

RESOLUCION S.A.C. N° 56/87

*Las Cooperativas de Vivienda sólo podrán prestar servicios a no asociados por varias condiciones, que se enumeran en la Resolución*

Buenos Aires, 21 de enero de 1987

**VISTO** lo prescripto por los Artículos 2° inciso 10° y 106 inciso 8° de la Ley 20.337, y

**CONSIDERANDO:**

Que es necesario determinar las pautas con sujeción a las cuales se podrá hacer efectiva la prestación de servicios a no asociados en las cooperativas de vivienda.

Que asimismo es también necesario determinar claramente la naturaleza jurídica de los aportes que hicieren los asociados para la compra del terreno y/o de la vivienda, así como para su construcción, distinguiendo su régimen jurídico de las cuotas sociales que suscribiere el mismo como aporte de capital a la cooperativa.

Que es necesario establecer pautas de equidad para aquellos casos en que el asociado renunciare al plan de vivienda o fuere excluido del mismo por su condición de moroso u otra razón, no resultando procedente la devolución de esos importes a valores históricos, pero asimismo debiendo contemplarse la posibilidad de condicionar su reembolso o aplicar cláusulas punitivas moderadas.

Por ello, en uso de las facultades conferidas por el Decreto N-° 40/83 y artículo 1° del Decreto N°345/83.

**EL SECRETARIO DE ACCION COOPERATIVA**

**RESUELVE:**

**Artículo 1°**- Las cooperativas de vivienda o las que cuenten con una sección destinada a esa actividad, sólo podrán prestar servicios a no asociados en los siguientes supuestos:

a) Cuando fuere imprescindible a fin de alcanzar el número mínimo de unidades de vivienda que hagan económico el plan de construcción y los no asociados no pudieren adquirir tal carácter por las exigencias estatutarias en relación a una terminada condición personal para su ingreso;

b) Los herederos de asociados fallecidos que no pudieren adquirir tal carácter por las mismas razones del inciso anterior.

En el primer supuesto el monto total de la operatoria no podrá exceder anualmente del 10% del volumen prestado a los asociados, lo que se medirá por su valor monetario.

En el segundo supuesto no habrá limitación alguna.

**Artículo 2°.-** La prestación de servicios a no asociados se hará bajo las siguientes condiciones:

- a) La prestación de servicios a no asociados, cuando no estuviere autorizada por el estatuto social, deberá serlo por resolución de la asamblea. En este último caso, la autorización tendrá validez de un año, pudiendo ser renovada por períodos de igual duración.
- b) Si estuviere autorizada por el estatuto social, bastará una resolución del Consejo de Administración, para poner en aplicación la cláusula estatutaria.
- c) En cualquier caso la cooperativa deberá remitir a la autoridad de aplicación y el órgano local competente, dentro de los QUINCE (15) días de adoptada la resolución respectiva, una comunicación especial haciéndole saber la misma y especificando las características de las operaciones que se propone realizar con terceros.
- d) La prestación de servicios a no asociados no podrá hacerse en condiciones más favorables que las que rijan para los asociados.
- e) La prestación de servicios a no asociados sólo podrá hacerse una vez que hayan sido prestados los servicios a los asociados, o simultáneamente, siempre que ello no implique desmedro o postergación de los servicios a los asociados.
- f) Regirán para los no asociados las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias y las resoluciones de la cooperativa que rijan para los asociados en materia de prestación de servicios, sin perjuicio de que el Consejo de Administración pueda establecer recargos y tarifas diferenciales, nunca menores que los establecidos para los asociados.
- g) Los no asociados, salvo los exceptuados legalmente, estarán sujetos, en relación con el servicio prestado, al pago de todo impuesto, tasa o contribución respecto de los cuales la cooperativa deba actuar por disposición legal como agente de retención, tanto en el orden nacional como en el provincial o municipal.
- h) Cuando la cooperativa tenga establecida una tasa de incremento de capital en función de los servicios prestados conforme al artículo 27 de la Ley 20.337, corresponderá también su pago proporcional por los no asociados; esos importes se destinarán a incrementar la reserva especial del artículo 42 de la misma ley.
- i) Las operaciones con no asociados deberán ser claramente individualizadas a los efectos de la registración contable y de la confección del balance, estado de resultado y demás cuadros anexos, debiéndose además hacer especial mención de ellas en la memoria anual del Consejo de Administración.
- j) Los excedentes generados por la prestación de servicios a no asociados se destinarán a la reserva especial del artículo 42 de la Ley 20.337.

**Artículo 3°.-** Los aportes que realizaren los asociados para la adquisición del terreno, urbanización, gastos de proyecto y honorarios profesionales, construcción o adquisición de la vivienda o espacios comunes, en ningún caso serán imputados a cuotas sociales. Se contabilizarán como un crédito a favor del asociado a cuenta del precio a pagar al momento de la suscripción de la escritura traslativa de dominio.

**Artículo 4°.-** Exceptúase de lo dispuesto en el artículo anterior las cooperativas de vivienda cuyo objeto social contemplare exclusivamente la entrega de unidades habitacionales en uso a sus asociados.

**Artículo 5°.-** Los asociados que renunciaren a la continuación en el plan de vivienda, los excluidos de la cooperativa y aquellos cuyo convenio fuere resuelto por la entidad por incumplimiento de las obligaciones a su cargo, podrán solicitar la devolución de los aportes realizados por los conceptos previstos en el artículo 3°, la que se efectuará con el mismo índice utilizado para el reajuste de éstos, desde la fecha de cada pago hasta el momento del reembolso.

**Artículo 6°.-** El reglamento podrá fijar un porcentaje de descuento en concepto de cláusula penal a cargo del asociado saliente, en ningún caso superior al 6% del total a reintegrar. Las sumas así retenidas ingresarán a la reserva especial del artículo 42 de la Ley 20.337.

**Artículo 7°.-** El reglamento podrá condicionar la devolución prevista en el artículo 6° al reemplazo del asociado saliente por otro asociado, que designará el Consejo de Administración de conformidad a las normas reglamentarias internas, efectuándose el reembolso en la medida y oportunidades en que el reemplazante vaya efectivizando los aportes correspondientes. En cualquier caso, el plazo para la devolución no podrá superar el término que dispuso el asociado saliente para efectuar los pagos. En caso de no existir asociados para el reemplazo, el saliente podrá proponer un reemplazante al Consejo de Administración el que en caso de denegatoria deberá expedirse por resolución fundada.

**Artículo 8°.-** Son aplicables a los no asociados las disposiciones de los artículos 3°, 5°, 6° y 7° de esta Resolución.

**Artículo 9°.-** De forma.