

RESOLUCION S.A.C. N° 693/87

Modelo orientador de reglamento interno para las Cooperativas de Vivienda

16 de octubre de 1987

VISTO lo prescripto por el artículo 106 incisos 3° y 6° de la Ley 20.337, y

CONSIDERANDO:

Que en los últimos tiempos se han inscripto gran cantidad de cooperativas de vivienda y otras tantas tramitan su inscripción.

Que para su mejor funcionamiento las mismas deben dictar reglamentos fijando las normas a las que se sujetará la prestación de sus servicios, de conformidad con lo establecido por el artículo 13 de la Ley 20.337.

Que por Resolución N° 56/87 - SAC se reglamentaron diversos aspectos que hacen a su operatoria.

Que en consecuencia, es conveniente aprobar un modelo orientador de reglamento interno para las cooperativas de vivienda, a fin de facilitar los trámites de su inscripción, que se halle adecuado a la Resolución antes citada.

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

EL SECRETARIO DE ACCION COOPERATIVA

RESUELVE:

Artículo 1°.- Apruébase como modelo orientador el Reglamento Interno de cooperativas de vivienda que como Anexo forma parte de la presente Resolución.

Artículo 2°.- De forma.

ANEXO

REGLAMENTO INTERNO DE VIVIENDA DE LA COOPERATIVA

Artículo 1°.- A los fines del cumplimiento del objeto social, el Consejo de Administración de la cooperativa será el órgano encargado de realizar, convenir, contratar y/o gestionar los estudios de factibilidad (técnicos, urbanísticos, jurídicos, financieros, sociales, etc.), la elaboración y ejecución de proyectos habitacionales, de las obras y servicios complementarios de éstas y de los planes de financiación de los proyectos a concretarse. Estas acciones estarán destinadas a dar respuesta a las necesidades habitacionales de los asociados.

Asimismo, realizará las gestiones necesarias para la adquisición de los terrenos donde se construirán los proyectos de vivienda, así como la tramitación de los créditos y/o subsidios para la cooperativa y/o los asociados en forma individual.

El Consejo de Administración supervisará el desarrollo de todos los aspectos atinentes a la marcha de los proyectos promovidos por la cooperativa y velará por el cumplimiento de los compromisos contraídos por la misma con sus asociados, los organismos oficiales o privados, profesionales, etc.

Artículo 2°.- El Consejo de Administración notificará a los asociados de los planes de vivienda que promueva la cooperativa especificando claramente, en cada caso, los requisitos y condiciones establecidas para su incorporación a los mismos, así como las características técnicas de construcción, diseños, procedimientos de amortización, defianciación, etc.

Cuando la cooperativa promueva planes de vivienda sobre terrenos que no han sido incorporados a su propiedad, deberá notificar a los asociados que ingresen en los mencionados planes de los antecedentes de dominio del inmueble respectivo, así como cualquier gravamen y/o derecho real que lo pudiere afectar y eventuales restricciones al mismo.

Artículo 3°.- Tendrán derecho a participar de los planes de vivienda que promueva la cooperativa, todos los asociados que requieran una vivienda para ser habitada por ellos y sus grupos familiares, con carácter permanente. Las viviendas serán adjudicadas a todos aquellos asociados que hayan integrado las cuotas suscriptas o se hallen al día en el pago de las mismas.

Artículo 4°.- A los efectos de la participación mencionada en el artículo anterior, el Consejo de Administración habilitará un registro general de asociados interesados en la adjudicación de una vivienda, en el que se detallarán los datos personales de aquellos, como mínimo: apellido y nombre, número y tipo de documento de identidad, edad, sexo, estado civil, así como los mismos datos de todas las personas que integran el núcleo conviviente del asociado, los vínculos de parentesco y conyugales, los ingresos del grupo familiar, su capacidad de amortización y sus aspiraciones respecto de la cantidad de ambientes de la vivienda. La registración determinará la antigüedad de la solicitud de cada asociado, siempre que ella deba ser tenida en cuenta para los mecanismos de adjudicación de las viviendas.

Artículo 5°.- Para cada proyecto habitacional, la cooperativa habilitará un registro particular. Los asociados podrán adherir a él manteniendo el orden de antigüedad del registro general del artículo 4°, eligiendo entre las unidades que correspondan a dicho proyecto. A igual antigüedad se definirá por sorteo.

Artículo 6°.- En cada proyecto habitacional deberá suscribirse un convenio con el asociado que se inscriba, el que determinará las bases de la adjudicación, costo de la unidad a adjudicar (terrenos y/o viviendas), cláusulas de reajuste de precios, plazos, amortización, recargo por mora en el pago de las obligaciones, fecha de otorgamiento de la posesión o tenencia si no coincidiera con la transmisión de dominio, momento de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y garantías reales o personales que correspondan. El presente reglamento integrará como Anexo dicho convenio.

Artículo 7°.- Tratándose de obras que se realicen en forma total o parcial mediante créditos de entidades financieras, oficiales o privadas, será condición que el asociado acepte las cláusulas que sea necesario incluir con motivo de reglamentaciones propias de aquellas entidades.

Artículo 8°.- Los asociados no podrán ceder sus derechos a terceros no asociados a la cooperativa. En cuanto a la cesión de derechos a otros asociados, la misma deberá realizarse por intermedio del Consejo de Administración, a efectos de resguardar la prelación por antigüedad a la que se alude en el artículo 4°.

Artículo 9°.- Los aportes que realicen los asociados con motivo del convenio que se menciona en el artículo 6°, para la compra de terrenos, materiales, construcción o adquisición de viviendas, urbanización, obras complementarias, gastos de proyectos, honorarios profesionales, se contabilizarán como un crédito a favor de cada aportante, aplicándose al pago del precio en el acto de otorgarse la escritura traslativa de dominio.

Artículo 10.- El precio de las viviendas se dividirá en un número determinado de cuotas, igual para, todas las unidades de cada núcleo habitacional. Este precio podrá ser actualizado mediante la utilización de un índice que se adopte, también uniforme para cada proyecto, y que deberá escogerse entre los índices que mejor atiendan a los costos reales de la obra, desechando los índices de base o contenido financiero.

La determinación de resultados y la eventual distribución de excedentes se sectorizará por obras y proyectos por separado.

Artículo 11- Los asociados que renuncien a continuar en el plan de vivienda, los excluidos de la cooperativa y aquellos cuyos convenios fueren dejados sin efecto 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 9°; la que se efectuará con la actualización que resulte de aplicar el mismo criterio que se hubiere establecido para ajustar las amortizaciones, desde la fecha de cada pago hecho por el asociado saliente hasta el momento del reembolso. La devolución no comprenderá lo abonado en concepto de gastos de administración previstos en el artículo 15°, ni de gastos de proyectos y honorarios de los profesionales intervinientes cuando la cooperativa no resultare adjudicataria del crédito por el organismo otorgante de la financiación y en tanto y en cuanto no se haga uso del proyecto preparado. Sobre el total de la devolución se efectuará una quita en concepto de cláusula penal de un 6%, el que pasará a ingresar al fondo de reserva especial del artículo 42 de la Ley 20.337. Quedarán exceptuados de esta quita los asociados que renunciaren al plan y continuaren abonando las cuotas de amortización hasta que el Consejo de Administración designe un reemplazante.

Artículo 12.- La devolución prevista en el artículo anterior quedará condicionada al reemplazo del asociado saliente por otro asociado, que designará el Consejo de Administración respetando el orden de antigüedad, efectuándose el reembolso en la medida y oportunidades en que el reemplazante vaya efectivizando los correspondientes aportes. En cualquier caso, el plazo para la devolución de aquellos créditos no podrá superar el término del que dispuso el asociado renunciante para efectuar los pagos; en caso de no existir asociados en condiciones de reemplazar al saliente, éste podrá

proponer un reemplazante al Consejo de Administración, el que deberá expedirse por resolución fundada y notificar al proponente.

Artículo 13.- Deberán llevarse en forma obligatoria debidamente rubricados los libros de registro a que aluden los artículos 4° y 5° y un libro de Registro del Movimiento Financiero, detallado por proyecto habitacional que podrá ser confeccionado por medios electrónicos de procesamientos de datos y constituirá un auxiliar de la contabilidad central.

Artículo 14.- Todos los comprobantes que respalden las operaciones propias de cada uno de los proyectos habitacionales deberán llevarse separadamente.

Artículo 15.- El Consejo de Administración podrá fijar una cuota para gastos de administración, en proporción a los servicios prestados.

Artículo 16.- En el caso de unidades sometidas al régimen de la Ley 13.512, desde la entrega provisional de las unidades o toma de posesión por los adquirentes, tendrá lugar la administración provisoria, que será ejercida por la cooperativa.

Artículo 17.- Es facultad del Consejo de Administración resolver las cuestiones no contempladas en este reglamento, previa consulta, al igual que en los casos de dificultades de interpretación, a la Autoridad de Aplicación o al Órgano Local Competente en materia cooperativa.