Capital limitado: en qué es diferente

Con el paso del tiempo, suele subir el valor de los predios de las comunidades de casas prefabricadas. Por este motivo, los propietarios de las comunidades normalmente obtienen ganancias cuando las venden. Quien compre la comunidad debe poder costear su alto precio de venta. Una manera en la que los compradores hacen que esto sea asequible es aumentando los alquileres. Esto genera un círculo en el que las comunidades se venden por precios altos, lo que genera un aumento en los alquileres, y el proceso se repite.

Las comunidades que son propiedad de los residentes (resident owned communities, ROC) usan un modelo de capital limitado para romper este círculo que hace que los aumentos del alquiler se mantengan bajos y previene que la comunidad vuelva a venderse. Una comunidad de casas prefabricadas típica cuyo propietario es un inversionista le permite al propietario vender la comunidad y quedarse con todas las ganancias del elevado precio de venta, por lo que la propiedad con capital limitado significa que ningún propietario puede quedarse con estas ganancias. Como el aliciente de generar ganancias ya no existe, no hay motivo para vender la comunidad. En vez de hacerlo, la opción que ofrece más valor es mantener abierta la comunidad y brindar vivienda a los residentes. Esto también significa que los miembros de una ROC no pueden vender la comunidad a un precio alto. Cuando un residente se une a una ROC, aporta unos pocos cientos de dólares de capital. Cuando se va, recupera todo este capital, pero no recibe ganancias ni rendimientos por él, incluso si los valores de los predios de la comunidad subieron.

Algo con lo que los residentes pueden generar ganancias por el aumento en los valores de los predios es con sus casas. Como el valor del terreno sobre el que se encuentran es limitado, alquilar a largo plazo en las ROC se hace más asequible en comparación con las comunidades de casas prefabricadas convencionales. Si usted vende una casa que está en una comunidad de casas prefabricadas, cualquier comprador se va a preguntar dos cosas: “¿De cuánto es el alquiler del espacio?” y “¿Esta comunidad va a permanecer abierta?”. Como es probable que los alquileres sean menores y que la comunidad nunca tenga motivos para cerrar, el comprador podría estar dispuesto a pagar más por la casa. Este proceso en el que el valor del terreno subyacente se limita pero el valor de cada casa aumenta es la razón por la que se llama “capital limitado”: el aumento de capital está limitado al de las casas por sí solas.

El aumento en los precios y el crecimiento ilimitado de capital han sido una parte complicada de ser propietario de una casa. Vender una casa a un precio alto puede generarle riqueza al propietario, pero también dificulta que los compradores consigan ser propietarios. Al dividir el valor por medio del capital limitado, los propietarios de casas pueden aumentar su riqueza con sus casas a la vez que los precios de la tierra permanecen más bajos para los futuros residentes, de modo que nunca haya motivo para vender o cerrar una ROC.

Washington State Department of Commerce

No lo olvide

Una prioridad de las comunidades que son propiedad de los residentes es mantener los alquileres asequibles y prevenir que se cierren. Si busca comprar su participación en una cooperativa para generar ganancias a partir del aumento en los valores de los predios, las ROC y otros modelos de capital limitado no son la inversión adecuada. Sin embargo, si busca estabilidad y asequibilidad para la vivienda, las ROC son una excelente opción.

Más información

Si desea profundizar más en las diferencias entre la propiedad a la tasa del mercado y la de capital limitado, consulte la descripción de ROC USA en https://rocusa.org/market-rate-and-limited-equity-co-ops-explained/.

Apoyo en ROC Northwest

ROC Northwest ayuda a los residentes a entender el modelo de capital limitado y lo que significa para ellos como miembros de una cooperativa o propietarios de una casa. ROC Northwest ayuda a las cooperativas a integrar el modelo de capital limitado en sus documentos rectores y trabaja con prestamistas comprometidos con su misión que trabajan específicamente con este tipo de cooperativas que se enfocan en la preservación y la asequibilidad a largo plazo.

Experiencia del vendedor

Al vender a los residentes, los propietarios obtienen el valor total del mercado por sus comunidades, lo que incluye las posibles ganancias por el aumento en el valor de los predios. Los límites al capital comienzan cuando la cooperativa asume el título del predio, no antes. Los vendedores pueden tener la expectativa de que estas disposiciones sobre el capital limitado garanticen que la cooperativa no venda la comunidad a inversionistas en el futuro. Los vendedores también saben que la cooperativa definirá sus alquileres en función de los gastos actuales en vez de para maximizar las ganancias de futuros inversionistas. Para los vendedores preocupados por los efectos que las empresas inversionistas en bienes raíces podrían generar en sus comunidades en el futuro, que los residentes sean los propietarios ofrece una mayor certidumbre.

ROC Northwest

Produced in partnership with ROC Northwest.