

COOPERATIVAS DE VIVIENDA – MARCO REGULATORIO Y ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL



Lic. Walter Choquehuanca Soto

Asesor- Consultor

wchoquehuancasoto@gmail.com

La cooperativa vivienda es una asociación de personas sin fines de lucro cuya necesidad común de sus socios es poder acceder a una vivienda social, contribuyendo a la solución del problema habitacional en nuestro país, mediante la cooperación y solidaridad, reduciendo sus costos.

El Fondo Mivivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, realizó un estudio de demanda habitacional en 26 ciudades del país, donde se concluye que cerca **de 800 mil familias requieren y/o desean mejorar o ampliar su vivienda.**

El estudio comprendió 24 000 encuestas en 26 ciudades del país y abarcó a 3.5 MM de núcleos familiares de los niveles socioeconómicos B, C y D.
<https://www.gob.pe/institucion/vivienda/informes-publicaciones/177934-estudio-de-demanda-de-vivienda-a-nivel-nacional>

Viviendas promovidas para su construcción por departamento Periodo: Agosto 2016 - 11 Junio 2018 viviendas 56,207 beneficiarios 250,290 FONDO MI VIVIENDA



Comisión Especial del Congreso de la República del Perú
Encargada de Evaluar el Cumplimiento de la Recomendación N° 193 de la OIT
y Proponer un nuevo Marco Jurídico para las Cooperativas

LISTADO DE COOPERATIVAS EN EL PERU

Ord.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	TIPO COOP.
99	COOP. VIV.DPTAL.LA LIBERTAD LTDA.	Vivienda
100	COOP. VIV.MARIANO DE LOS SANTOS	Vivienda
101	COOP. VIVIENDA EL CORTIJO LTDA	Vivienda
102	COOP. VIVIENDA SANTA ROSA PNP	Vivienda
103	COOP. VIVIENDA TRABAJADORES ITINTE	Vivienda
TOTAL COOPERATIVAS DE VIVIENDAS		<u>103</u>

LAS COOPERATIVAS VIVIENDA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL (LEY N°15260 al D.S.074-90-TR)

La primera Ley General de Cooperativas N° 15260 (1964) en su Artículo 7° consideró diferentes tipos de cooperativas dentro de ellas la **“Cooperativa de Vivienda”**. En la exposición de motivos de la referida norma plantea que la finalidad de las Cooperativas de vivienda es prestar a sus socios servicios con el objeto de proveerlos de un hogar propio.

Según el objeto social podemos distinguir los modelos siguientes de vivienda cooperativa:

COOPERATIVA DE URBANIZACION: Objeto de adquisición de un terreno y dotarlo de los medios que lo conviertan en zonas urbanas (agua, luz, teléfono).

COOPERATIVA DE EDIFICACION: Programas colectivos de construcción de viviendas en terrenos de propiedad de la Cooperativa o de los socios.

COOPERATIVA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE VIVIENDA: Para administrar ciertos servicios habitacionales comunes

COOPERATIVA DE CREDITO PARA LA VIVIENDA: Para financiar proyectos de vivienda.

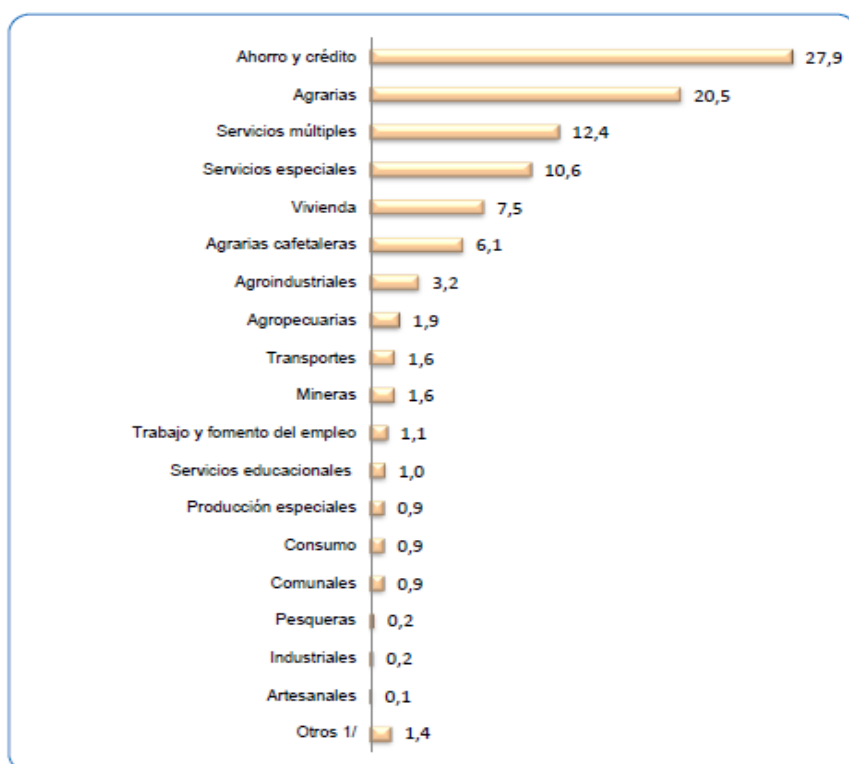
COOPERATIVA DE VIVIENDA: Cuya finalidad es prestar a los socios varios servicios (urbanización, construcción, etc). La Cooperativa de vivienda sirve de medio para satisfacer la necesidad de habitad.

La normatividad vigente en el Perú en materia de cooperativas es el Decreto Supremo N° 074-90TR-Texto Único Ordenado de la Ley General de Cooperativas que señala en su artículo 7° numeral 2 (2.13) la **tipología de Cooperativas de Vivienda**, bajo la modalidad de usuarios.

1.- Cooperativas censadas por tipo de cooperativas, 2016 –INEI- PRODUCE

El último censo nacional de Cooperativas realizado por encargo de PRODUCE se tiene registradas **1245** cooperativas ; las de mayor participación, según tipo son las de ahorro y crédito con un 27,9%; agrarias (20,5%); servicios múltiples (12,4%); servicios especiales (10,6%); **vivienda (7,5%)**; agrarias cafetaleras (6,1%) y el resto (15,0%). **Gráfico N° 5**

Gráfico N° 5
Cooperativas censadas por tipo de cooperativas, 2017
(Porcentaje)



1/ Comprende: Central de cooperativas, SAIS, cooperativas de servicios eléctricos
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Censo Nacional de Cooperativas 2017.

2.- Normas Especiales de Cooperativas de vivienda según el D.S N° 074-90-TR, Art. 76° Numerales 1,2,3.

El artículo 76° de la Ley General de Cooperativas vigente contempla las normas básicas que deben cumplir las cooperativas de vivienda constituidas:

- Viviendas comprendidas dentro del régimen legal de **viviendas exclusivas de interés económico o social**
- Número de socios en función del programa habitacional

-La Cooperativa puede construir las viviendas de sus socios y adjudicarlas (usuarios o propietarios)

3.- ESTADO Y COOPERATIVAS DE VIVIENDA (Poder Ejecutivo - Gobierno Regional)

3.1 Adjudicación gratuita a Cooperativas de vivienda por el Poder Ejecutivo

3.2 Les cederá a precio de costo áreas para programas de vivienda

3.3 Programas vivienda están exentas de los derechos de urbanización y reserva de área

Base legal: Art. 76° Numeral 5° y 7° del D.S N° 074-90-TR, Ley General de Cooperativas:
Normas Especiales de Cooperativas de vivienda

(.....)

5. El Poder Ejecutivo adjudicará gratuitamente a las cooperativas de vivienda en favor de las urbanizaciones que ellas proyecten los terrenos eriazos de libre disposición que resulten técnicamente apropiados, y les otorgará preferencia y facilidades en la venta de otros predios de propiedad fiscal para fines de vivienda;

6. Las dependencias de vivienda de los gobiernos regionales elaborarán los proyectos de construcción de viviendas, agrupamientos vecinales o urbanizaciones promovidos por cooperativas de vivienda y los cederá a éstas a precios de costo, a condición de que no participen intermediarios y, en todo caso, con opinión favorable de la dependencia del gobierno regional que corresponda;

7. Las urbanizaciones que emprendan las cooperativas de vivienda quedarán exentas de los derechos de urbanización y gozarán de tratamiento especial respecto a las especificaciones de obra de urbanización y reserva de área;

4.- FINANCIAMIENTO NACIONAL E INTERNACIONAL Y COOPERATIVAS DE VIVIENDA

4.1 Pueden concretarse directamente a instituciones internacionales

4.2 Crédito preferente sin afectar sus costos (debiendo ser atendidos hoy por el Fondo mi Vivienda)

4.3 El préstamo puede ser destinados para la construcción de viviendas de propiedad cooperativa o de unidades de vivienda adjudicables en propiedad a sus socios

Base Legal Art. 76° Numeral 8° ,9° y 10° del D.S N° 074-90-TR, Ley General de Cooperativas : Normas Especiales de Cooperativas de vivienda

(.....)

8. Los préstamos que las cooperativas de vivienda soliciten a las entidades internacionales podrán concretarse directamente o por intermedio de las instituciones de fideicomiso que aquéllas designen;

9. Las cooperativas de vivienda gozarán de facilidades en el otorgamiento directo de crédito preferente y con la máxima prioridad por el Banco de la Vivienda del Perú;

10. El Banco Central Hipotecario del Perú, el Banco de la Vivienda del Perú y el Banco de Materiales otorgarán préstamos globales a las cooperativas de vivienda, directamente, con tratamiento diferencial favorable a ellas en cuanto al monto, garantías, tipos de interés, plazos y sin afectar sus costos.

11. Los préstamos que las cooperativas de vivienda obtengan según los tres incisos anteriores podrán ser destinados por ellas, para la construcción de viviendas de propiedad cooperativa o de unidades de vivienda adjudicables en propiedad a sus socios

5.- REGIMEN PREFERENTE DESCUENTOS DE HABERES O PENSIONES A FAVOR DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Base Legal Art. 76° Numeral 15° del D.S N° 074-90-TR, Ley General de Cooperativas : Normas Especiales de Cooperativas de vivienda

(.....)

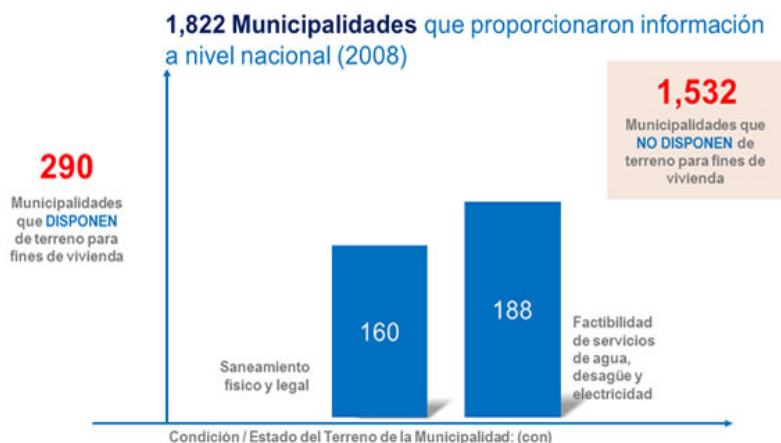
15. Las cooperativas de vivienda formadas por trabajadores del Sector Público y de la actividad privada podrán ampararse en todo cuanto les fuere aplicable y sea compatible con la presente Ley, en el régimen legal establecido para las asociaciones pro-vivienda. Al efecto, gozarán de un régimen preferente con respecto a los descuentos de haberes o pensiones, a los anticipos sobre las reservas indemnizatorias y a su devolución.

6.- TERRENOS DISPONIBLES DE MUNICIPALIDADES (Fuente página web : Ministerio de Vivienda)



Page • 2
Fuente: INEI REMANU 2009 – Cuadros Estadísticos

Disponibilidad de Terrenos para fines de Vivienda



Page • 1

Fuente: INEI REMANU 2009 – Cuadros Estadísticos

7.-PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PROMOVIDAS POR EL ESTADO- MINISTERIO DE VIVIENDA Y EL ACCESO A LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

El Ministerio de vivienda viene desarrollando actividades de financiamiento para su programa denominado “ viviendas de interés social” por DECRETO SUPREMO Nº 005-2018-VIVIENDA se ha actualizado valor máximo de la Vivienda de Interés Social en la modalidad de Aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva

Artículo 1.- Actualizar el valor máximo de la Vivienda de Interés Social

Actualícese el valor máximo de la Vivienda de Interés Social – VIS en la modalidad de Aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva, conforme a lo siguiente:

VIS Unifamiliar	Hasta S/ 82,200.00
VIS Multifamiliar	Hasta S/ 102,700.00

.- Más de 195 mil personas, en el ámbito rural y urbano, se beneficiaron a través de los diversos programas de vivienda social, promovidos por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS). Ya sea a través de la construcción, la mejora o el subsidio, de agosto de 2016 a julio de 2017,

.- [MVCS respaldará iniciativas de autoridades regionales que promuevan ejecución de proyectos inmobiliarios de vivienda social](#)

RESUMEN:

Las Cooperativas de Viviendas están comprendidas dentro del régimen legal de **viviendas exclusivas de interés económico o social**, por lo que sus socios pueden acceder al Fondo de mi Vivienda .

Se crea la oportunidad de fomentar la **cooperativa de vivienda social de ayuda mutua**, donde los socios aporten con su trabajo y reduzcan costos para el acceso a una vivienda de calidad, dentro del marco legal cooperativo con el apoyo del estado.

