar al Plan Estratégico para el Desarrollo de Cooperativas de Vivienda un eje de educación y capacitación sobre todos los procesos inherentes a las Cooperativas de Vivienda, en especial al “concepto o la base de la propiedad” (Magriñá, 1984) de la empresa cooperativa. Este concebido tanto en el proceso del desarrollo, como para el proceso de conversión (actualmente en las cooperativas de tipo gerencial); es uno que debe determinar los socios de la cooperativa por convicción y debidamente informados; no de forma forzada o desinformada que a la larga pueda provocar múltiples y graves problemas legales, económicos, psicosociales y filosóficos en el Cooperativismo de Vivienda en Puerto Rico.

5. Analizar el marco jurídico del Cooperativismo de Vivienda en Puerto Rico para la posible transformación de la “Propiedad Colectiva a Propiedad Individual” o en su defecto, la permanencia del régimen de propiedad colectiva ante el saldo de las hipotecas comunales de las Cooperativas de Vivienda.
6. Que las estructuras del Cooperativismo Puertorriqueño reconozcan lo complejo y riguroso que es el desarrollo y el establecimiento de cooperativas de vivienda, y que promueva que, a través del Instituto de Cooperativismo de la Universidad de Puerto Rico se trabaje el proceso de desarrollo, incubación, desarrollo, y gestión para la consecución final, a través de la incorporación, y el acompañamiento que requiere este tipo de empresa cooperativa.

Plan Conceptual para el Desarrollo de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa

I. Resumen Ejecutivo

Figura 2

Logo y Marca de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa



Diseño R. Curet (2021).

A. Trasfondo

El presente ***Plan Conceptual para el Desarrollo de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa*** se presentaría ante la consideración del ***Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras***, como propietaria del Recinto La Milagrosa, con la finalidad de presentar la propuesta de uso del inmueble para que sea desarrollada, gestada, mantenida y administrada por una empresa social y solidaria, la cooperativa.

El presente busca rehabilitar los edificios existentes, la construcción de un nuevo edificio y ambientar el antiguo Colegio La Milagrosa para que albergue las instalaciones de la Cooperativa de Vivienda; cónsono con los fines y propósitos del Fideicomiso y a su vez con los respectivos organismos y equipo de trabajo que tiene el Centro Urbano de Río Piedras para su rehabilitación y desarrollo integral, como lo es el Centro de Acción Urbana, Comunitaria y Empresarial (CAUCE-UPRRP), Comité Interagencial y Comunitario, el Cuerpo Consultivo para el Desarrollo de Río Piedras, y la Junta Comunitaria del Centro Urbano; además de que la Ley Núm. 75 del 1995 “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras” *designó al Centro Urbano de Río Piedras como uno con valor cultural, histórico, académico y económico inigualable.*

El mismo pone en práctica a través de un diseño esquemático la viabilidad de transformar el espacio del antiguo Colegio La Milagrosa en una Cooperativa de Vivienda. Este proyecto tiene como objetivo fundamental el proveer un nuevo concepto de vivienda cooperativa en el Centro Urbano de Río Piedras. Los cascos urbanos en Puerto Rico y particularmente Río Piedras, son ejemplo del deterioro de un principal centro o eje comercial, que tuvieron todos los municipios de Puerto Rico, que en su pico fue uno de los centros urbanos más importantes del país. Hemos visto como el casco urbano de Río Piedras ha sufrido el embate de las recesiones económicas, políticas públicas implementadas por el estado, la movilización de la actividad económica a los grandes centros comerciales y una mala planificación urbana que no ha contribuido a su mejor desarrollo. En años recientes la llamada *ciudad universitaria* de igual manera ha sufrido las altas y bajas del primer centro docente del país, la Universidad de Puerto Rico. Huelgas, recortes presupuestarios, cierre de las residencias universitarias y una pandemia han llevado a Río Piedras a permanecer a expensas de la poca actividad económica y urbana que yace allí. Por lo tanto, es imperativo el gestar proyectos en iniciativas sociales dirigidas a la rehabilitación de los centros urbanos como Río Piedras mediante propuestas que apelen a revitalizar, fortalecer y repoblar el casco; cónsono con la Ley de Rehabilitación de Cascos Urbanos y la Ley Especial de Rehabilitación de Río Piedras.

Retomar el espacio de La Milagrosa y, transformarlo en un espacio residencial que tenga como fundamento y estructura organizacional el cooperativismo, nos lleva a una nueva forma de hacer ciudad y vida urbana en la zona. Como se propone dejar plasmado, el establecimiento de la Cooperativa de Vivienda en el Recinto de La Milagrosa busca una concepción de una comunidad, haciendo un reúso de un conjunto de edificios históricos, conciliando la arquitectura histórica y patrimonial del Colegio con una nueva edificación que se propone de vivienda

multifamiliar, complementada con comercios, y áreas de servicios, recreativas y de esparcimiento, huertos comunitarios, entre otros.

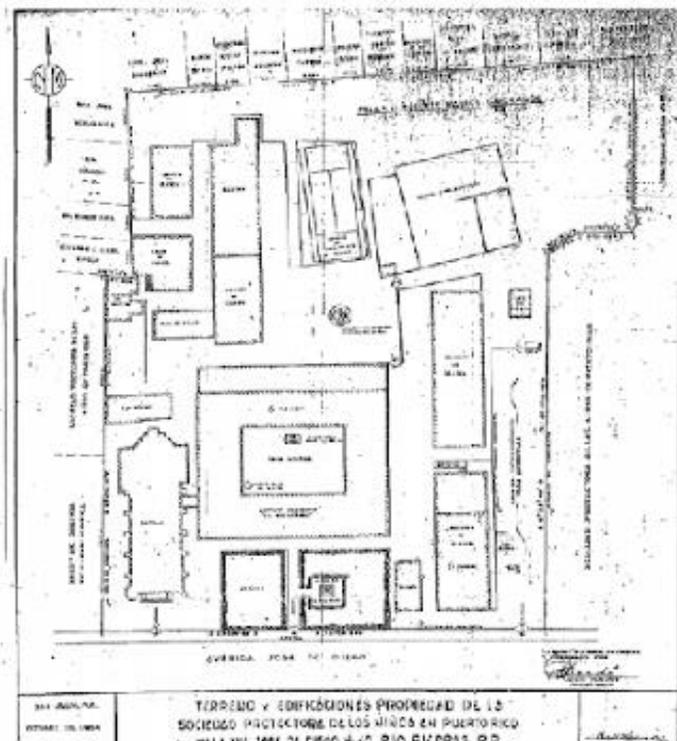
El colegio La Milagrosa tal como lo conocemos hoy posee una historia extraordinaria de trabajo a la comunidad. Como se expone en (P. de la C. 1597), 2009, ley 126, en el *“...1890 la señora Socorro Capetillo y González y su hijo, el señor Manuel Fernández Capetillo, fallecen en España sin testar y sin dejar descendientes directos dejando así varios terrenos, residencias y dineros en Puerto Rico. Su pariente más cercano fue el señor Diego Fernández Vallejo, Marqués de Vallejo, el cual heredó todos estos bienes. El señor Diego Fernández cede a la Sociedad Protectora de los Niños, todas las propiedades sitas en Puerto Rico...”* Dicha sociedad según se detalla tenía el fin de proteger a los niños pobres brindándole un espacio educativo y de cobijo. La estructura erigida para estos fines 131 años después es lo que conocemos hoy como el antiguo Colegio la Milagrosa. Este espacio que inició como un espacio para dar cobijo y educación a niños pobres, posteriormente se convirtió en el Colegio La Milagrosa, y en sus alrededores fue el lugar desde donde se construyó, lo que conocemos hoy día, como el Casco Urbano de Río Piedras (Ley Núm. 126, 2009). En la Figura 3 podemos apreciar lo que compone La Milagrosa la ubicación de los edificios que en el 1954 se concibieron, los cuales perduran hasta hoy día. La estructura con sus volumetrías rosadas guarda en sí la historia de los cambios más importantes en la ciudad universitaria, Río Piedras. Desde la formación del casco urbano, la explosión por filtración de gas en la tienda de zapatos Humberto Vidal el 21 de noviembre de 1996, y la construcción del Tren Urbano, hasta lo que conocemos hoy. Tras la trágica explosión, la estructura sirvió de refugio para cientos de personas.

“La estructura del Colegio La Milagrosa, no sólo nos muestra una estructura de finales de siglo 19 y principios del 20, sino también una arquitectura ya poco vista y necesaria de conservar. En el ámbito educativo se ha distinguido por su excelencia académica, siendo el alma

mater de muchas ilustres puertorriqueñas y que han hecho grandes aportaciones a nuestra sociedad". (P. de la C. 1597), 2009, ley 126).

Figura 3

Plano de Mensura La Milagrosa 1954



Fuente: Municipio de San Juan

Por lo antes expuesto mi propuesta va dirigida a rescatar un espacio que actualmente se encuentra en desuso y devolverle su carácter de espacio de servicio a la comunidad, personas desventajadas, como lugar de desarrollo socioeconómico y sobre todo de lugar del *hábitat*.

B. Meta, Finalidad, Propósito, Beneficios y Ventajas

Con el establecimiento de la *Cooperativa de Vivienda La Milagrosa* se busca formar como una asociación no lucrativa, bajo el modelo cooperativo, con el propósito de rehabilitar, desarrollar y operar una comunidad de vivienda que consistiría en unidades individuales de vivienda multifamiliar, cuya ocupación permanente estará restringida a los socios de la

Cooperativa. Este proyecto tiene como meta proveer unidades de vivienda asequible, junto a unas instalaciones comunes y amenidades únicas, para que en conjunto conformen una comunidad cooperativizada y autogestionada. A continuación, se detalla la finalidad, el propósito y los beneficios que producirá la Cooperativa:

Tabla 1. Descripción de Meta, Finalidad, Propósito, Beneficios y Ventajas de la Cooperativa

Meta	Proveer vivienda asequible y repoblar el Centro Urbano de Río Piedras
Finalidad	Promover desarrollo socioeconómico del Centro Urbano de Río Piedras
Propósito	Rehabilitar el Recinto de La Milagrosa (3er. Proyecto Estratégico Clave del Programa de Calidad de Vida para Río Piedras).
Beneficios¹	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le otorga a los socios residentes el disfrute de una vivienda adecuada, en un lugar seguro y medio ambiente favorable, conjuntamente con múltiples servicios comunitarios, a costos razonables y asequibles para las familias de moderados y bajos recursos económicos. 2. Permite efectivos mecanismos de control social a la comunidad al garantizarle por ley a los socios, a través de la(s) asamblea(s) y otras formas organizativas, su participación en la elección del gobierno interno, así como el del establecimiento de las políticas generales y las decisiones fundamentales que gobiernan la cooperativa. 3. Permite a los socios participantes residir en una comunidad con un modelo de convivencia particular, basado en principios y valores dirigidos a forjar un sentido de responsabilidad y de solidaridad

¹ González Feliciano, J. (2013). *Modelos de Cooperativas de Viviendas en Puerto Rico y su Organización*. (Manuscrito no publicado).

humana, con el objetivo de lograr mantener un espíritu de unión en el esfuerzo común. A esos efectos la ley otorga a los socios facultades para implantar procesos de autogestión y autoregulación que usualmente no otorga a otras entidades.

4. Posibilita un concepto de propiedad, en una forma mancomunada, que garantiza al socio residente la posesión de una vivienda para él(ella) y su familia, mientras se mantenga como socio de la cooperativa. Contrario a la vivienda de alquiler, una parte de la aportación mensual del socio amortiza el principal e interés de la(s) hipoteca(s) comunal(es) que posee la Cooperativa de Vivienda, garantizándole a los socios el control total de la propiedad cooperativa al cabo de la liquidación de la(s) hipoteca(s).

Ventajas	1. Exención de toda clase de tributación. La cooperativa de vivienda disfruta de estar exenta de tributar sobre ingresos, propiedad, arbitrio, patente, o cualquier otra contribución impuesta o, que más adelante se impusiere; por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o cualquier subdivisión política de éste; entre otros.
Contributivas²	2. Bienes inembargables. Las aportaciones de los socios de la cooperativa y los correspondientes intereses, capitalizados o no, tendrán la calidad de bienes inembargables, excepto, por la propia cooperativa.

² González Feliciano, J. (2013). *Modelos de Cooperativas de Viviendas en Puerto Rico y su Organización*. (Manuscrito no publicado).

C. La Gobernanza Cooperativa

La Cooperativa estará organizada para el beneficio de sus socios, usuarios de las unidades de vivienda que se desarrollen, conforme a las disposiciones de las leyes y reglamentos federales y estatales, los Artículos de Incorporación, los Estatutos, y el Reglamento General de la Cooperativa. Así también, con los acuerdos y condiciones que se pacten entre la empresa cooperativa y la entidad dueña del inmueble que cederá en uso, en cumplimiento estrictamente con los fines y propósitos de la entidad y de la Ordenanza Municipal que le otorga la titularidad del inmueble.

Los *Artículos de Incorporación* que constituyen su Carta mantienen que la función primaria de la Cooperativa será proveer viviendas sobre una base cooperativa no lucrativa para el beneficio de los socios. Los Estatutos de la Cooperativa formarán la constitución del grupo de socios de usuarios-residentes de las unidades de vivienda. Los mismos definen como funcionará la Cooperativa de Vivienda y garantizan un control democrático, y a su vez definen la estructura de la Cooperativa y los derechos y obligaciones que tendrán los socios. En estos Estatutos se encontrarán las disposiciones de elegibilidad de los socios y la manera en que los socios deben ser aceptados; disposiciones para las reuniones y asambleas, así como el método para seleccionar la Junta de Directores y el ámbito de sus poderes y responsabilidades, al igual que los requisitos técnicos para la administración fiscal de la Cooperativa de Vivienda. Estos estarán conforme a lo dispone la Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como *Ley General de Sociedades Cooperativas*.

De acuerdo con la estructura de las cooperativas, siendo los socios, la parte más importante de la sociedad cooperativa, es por ello que antes de que el socio tenga la cesión del uso de la unidad de vivienda, cada socio indicará su intención de pertenecer a la Cooperativa. Firmará un Contrato de Suscripción, el cual es la promesa de la Cooperativa a autorizar al socio a

ocupar la unidad de vivienda y el consentimiento del socio para la compra de la participación proporcional como socio (equidad). También, establece el derecho de rescindir que tiene el socio, al igual que el de la Cooperativa, si esto fuera necesario.

Cuando la unidad de vivienda esté disponible para ser ocupada, el socio establece un Contrato de Vivienda con su Cooperativa. Este Contrato definirá específicamente el derecho del socio a ocupar su unidad de vivienda. Este documento proveerá cierta protección al socio, como a sus derechos en el uso de la unidad de vivienda; también, establece ciertas limitaciones requeridas para el beneficio de toda la comunidad, o requeridas por la Ley Núm. 239-2004.

La Cooperativa de Vivienda se compromete a generar un *Contrato de Desarrollo* con una Compañía Desarrolladora, la cual puede ostentar la clasificación por HUD como un “Community Housing Development Organizations” (CHDO).³ Bajo este contrato, luego de haber obtenido las autorizaciones correspondientes para el financiamiento de la rehabilitación y de la nueva construcción, la compañía con el consultor asociado, el cual sería el Instituto de Cooperativismo de la Universidad de Puerto Rico, proveerán el personal y la asistencia técnico necesaria para organizar la Cooperativa y aumentar la matrícula de los socios.

Una de las funciones más importantes de los socios es elegir la Junta de Directores de entre sus mismos pares, como socios; los cuales actúan a nombre de los socios. La Junta de Directores realizará tareas importantes, tales como contratar un agente administrador o persona cualificada que funja como Principal Ejecutivo de la Cooperativa, conforme a lo dispuesto en el Capítulo 17 de la Ley Núm. 239-2004, según enmendada, pero que el mismo sea aceptable por el Acreedor Hipotecario y por la FHA, para la operación y gerencia de la Cooperativa; establecerá los requisitos de elegibilidad para la admisión de socios; determinará

³ HUD. (2019). *Compliance in HOME Rental Projects: A Guide for Property Owners*. US Department of Housing and Urban Development

el grado y tipo de mantenimiento y los servicios que recibirán los socios; promulgará reglas y reglamentos que atañen el uso y ocupación de la Cooperativa; adoptará un presupuesto de operación sujeto a la aprobación de la agencia reguladora y acreedora de los fondos que financiaron la Cooperativa. Con el derecho al voto por parte de los socios, se garantiza la participación democrática representativa en el Cuerpo Rector de la Cooperativa.

D. Junta de Directores: Experiencia y Responsabilidades

Los asuntos de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa serán llevados por una Junta de Directores elegida de entre sus socios, como lo dispone la Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como Ley General de Sociedades Cooperativas, los Artículos de Incorporación, los Estatutos y el Reglamento General de la Cooperativa de Vivienda. Hasta tanto los sucesores hayan sido electos en Asamblea, la Junta de Directores de la Cooperativa de Vivienda (recién constituida) estará compuesta por un grupo de personas, profesionales y líderes voluntarios, los cuales pueden ser representantes del Movimiento Cooperativo como de la Comunidad de Río Piedras. En la Tabla 2. se exponen los miembros de la Primera Junta de Directores de la Cooperativa, la cual contendrá una representación de los diversos sectores u órganos de representación de la Comunidad de Río Piedras; a saber:

Tabla 2. Primera Junta de Directores de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa

MIEMBRO	ENTIDAD U ORGANIZACIÓN QUE REPRESENTARÁ
Presidente(a)	Director Ejecutivo del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras
Secretario(a)	Presidenta de la Junta Comunitaria del Casco Urbano de RP
Tesorero(a)	Directora Ejecutiva del Centro de Acción Urbana, Comunitaria y Empresarial (CAUCE, UPR-RRP)
Director(a)	Cuerpo Consultivo para el Desarrollo de Río Piedras
Director(a)	Profesor(a) del Instituto de Cooperativismo de la UPR-RRP

La primera asamblea anual de socios se celebrará dentro de un período de 60 a 120 días una vez se obtenga el endoso final de la FHA de los documentos que constituyan los pagarés hipotecarios sobre los procesos de rehabilitación de los edificios existentes y la construcción del nuevo edificio, siguiendo los requisitos de los programas federales solicitados. Disponiéndose que, en cualquier caso, la asamblea o reunión anual de los socios se celebrará no más tarde de un año (1) posterior al endoso final; o en una fecha posterior, la cual deberá estar determinada por la Junta de Directores de la Cooperativa, con la previa aprobación de la *Comisión de Desarrollo Cooperativo (CDCOOP)* y de la *Corporación para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC)*. En dicha asamblea anual se escogerá de entre los socios de la Cooperativa de Vivienda la Junta de Directores de la Cooperativa de Vivienda conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 239-2004, según enmendada.

La Junta de Directores de la Cooperativa autorizará y sus oficiales ejecutarán los contratos que se consideren necesarios o juzguen aconsejables para trabajar el desarrollo, gesta, rehabilitación y construcción de las instalaciones físicas de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa para los siguientes fines y propósitos:

- Agente Administrador o un Principal Ejecutivo, con el propósito que ejecute los procesos relacionados y descritos al Plan de Administración y Operaciones de la Cooperativa y los acuerdos de la Asamblea de Socios y de la Junta de Directores.
- Consejeros de la Cooperativa, con el propósito de que provea ciertos servicios necesarios y técnicos en cuanto a la organización, desarrollo, gestión y administración de la Cooperativa de Vivienda en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley Núm. 239-2004 y lo reglamentado por HUD.

E. Plan de Administración y Operaciones

Con el fin de realizar las operaciones de administración del día a día de la Cooperativa, la Junta de Directores de la Cooperativa de Vivienda designará un Administrador, siguiendo las disposiciones del Capítulo 17 de la Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como Ley General de Sociedades Cooperativas, y el Manual de HUD 4381.5, quien seguirá los requisitos de HUD y actuará de manera apropiada para mantener y operar el proyecto atractivo para las personas que participan de la Cooperativa de Vivienda, subsidiada por los respectivos programas de HUD.

El *Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras*, como dueño de la propiedad inmueble, tiene un contrato o acuerdo de uso para la administración del inmueble con la Cooperativa de Vivienda. El objetivo del propietario es proporcionar viviendas dignas, seguras y sanitarias a las familias que sean elegibles para vivir en la Cooperativa, siguiendo los criterios de elegibilidad o selección como socio de la Cooperativa, dispuestos en los Estatutos y en el Reglamento General de la Cooperativa. De igual forma, siguiendo los criterios de elegibilidad para participar en los Programas Multifamiliares del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés); si alguno.

Para proporcionar una administración efectiva de la Cooperativa de Vivienda a satisfacción de los socios, la comunidad, HUD y el Fideicomiso, a continuación, se detallan unas consideraciones que debe tener en cuenta el Principal Ejecutivo o Agente Administrador para la operación, administración la implementación de lo que dispone en leyes y reglamentos estatales y federales la gerencia de la vivienda en Puerto Rico.

- El Dueño de la Propiedad: El Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras

La responsabilidad total del funcionamiento de la Cooperativa de Vivienda recae en la propia Cooperativa de Vivienda, la cual a su vez es responsable de cumplir con los acuerdos y

negociaciones establecidas con el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, como dueño del inmueble, para el uso de la propiedad que alberga las instalaciones físicas (Unidades de Vivienda) de la Cooperativa de Vivienda.

- Responsabilidades del Principal Ejecutivo o Agente Administrador

El Agente Administrador o Principal Ejecutivo es responsable ante la Junta de Directores de la Cooperativa y ante el dueño (El Fideicomiso) de todas sus acciones en la gerencia y operación de la comunidad cooperativa. El Principal Ejecutivo tendrá responsabilidades generales de supervisión sobre los principios y políticas básicos, y la ejecución de deberes y servicios descritos en el Plan de Gestión, en el Reglamento de la Cooperativa y en la Ley Núm. 239-2004. Tendrá plena autoridad tanto para el mantenimiento físico como para la administración financiera del desarrollo dentro de las pautas de política establecidas como resultado de la consulta con la Junta de Directores.

Para lograr el objetivo de la gestión administrativa y gerencial de la Cooperativa de Vivienda, la Junta de Directores designará un Principal Ejecutivo, o en su defecto se nombrará un Agente Administrador designará un Administrador o en su defecto, que tendrá la responsabilidad general de la gestión de la Cooperativa. La persona seleccionada para este puesto, como se mencionó anteriormente, deberá tener amplia experiencia y capacidades, tanto en la gerencia de vivienda como en cooperativismo de vivienda. Debería familiarizarse bien con los términos del Acuerdo Regulatorio de HUD (“Regulatory Agreement”) que rige los programas de subsidio y otros relacionados y asociados al proceso del financiamiento de la Cooperativa en cuanto a su desarrollo y posterior operación por el tiempo de vigencia del acuerdo entre la Cooperativa y las agencias financieras prestatarias o hipotecarias. El Principal Ejecutivo o Agente Administrador será responsable de las operaciones diarias de la Cooperativa

y recibirá todos los servicios de apoyo necesarios del personal permanente de la Oficina de Administración de la Cooperativa.

F. Plan de Educación y Capacitación en Cooperativismo

Considerando el 5to. Principio Cooperativo “Educación, Capacitación e Información, la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa proveerá educación y capacitación a los socios para formarlos en la filosofía cooperativista y que así puedan ejercer sus funciones dentro de la comunidad cooperativa. Tomando en consideración que la cooperativa no ha sido establecida o creada por personas particulares, sino que ha sido gestada desde las estructuras de representación de la Comunidad de Río Piedras, considerando como entidad clave e interesada el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, se tiene que diseñar un Plan de Educación y Capacitación en Cooperativismo que permita a los socios de la cooperativa formar un vínculo entre la persona y la sociedad cooperativa.⁴ El mismo contendrá procesos, actividades y otras metodologías de educación y capacitación de los potenciales socios. Se tiene que formar y preparar a los potenciales socios que conformarán las diversas estructuras de dirección y a su vez coexistirán con los demás en la comunidad cooperativa.

El Plan de Educación y Capacitación en Cooperativismo de Vivienda deberá contener, pero no limitarse al siguiente currículo:

- Conceptos básicos de propiedad (para socios)
 - ¿Qué es una Cooperativa de Vivienda y el concepto de propiedad?
 - Fundamentos del financiamiento (HUD, Cooperativas)
 - Derechos y obligaciones como socios y residentes
 - Estructura regulatoria

⁴ Altuna Gabilondo, L. (2008). *La Experiencia Cooperativa de Mondragón: una síntesis general...* Instituto de Estudios Cooperativos Lanki, Universidad de Mondragón, España.

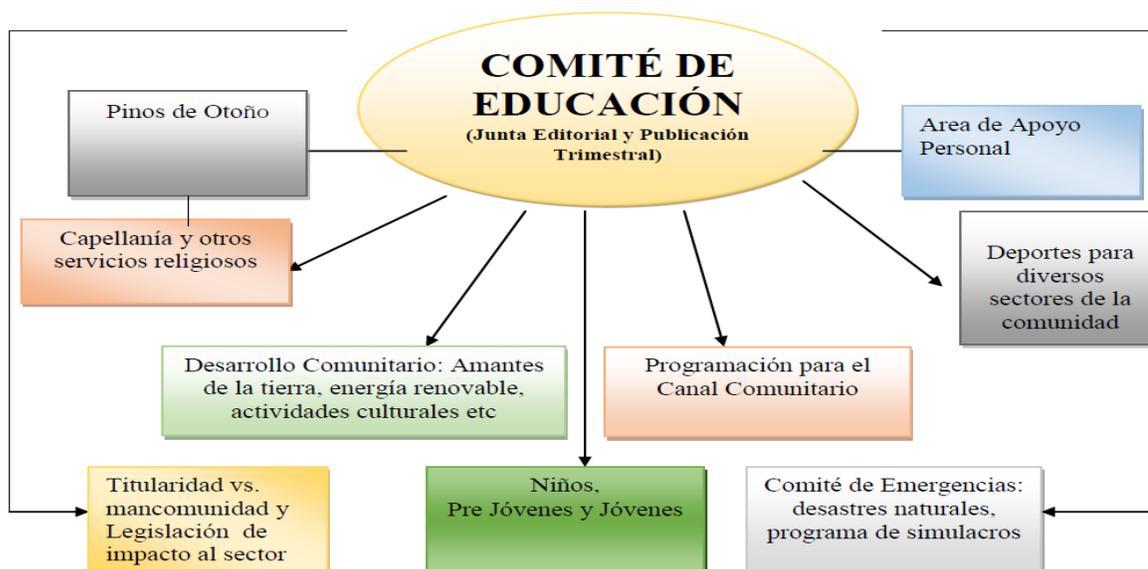
- Transferencias del Carácter de Socio
 - Conceptos básicos de presupuesto
- **Gobernanza: democracia en acción (para propietarios)**
 - Rol de los Socios
 - Rol de las Cuerpos Directivos (Junta de Directores, Comité de Supervisión y otros comités de trabajo)
 - Estatutos: la estructura de gobierno
 - La asamblea anual: elegibilidad, quórum, poderes, agenda
 - Elecciones
 - Cambios en la estructura
 - Impacto del programa regulatorio
- **Conceptos de Funcionamiento de los Cuerpos Directivos (Junta y Comités)**
 - Actuar en nombre: delegación de autoridad
 - Rendición de Cuentas y Estándares de Calidad
 - Operaciones de propiedad: roles de los propietarios, junta de directores, gerencia, proveedores, hipotecarios, regulador(es)
 - Funciones y deberes de los oficiales
 - Comités [Educación; Calidad de Vida y Bienestar; entre otros]
- **Gestión Financiera (Junta y Comités)**
 - Fundamentos Financieros y bases del presupuesto
 - Preparación del Presupuesto Operacional
 - Plan de Rehabilitación y Mejoras Capitales (MIO Plan)
 - Gerencia
- **Evaluación y capacitación del socio (Socios y Residentes)**

- Hacer una política de propiedad
 - Aspectos sobre Vivienda Justa
 - Responsabilidad Financiera
 - Elaboración de políticas eficaces
- Diseño de un proceso de selección
 - Rol de la Junta de Directores y Comités (Cuerpos Directivos)
 - Delegación de responsabilidad
 - Rol del Principal Ejecutivo o Gerencia

Con un programa de formación eficaz para la educación del socio sobre sus responsabilidades colectivas para mantener la Cooperativa desde el punto de vista legal, financiero, estructural, y con perspectivas sociales claras y ejecutables. En la Figura 4 presenta un esquema de áreas en que el Comité de Educación puede atender:

Figura 4

Esquema de áreas que el Comité de Educación puede atender.



Extraído del Anuario de la XLIV Asamblea General de Socios de la Cooperativa de Vivienda Ciudad Universitaria (2018).

II. Plan de Mercadeo

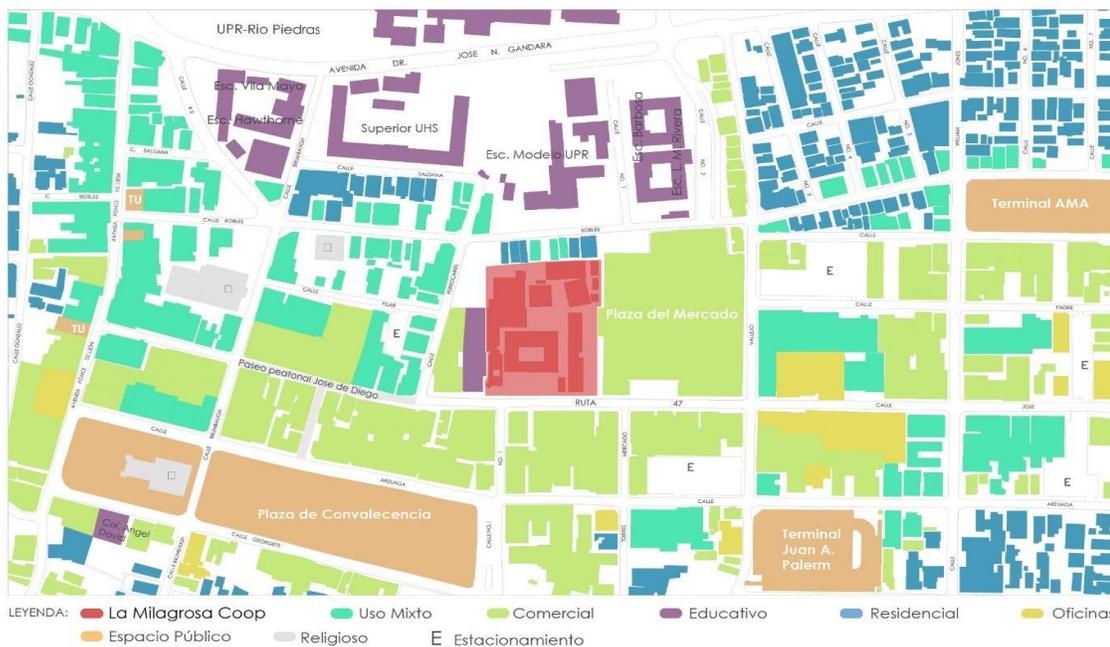
La zona seleccionada, para el establecimiento de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa es una enmarcada en el distrito comercial más importante del Centro Urbano de Río Piedras y demarca condiciones particulares, a los alrededores donde se ubica la estructura. El *Paseo De Diego* funge como arteria conectora con la Plaza del Mercado de Río Piedras y la actividad comercial que allí se genera. La posición geográfica del antiguo *Colegio La Milagrosa* se destaca por ser una comercial, residencial e institucional. En la Figura 5, se presenta gráficamente la localización de la Cooperativa, en contraste con otros factores de servicios propios de la vida cotidiana de personas y familias para satisfacer sus necesidades sociales, económicas y culturales; como, por ejemplo: iglesias (Catedral de Río Piedras), escuelas públicas y privadas (UPR-RRP, Elemental y Superior de la UPR, Vila Mayo, entre otras), hoteles (Dreams Hotel, entre otros), restaurantes, ferreterías (*Paseo De Diego*), supermercados (Plaza del Mercado), medios de transportación (Terminal de la AMA y Estación del Tren Urbano), recreativas (Plaza de Convalecencia) entre otros; todo a pasos de distancia. Cabe destacar que La Milagrosa se encuentra dentro del radio de 500 metros del Tren Urbano, por lo que, relativamente, el vehículo no es necesario o requerido para los propósitos de desarrollo de la vivienda en Puerto Rico.

Aunque en el Centro Urbano de Río Piedras se encuentra repleto de múltiples lugares de hospedería o residencia temporera para estudiantes universitarios y otros edificios de vivienda sometidos al régimen de propiedad horizontal o condominios, los mismos no conforman un potencial competidor o peligro de subsistencia para la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa. A su vez, a la fecha del presente Plan, se encuentra, de igual modo, en proceso de desarrollo y construcción el proyecto de viviendas De Diego Village, el mismo no representa ser competidor

en contra de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa, ya que inciden varios factores que le proveen a La Milagrosa el concepto único de comunidad.

Figura 5

Diagrama de Atractivos y Áreas de Interés



Diseño R. Curet (2021).

III. Plan del Edificio e Instalaciones Físicas

La Cooperativa de Vivienda La Milagrosa consiste en un conjunto de edificios históricos, de varios pisos, entre los cuales se encuentra una iglesia, un cuadrángulo, que alberga el convento y salones de clases entre otros. El intervenir en un espacio histórico tiene su complejidad. Sin embargo, se propone el mantener el carácter histórico e icónico de la estructura rosada y la construcción de una nueva estructura que respete el entorno y tenga énfasis en una arquitectura para el trópico en la cual conformara la comunidad cooperativa. En la Figura 6 se muestra la ubicación del predio de La Milagrosa en Río Piedras.

Figura 6

Diagrama de ubicación del predio La Milagrosa en Río Piedras



Extraído de Google Earth

A. Terreno y Localización

La Milagrosa está localizado en Río Piedras, dentro de los límites territoriales del Municipio de San Juan, y del delimitado Centro Urbano según la Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995, por la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial (OPOT) del Municipio Autónomo de San Juan, la estructura se encuentra ubicada en la Calle José De Diego, la cual es una enmarcada en el distrito comercial más importante del casco urbano de Río Piedras. El Recinto de La Milagrosa, actualmente cuenta con sobre 10 estructuras en la que se detallan: la Iglesia, estructuras de salones de uno y dos niveles, comedor y área de cancha. Actualmente la estructura está en desuso y fue cedida al Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras por virtud de la *Ordenanza Núm. 10 serie 2020-2021 del 12 de noviembre de 2020, P. de O. Num.12*, por parte del Municipio Autónomo de San Juan. Esta acción surge en el marco de la política pública implementada por la pasada Administración Municipal (2017-2020) de ceder los

espacios municipales a grupos comunitarios para generar empoderamiento comunitario y uso de las estructuras por las propias comunidades quienes dictan y diseñan la ciudad según sus necesidades más apremiantes. En el caso de Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, parte del equipo que tiene la Comunidad de Río Piedras para lograr sus fines y propósitos, quien tiene entre sus objetivos la adquisición de propiedades para destinarlas al beneficio de la comunidad y la construcción de viviendas asequibles, ha accedido a recibir el presente plan conceptual para el desarrollo de una cooperativa de vivienda, lo cual es cónsono su finalidad.

De igual forma, en la Figura 5 se identifican los usos encontrados en las zonas aledañas al antiguo Colegio La Milagrosa, tras un recorrido realizado. En el mismo se aprecia la diversidad de usos característicos de zonas urbanas, Río Piedras y La Milagrosa no son la excepción. En términos de localización, el espacio donde se propone que albergue la nueva cooperativa de vivienda se encuentra rodeado de zonas comerciales (plaza del mercado, tiendas, oficinas, farmacias, cafetines, entre otros), uso mixto (vivienda, comercio), estacionamientos, áreas educativas, estructuras religiosas, espacios públicos y transporte colectivo. Esta localización hace de este espacio uno viable para el desarrollo de un proyecto de vivienda, ya que apela al sentido de la vida urbana que tanto necesita el casco urbano de Río Piedras. ¿Cómo se logra esto? Propiciando el que la gente quiera habitar en la urbe, y eso es lo que pretende este proyecto creativo. Originalmente, se había propuesto un uso de espacios con 50 unidades de vivienda, véase la Figura 7; posterior a ello, se aumentó a 80 unidades de vivienda, concibiendo un nuevo edificio de apartamentos.

Figura 7

1ra. Concepción de la Propuesta de Espacios – La Milagrosa



Extraído de Google Earth; modificado

B. Diseño Propuesto/Renovación

La Cooperativa de Vivienda La Milagrosa contemplará el desarrollo de un proyecto de vivienda multifamiliar de 80 unidades, con posibilidades de otras unidades adicionales en el nuevo edificio propuesto, utilizando la estructura empresarial cooperativa. En la Figura 8 se muestra conceptualmente la fachada de la Cooperativa de Vivienda propuesta.

Figura 8

Imagen Conceptual de la fachada propuesta de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa



Diseño R. Curet (2021).

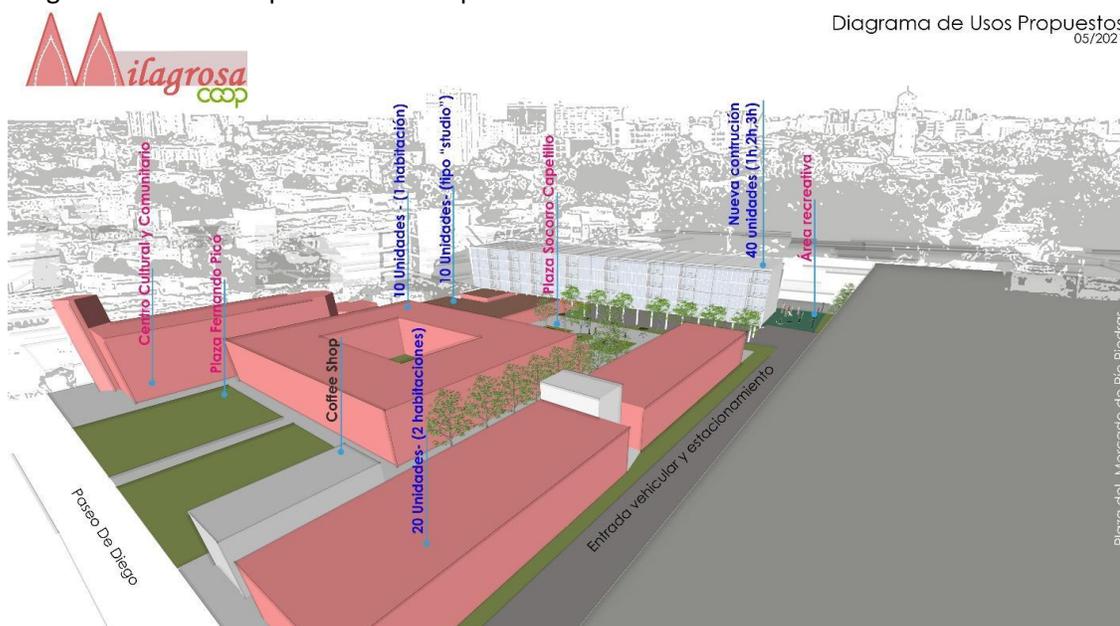
El presente Plan hace énfasis en las necesidades de vivienda en la zona y los objetivos del Fideicomiso, en el desarrollo de vivienda asequible. El desarrollo del nuevo complejo de vivienda se conceptualiza manteniendo las estructuras históricas y devolviéndolas a su estado original. Se trata de no solo generar un nuevo proyecto, sino también rescatar una estructura histórica en deterioro, con alto valor histórico y arquitectónico, establecer una comunidad y contribuir a la reconstrucción del desarrollo socioeconómico de Río Piedras.

En la parte posterior se propone la demolición de una estructura no histórica para la construcción de un nuevo edificio (destinado para viviendas en apartamentos) elevado sobre columnas. En dicha estructura se concentrarán la mayoría de las unidades de vivienda con un total de 40 unidades de vivienda; el cual tendría la posibilidad de pisos adicionales para lograr proveer una mayor cantidad de viviendas asequibles.

En las estructuras existentes se propone la rehabilitación y adaptación de los salones a unidades de vivienda de la siguiente manera (Figura 9):

Figura 9

Diagrama de Usos Propuestos – concepción final



Diseño R. Curet (2021).

- E1- Centro Cultural y Comunitario- este espacio se contempla como uno de uso a la comunidad de Río Piedras, así como de la cooperativa para actividades, talleres, entre otros.
- E2- Estructura principal con patio interior- 10 unidades de 1 habitación.
- E3- Espacio comercial- se propone establecer una sucursal de IUPICOOP Café
- E4, E5- 20 unidades de vivienda de 2 habitaciones.
- E6, E7- 10 unidades tipo estudio
- E8- área recreativa de gimnasio al aire libre y cancha de baloncesto (Figura 13)
- E9- Nueva construcción de 40 unidades
 - 10 unidades de 1 habitación
 - 20 unidades de 2 habitaciones
 - 10 unidades de 3 habitaciones
- Plaza Fernando Picó- espacio verde en la fachada del recinto, en donde, luego del Huracán María se utilizó como el Comedor Social Fernando Picó; en su honor, se designará dicho espacio (Figura 9).
- Plaza Socorro Capetillo- espacio de encuentro comunitario en la parte posterior entre el edificio de patio interior y la nueva construcción propuesta; en honor a quien donó los terrenos que actualmente es La Milagrosa para un Centro de Protección de niños (Figura 10, 11 y 12)
- Áreas verdes- se propone destinar estas zonas para áreas de agricultura urbana y composta.

La configuración de esta nueva estructura se alinea e integra armoniosamente con la estructura histórica en un gesto del contraste de lo antiguo y lo nuevo (edificio nuevo a construirse; la Figura 11 muestra conceptualmente dicho espacio).

Figura 10

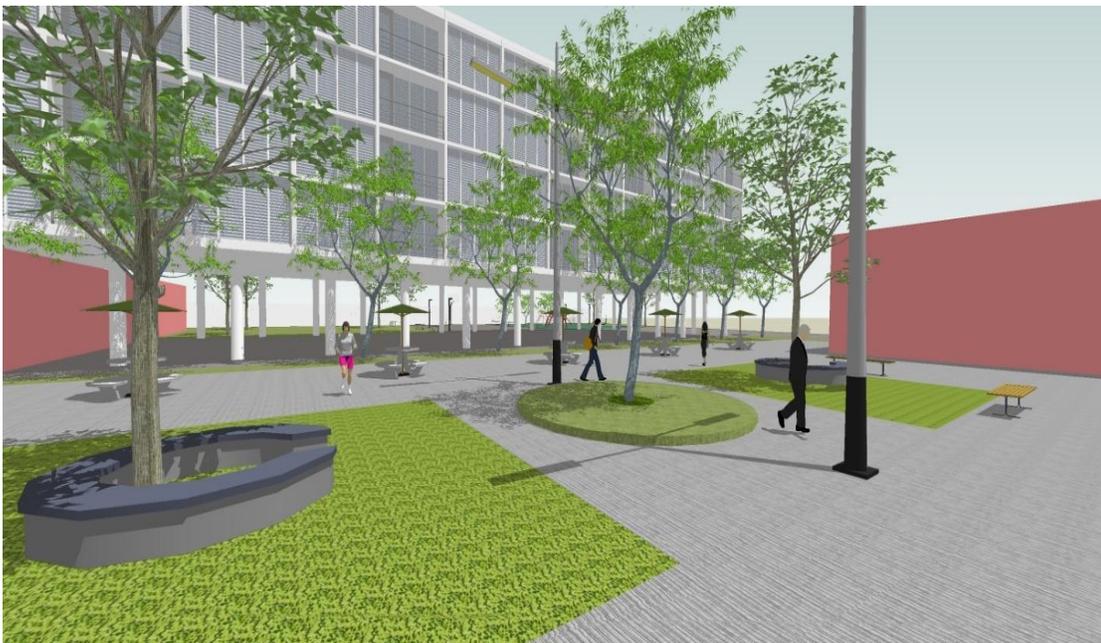
Diagrama de la Plaza Socorro Capetillo y vista posterior del Cuadrángulo



Diseño R. Curet (2021).

Figura 11

Diagrama vista frontal del Nuevo Edificio de Apartamentos y Plaza Socorro Capetillo



Diseño R. Curet (2021).

Figura 12

Diagrama de vista aérea de la Plaza Socorro Capetillo y Nuevo Edificio Viviendas



Diseño R. Curet (2021).

Figura 13

Diagrama de Áreas Recreativas: gimnasio aire libre, parque pasivo y cancha



Diseño R. Curet (2021).

Además, brindará un diseño en las unidades de vivienda donde se propone una arquitectura tropical mediante los usos de ventanas de celosías piso a techo, balcones, haciendo uso del concepto de ventilación cruzada en los apartamentos, crea el ambiente de hogar que todos buscamos. Como parte del diseño que apele a la vida comunitaria como área de encuentro social, se propone una plaza que fungirá como el elemento central y conector entre todas las estructuras; así como múltiples espacios verdes y de huertos comunitarios urbanos; véase la Figura 12. Por otra parte, se contempla una lavandería común, áreas de estacionamiento y gimnasio al aire libre, para proveer satisfacer otras necesidades particulares del ser humano relacionadas a la vivienda.

La idea de este proyecto no es meramente el generar unidades de vivienda en un espacio; si no que la misma apele a fomentar una filosofía de vida basada en la ayuda mutua, solidaridad, igualdad y equidad, valores del cooperativismo, y proponer una nueva forma de re desarrollar el casco urbano de Río Piedras. La Cooperativa de Vivienda La Milagrosa propone, además, proveer autogestión y empleo, actividades sociales y culturales, desarrollar capital social, empoderamiento comunitario, sobre las bases de una economía solidaria, a la vez que desarrolla la agricultura urbana y sobre todo la actividad humana en comunidad. Es así como hoy, con la estructura de la Cooperativa, dará hogar y protección a familias de escasos recursos económicos procurando darle más que una vivienda, una experiencia de comunidad solidaria.

IV. Patrocinadores o Consejeros

Tomando en consideración lo complejo, riguroso y regulado que es el proceso del desarrollo de la vivienda, y en especial una Cooperativa de Vivienda, los patrocinadores y/o consejeros y los miembros del equipo de gerencia y para el desarrollo de la misma serán identificados en las próximas etapas del proyecto.

V. Plan de Financiamiento Proyectado

La Cooperativa estará recibiendo los beneficios de financiamiento especial que el Congreso de los Estados Unidos dispuso en la Sección 221(d)(4) de la Ley Nacional de Hogares, conocida como “*Multifamily Rental Housing for Moderate-Income Families*”. La misma es para ayudar a familias de ingresos bajos y moderados, y familias desplazadas a resolver sus necesidades de vivienda; y está disponible para los considerados proyectos de vivienda cooperativos. En la Figura 14 se presenta conceptualmente la perspectiva de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa, para no perder de perspectiva la magnitud del proyecto, el cual a su vez deberá envolver un financiamiento cónsono con lo propuesto.

Figura 14

Perspectiva Conceptual de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa



Diseño R. Curet (2021).

Para el financiamiento de dicha propuesta, se contempla trabajar una combinación de fondos disponibles para trabajar la viabilidad económica de la Cooperativa de Vivienda. Estos son, pero no se limitan a, Sección 8, HOME, TaxCredit, fondos CDBG-DR y CDBG-City Revitalization; entre otros y combinaciones posibles, incluidos los organismos del

Cooperativismo Puertorriqueño como el Fondo de Inversión y Desarrollo Cooperativo (FIDECOOP), MultiMortgate, y las alianzas que tienen las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Puerto Rico.

Los fondos provistos por la suscripción de los socios y la adquisición de la Equidad (Pago Inicial), bajo el Contrato de Vivienda, constituirán el beneficio de la inversión y se destinarán para garantizar el costo de la rehabilitación de los edificios que conforman el recinto de La Milagrosa, y el edificio nuevo que se propone construir; además, de los procedimientos hipotecarios y proveer fondos de capital de trabajo para las correspondientes cantidades relacionadas a la(s) hipoteca(s), que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) requiera.

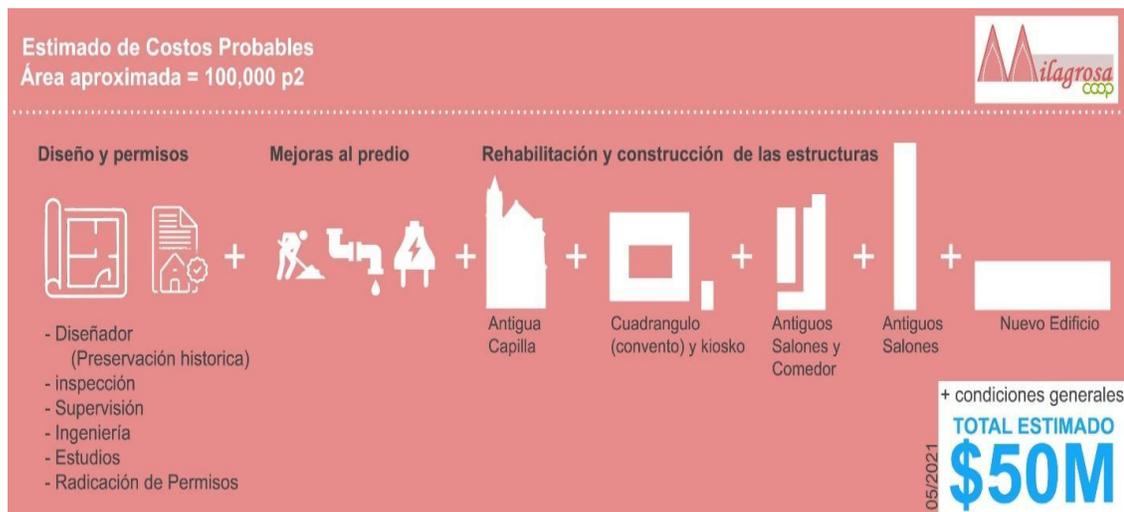
A. Presupuesto de Desarrollo

Para comenzar el proceso del desarrollo de la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa hacen falta aproximadamente unos \$50,000,000.00; éstos para la rehabilitación de los edificios históricos y para la construcción del nuevo edificio de apartamentos de vivienda. En la Figura 15 se identifican las áreas y partidas requeridas para llevar a cabo el inicio del desarrollo del proyecto.

El presupuesto de desarrollo que se presenta es uno que está sujeto a cambios, ya que es un “estimado de costos probables” o preliminar, y para propósitos del presente Plan no se ha llegado a la fase de diseño y documentos de construcción y tampoco se tienen disponibles unos planos “as built” para determinar si las cantidades propuestas de unidades de vivienda en los edificios históricos son viables tal cual mencionadas.

Figura 15

Diagrama de Costos Probables – Cooperativa de Vivienda La Milagrosa



Diseño R. Curet (2021).

Estimado de Costos Probables de Construcción

I.	Construcción	
a.	Trabajos de Demolición	\$1,500,000.00
b.	Preparación y Trabajos del Predio	\$5,000,000.00
c.	Estructuras	
	i. Antigua Capilla	\$ 800,000.00
	ii. Cuadrángulo (antiguo convento)	\$5,000,000.00
	iii. Área Comercial (kiosko)	\$ 400,000.00
	iv. Edificio 1 (antiguos salones)	\$1,500,000.00
	v. Edificio 2 (antiguos salones)	\$1,700,000.00
	vi. Edificio 3 (antiguos salones)	\$1,200,000.00
	vii. Edificio 4 (antiguos salones)	\$ 800,000.00
	viii. Nueva Estructura	\$19,500,000.00
		Subtotal 1= \$37,400,000.00
II.	Diseño, consultores y permisos	\$1,000,000.00
		Subtotal 2= \$38,400,000.00
III.	Condiciones Generales	x(30%)
		Total= \$49,920,000.00

B. Presupuesto Operacional, Estado de Situación Financiera y Flujo de Efectivos

Como parte de la meta sobre la viabilidad económica, la Cooperativa se tiene que asegurar que la misma sea rentable y se mantenga a futuro. Para lograr esto, los socios aportarán mensualmente a la Cooperativa, de acuerdo al Contrato de Vivienda y a lo determinado en el Contrato Regulatorio entre la Cooperativa de Vivienda La Milagrosa y HUD. Las aportaciones mensuales son las que nutrirán, a su vez, las reservas estatutarias y voluntarias; las cuales están destinadas para contingencias imprevistas y para financiar acciones de la Cooperativa y para otros propósitos permitidos, como inversiones; y para propósitos educativos, como lo requiere la Ley General de Sociedades Cooperativas.

La identificación de todos los gastos asociados a las operaciones de la Cooperativa, como complejo de vivienda particular, con su administración y respectivos procesos de mantenimiento, producirán la elaboración de un presupuesto operacional adecuado a las necesidades particulares de la Cooperativa. En el proceso del análisis y revisión de los mismos, se trabajarán revisiones periódicas sobre los mismos, para así tomar las decisiones necesarias para mantener la viabilidad económica de la Cooperativa en todo momento.

Bibliografía

- Alianza Cooperativa Internacional. (2019). *Alianza Cooperativa Internacional* [web].
www.aciamerías.coop
- Alianza Cooperativa Internacional. (2012a). *Plan para una Década Cooperativa: una perspectiva desde las Cooperativas de Vivienda*. housinginternational.coop
- Alianza Cooperativa Internacional. (2012b). *Profiles of a Movement: Co-Operative Housing Around the World*. CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
- Alianza Cooperativa Internacional. (2015). *Notas de orientación para los principios cooperativos*. Definición de cooperativa según ACI - Fundación La Dulce (google.com)
- Acosta, M. & Raspall Galli, T. (2008). *La articulación de las cooperativas de vivienda con el Estado y otros actores sociales*. V Encuentro de Investigadores Latinoamericanos en Cooperativismo; Universidad de San Pablo, Brasil.
- Altuna Gabilondo, L. (2008). *La Experiencia Cooperativa de Mondragón: una síntesis general...* Instituto de Estudios Cooperativos Lanki, Universidad de Mondragón, España.
- Ander-Egg, E & Aguilar, M. J. (2000). *Métodos y técnicas de investigación social*. Vol. III Cómo organizar el trabajo de investigación. Grupo Editorial Lumen Humanitas. ISBN 987-00-0004-5
- Arango Jaramillo, M. (2005). *Manual de cooperativismo y economía solidaria*. Universidad Cooperativa de Colombia.
- Arias González, J. L. (2020). *Proyecto de Tesis: Guía para la Elaboración*. www.agogocursos.com
- Carrasquillo Medrano, D. (2012). *Plan para la Rehabilitación Físico-Especial y Desarrollo de Río Piedras Centro*. Tesis de Maestría de la Escuela Graduada de Planificación de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras.

- Catalá Oliveras, F. (2004). *El callejón del sapo: teoría y gestión del cooperativismo*. Ediciones Huracán.
- CBT. (2019). *Caja de Herramientas Comunitarias*. Centro para Cooperativas de la Universidad de Wisconsin. <http://ctb.ku.edu://www.uwcc.wisc.edu>
- CHI. (2014). *NAHC Conference St. Thomas Virgin Is*. Cooperative Housing International and the Global Co-op Housing Movement; Sector of the International Co-operative Alliance.
- Colon Morales, R. (2018). *La ruta autodestructiva del cooperativismo de vivienda puertorriqueño: el problema de la pérdida de la identidad cooperativa mediante la transformación de valores de uso en valores de cambio*. Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo.
- Comunicaciones Socialab (2019). *Blog: 6 proyectos de innovación social que debes conocer*. <https://blog.socialab.com/6-ideas-de-proyectos-sociales-innovadores/>
- Coyula Cowley, M. (1997). *Ambiente, población y desarrollo de un mundo en urbanización. Quiénes hacen ciudad? Ambiente urbano y participación popular: Cuba, Puerto Rico y República Dominicana*. Ediciones Sociedad Interamericana de Planificación.
- Departamento de Vivienda de Puerto Rico, 22 de marzo de 2017. *Comunicado de Prensa: "Secretario de Vivienda impulsa agenda de Puerto Rico en la Capital Federal"*.
- Díaz Adorno, N. (2005). *Experiencia Cooperativa en Puerto Rico: Desarrollo del Cooperativismo de Vivienda en Puerto Rico*. <http://www.oslpr.org/2009-2012/ponencias/A2VABASG.pdf>
- Díaz Adorno, N. (s.f.). *Comparecencia ante la Comisión de Comercio y Cooperativismo del Senado de Puerto Rico*. (Ponencia no publicada).
- EnciclopediaPR (2009). *Breve Historia del Municipio de Río Piedras*. Fundación Puertorriqueña de las Humanidades. <https://enciclopediapr.org/content/breve-historia-del-municipio-de-rio-piedras/>

- Etxezarreta, A., Cano, G. & Merino, S. (2018). *Las cooperativas de vivienda de cesión de uso: experiencias emergentes en España*. Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, CIRIEC, España.
- Fajardo García, G. (2012). *Marco Jurídico del Cooperativismo de Viviendas*. Ponencia presentada en la IV Jornada sobre Cooperativismo de Viviendas: Otras experiencias. Universidad de Valencia, España.
- Fontáñez Torres, E. (2019). *Tenencia y Propiedad en Puerto Rico: Línea del Tiempo*. Investigación sobre las relaciones de tenencia y derechos propietarios en Puerto Rico. Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Recuperado de: [Línea del Tiempo – Tenencia y Propiedad en Puerto Rico \(tenenciaypropiedadnpr.org\)](http://lineadeltempo-tenenciaypropiedadnpr.org)
- FCPR. (2011). *Historial del trabajo realizado por la Fundación Comunitaria de Puerto Rico en la Comunidad Villas del Sol*. Fundación Comunitaria de Puerto Rico. (Documento no publicado).
- García Muller, A. (2018). *Derecho Cooperativo: Mutual y de la Economía Social y Solidaria*. CIRIEC. Mérida, Colombia. Asociación Iberoamericana de Derecho Cooperativo, Mutual y de la Economía Social y Solidaria.
- González Tausz, R. (1999). *Las Cooperativas de Viviendas de Responsabilidad Limitada No Existen*. REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos, Núm. 67.
- González Feliciano, J. (2017). *Perspectivas de la Vivienda Cooperativa en Puerto Rico*. Ponencia presentada en el Conservatorio con sector gubernamental de vivienda, auspiciado por HUD. (Ponencia no publicado)
- González Feliciano, J. (s.f.). *Cooperativas Mancomunadas o de Propiedad Colectiva vis a vis Cooperativas de Titulares o de Propiedad Individual*. Diferencias fundamentales. (Manuscrito no publicado)

- González Feliciano, J. (2013). *Modelos de Cooperativas de Vivienda en Puerto Rico y su Organización*. (Manuscrito no publicado)
- González Feliciano, J. (2007). *Ventajas e historial de las cooperativas de vivienda en Puerto Rico*. (Aplicable a los Residenciales Públicos). (Manuscrito no publicado)
- Hernández Sampietri, R., Fernández Collado, C. & Batista Luccio, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. Cuarta Edición, McGraw-Hill/Interamericana Editores.
- HUD. (2019). *Compliance in HOME Rental Projects: A Guide for Property Owners*. US Department of Housing and Urban Development.
- HUD. (2018). *Programs of HUD: Major Mortgage, Grant, Assistant, and Regulatory Programs*. US Department of Housing and Urban Development.
- https://www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/progdesc
- HUD. (1994). *Handbook 4381.5 "The Management Agent Handbook"*. US Department of Housing and Urban Development.
- Jordán García, F. (1996). *El Cooperativismo de Vivienda en Puerto Rico*. First Book Publishing of Puerto Rico. San Juan, Puerto Rico.
- La Dinamo (2016). *Qué es la cooperativa de vivienda*.
- <http://ladinamofundacio.org/modelo/?lang=es>
- Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras. Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995.
- Ley General de Sociedades Cooperativas. Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004.
- Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto Rico. Ley Núm. 147 del 27 de julio de 2011.
- Ley de Rehabilitación de Cascos Urbanos. Ley Núm. 212 de 29 de agosto de 2002.
- Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda. Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972.
- Ley Orgánica de la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico.

- Liga de Cooperativas de Puerto Rico. (s.f.). *Manual de Funcionamiento para Cooperativas de Viviendas Tipo Gerencial*. Centro de Información. Liga de Cooperativas de Puerto Rico.
- Magriñá, J. (1984). *La Cooperativa de Viviendas*. Ediciones CEAC, S.A. Barcelona, España.
- Maxwell, J. A. (1996). *“Qualitative Research Design. An Interactive Approach”*. Sage Publications, pp 1-13.
- Mendoza Antonsanti, H. *Capítulo 4. El sector de vivienda cooperativa*. (Manuscrito no publicado).
- Mendoza Antonsanti, H. (1982). *Evolución Histórica del Cooperativismo: Introducción al Movimiento Cooperativo de Consumidores*. Centro de Información de la Liga de Cooperativas de Puerto Rico.
- Morón Bécker, P. (1994). *Las Cooperativas de Viviendas, según su origen: consideraciones generales*. [Las cooperativas de viviendas, según su origen: consideraciones generales \(uam.es\)](http://uam.es)
- NAHC (2019). *National Association of Housing Cooperatives* [web]. [National Association of Housing Cooperatives \(NAHC\) \(coophousing.org\)](http://NationalAssociationofHousingCooperatives.org)
- NAHC (2019). *What is a Housing Cooperative?*.
- NAHC (2019). *Housing Cooperative Overview*.
- National Cooperative Bank. (2006). *HOME BASE The Playbook for Cooperative Development*. NCB Capital Impact. HBP Printing.
<https://resources.uwcc.wisc.edu/housing/NCBpubHOMEBASE.pdf>
- NCDF (2019). *Northcountry Cooperative Development Fund* [web]. www.ncdf.coop
- NCDF (2013). *Housing Cooperatives: an Accessible and Lasting Tool for Home Ownership*.

National Cooperative Law Center. (2019). *A History of Housing Cooperatives*.

<http://nationalcooperativelawcenter.com/national-cooperative-law-center/the-history-of-housing-cooperatives>

Northcountry Cooperative Foundation (2003). *Cooperative Housing Toolbox: A Practical Guide for Cooperative Success*.

https://resources.uwcc.wisc.edu/housing/Practical_guide_for_success.pdf

Northcountry Cooperative Foundation (2004). *Cooperative Housing Toolbox: A Guide for Successful Community Development*.

https://resources.uwcc.wisc.edu/housing/Cooperative_housing_Communitydev.pdf

Negociado del Censo de los Estados Unidos (2004). *Puerto Rico: 2000 Cifras de Población y de Unidades de Vivienda*.

file:///C:/Users/ejrod/OneDrive/Desktop/USCB_Censo%20de%20Poblacion%202000%20-%20Cifras%20de%20poblaci%C3%B3n%20y%20de%20unidades%20de%20vivienda.pdf

Organización Internacional del Trabajo. (2012). *Manual de elaboración de proyectos: una herramienta paso a paso para apoyar el desarrollo de las cooperativas y otras formas de organizaciones de autoayuda*. Centro Internacional de Formación.

Padilla Rodríguez, H. (2008). *Propuesta de un Plan Estratégico para el Movimiento Cooperativo en Puerto Rico*. 1ra. Edición. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana.

Parrilla Bonilla, A. (2003). *Cooperativismo: Teoría y Práctica*. 3ra. Edición. Liga de Cooperativas de Puerto Rico.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras (1996). *Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras*. Junta de Planificación, Gobierno de Puerto Rico.

Plan de Acción “Visión Comunitaria Participativa de Río Piedras 2040”. Junta Comunitaria del Casco Urbano.

Programa de Calidad de Vida para Río Piedras. (2019). Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras. <https://fideicomisorp.pr/programacalidaddevida/>

Periodico La Perla (2021). <https://www.periodicolaperla.com/miguel-romero-propone-plan-de-desarrollo-economico-...>

Pulso Estudiantil. (2019). <http://pulsoestudiantil.com/municipio-de-san-juan-construira-vivienda-para-estudiantes/>

Reyes Núñez, G. (2012). *La cooperativa de vivienda*. Revista Entorno. Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico Año 7, n.o Volúmen 2 (2012): 61

Richer, M. (2010). *Una fórmula innovadora de acceso a la vivienda: las cooperativas de vivienda en Uruguay*. <http://www.redalyc.org/html/286/28650599006/>

Río Piedras, Puerto Rico. Ciudad Universitaria. <https://boricuaonline.com/rio-piedras-pr/>

Rivera Rodríguez, C. & Labrador Machin, O. (2013). *Bases Teóricas y Metodológicas de la Cooperación y el Cooperativismo*.

<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5233964.pdf>

Rúa de Mauret, M. (2018). *Río Piedras: Antes, Después y Ahora*. Periódico El Adoquin Times. <https://eladoquintomes.com/2018/07/10/rio-piedras-antes-despues-y-ahora/>

Rosado Rodríguez, E. (2016). *Aspectos Psicosociales en Transformaciones de Empresas de Capital Privado Convencionales en Cooperativas de Trabajo Asociado en el País Vasco y Puerto Rico*. Tesis Doctoral. Mondragon Unibersitate. Oñati, País Vasco, España.

Sánchez-Ramírez, M. (2007). *La cooperativa: un modelo alternativo en la producción de vivienda social*. Tesis de Maestría del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente de la Universidad Jesuita de Guadalajara, México.

- Sala & Serra. (2013). *Problemática de las Cooperativas de vivienda y cooperativistas adheridos a las mismas*. Blog El Defensor de tu Vivienda. <http://www.eldefensordetuvivienda.com/problematika-de-las-cooperativas-de-viviendas-y-cooperativistas-adheridos-a-las-mismas>
- Torres (s/f). *Cooperativas de Vivienda: Morada y Comunidad*. Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico. [5-Vivienda_Torres.pdf \(camarapr.org\)](#)
- Torres Rodriguez, R. (1975). *Política de Vivienda en Puerto Rico*. Tesis Doctoral Universidad Complutense de Madrid.
- UCMTA, (s/f). *Capítulo 5 La viabilidad de la empresa*. Módulo 2 Guía Didáctica. cooperativa. Educar para Transformar. Unión de Cooperativas Madrileñas de Trabajo Asociado.
- Vila Porcar, J. (1952). *Cooperativas de Vivienda*. Revista Internacional del Trabajo, marzo de 1952: “El problema de la vivienda en América Latina”. De una transcripción en la Revista de la Facultad de Ciencias Económicas y de la Administración de Montevideo, noviembre de 1952. Recuperado de: sedici.unlp.edu.ar
- Vilnitzky, M. (2015). *Berlín, El Mundo y las Cooperativas de Vivienda*. [Berlín, el mundo y las cooperativas de vivienda | Alternativas Económicas \(alternativaseconomicas.coop\)](#)
- WIPR. (2020). *Inicia construcción “De Diego Village” en Río Piedras*. <https://wipr.pr/inicia-construccion-de-diego-village-en-rio-piedras/>

Tabla 1

Aspectos Generales a considerar al momento de desarrollar una Cooperativa de Vivienda

Instituto de Cooperativismo UPR-PP

Eduardo J. Rodríguez León©2021

ASPECTOS GENERALES A CONSIDERAR AL MOMENTO DE DESARROLLAR UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA

MOMENTUM en las Cooperativas de Vivienda		Jordán García, F. (1995). El Cooperativismo de Vivienda en Puerto Rico. First Book Publishing of PR.	
I. Supervivencia		III. Gerente	
II. Socio			
Concepto de la PROPIEDAD en las Cooperativas de Vivienda			
Colectiva (o mancomunada; comunal o cooperativa)		Privada (o individual; titulares)	
Fundamentos del Cooperativismo	Viabilidades de las Cooperativas	Pilares de la Administración de la Vivienda (NCHM) ¹	Industria de la Vivienda
<ol style="list-style-type: none"> Autogestión Solidaridad Asociativismo Trabajo 	<ol style="list-style-type: none"> Filosófica Legal Psico-Social Económico/Empresarial 	<ol style="list-style-type: none"> Ocupación Mantenimiento Financiamiento Gerencia/Administración 	<ol style="list-style-type: none"> Desarrollo Construcción Rehabilitación Administración
Modelos de las Cooperativas de Vivienda	Tipos de las Cooperativas de Vivienda	Descripción de Cooperativas de Vivienda	Poblaciones que sirven las Cooperativas de Vivienda
<ol style="list-style-type: none"> Autogestión/Ayuda Mutua Construcción de Vivienda Ahorro Previo 	<ol style="list-style-type: none"> Cesión de Uso Mancomunada Titulares Responsabilidad Limitada 	<ol style="list-style-type: none"> Solares Hogares Apartamentos Urbanización 	<ol style="list-style-type: none"> Comunidad en General Estudiantes Universitarios Envejecientes
Origen de las Cooperativas de Vivienda	Autor(a)	Modalidades de las Cooperativas de Vivienda	Autor(a)
<ol style="list-style-type: none"> Grupo de Amigos Perfeccionados por Socios de Coops de otros tipos Empresas para sus Empleados Agrupaciones Profesionales Organismos Públicos Promotoras con Animos de Lucro Equipos Profesionales 	<p>Negrón Bécquer, P. (1994). Las Cooperativas de Vivienda según su origen: consideraciones generales. REVESCO.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Cooperativas que construyen viviendas para adjudicar y luego se disuelven las cooperativas Cooperativas para adjudicación de la vivienda y no se disuelven Conservar la propiedad y ceden en uso (o alquilar a los socios) Gestión de Vivienda Pública en alquiler Autoconstrucción Rehabilitación de Viviendas Crédito para Construcción Construcción o Administración (jóvenes o mayores) Administración de los elementos comunes y prestación de servicios en urbanizaciones 	<p>Gemma Fajardo García</p>
Promotoras de Coops de Vivienda	Estructura de Cooperativas de Vivienda	Posible Financiamiento para Cooperativas de Vivienda – Programas Federales	Procesos del Desarrollo de la Vivienda Cooperativa
<ol style="list-style-type: none"> Corporación para el Desarrollo Cooperativo; Puerto Rico (corporación pública disuelta) CDCOOP – Comisión de Desarrollo Cooperativo ICoopUPR – Instituto de Cooperativismo Lida de Cooperativas de Puerto Rico CONCOVI – Confederación de Cooperativas de Vivienda de España LIBRA Gestión de Proyectos; Madrid, España 	<ol style="list-style-type: none"> Market Rate Housing Coops. Limited Equity Housing Coops. Leasing Housing Coops. Mobile Home Parks or Manufactured Housing Communities² Cohousing Special Interest Housing Cooperatives Condominium (regimen no cooperativo) 	<ol style="list-style-type: none"> HUD <ol style="list-style-type: none"> Sec. 213 Sec. 221d3; 221d4 Sec. 236 Sec. 223f Sec. 8 Sec. 202 Capital Advance LHHTaxCredit (Sec. 42 del IRS) HOPWA 	<ol style="list-style-type: none"> Build your Team Build your Organization Design a Feasible Project Recruit Members Secure Funding Acquire Property / Start Construction

¹ NCHM – National Center for Housing Management
² en PR. se puede considerar que hay un caso de este tipo, pero no es Cooperativa – Camper de D'Marie – Comisión de Tipos Diversos de la Liga de Cooperativas de PR