



ANEXO DOCUMENTOS

7.1: Texto compilado, Cooperativas de la Ley Nacional de Vivienda N° 13.728/68

7.2: Texto del Decreto N° 633/69, reglamentario de la Ley N° 13.728

7.3: Texto del Decreto N° 1479/06 / control de las cooperativas

7.4: Texto del Decreto N° 327/94 / actuación de los Institutos

7.5: Texto del Decreto N° 73/07 / control de los Institutos

7.6: Estatuto de cooperativa de usuarios

7.7: Reglamento de Obra.



7.1. Texto compilado de la Ley Nacional de Vivienda, N° 13.728 de 17.12.1968^(*)

CAPITULO X DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

SECCION 1 Disposiciones Generales

Artículo 114.- Las cooperativas de viviendas son aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo, tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda.

Fuente: Artículo 130, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 115.- Las cooperativas de vivienda deberán organizarse sobre la base de los siguientes principios:

Sus excedentes se distribuirán a prorrata entre quienes contribuyeron a crearlos.

Su propósito será de servicio y no de lucro.

Cada socio tendrá derecho a un solo voto, sea cual fuere el número de sus partes sociales.

Serán neutrales en materia religiosa y política.

El capital social será variable e ilimitado.

Carecerán de plazo de duración.

Deberán establecer en su objeto social el fomento de la cultura en general y en especial el ideario y prácticas del cooperativismo.

Suministrarán viviendas al costo, no admitiéndose ningún tipo de práctica especulativa.

Los derechos y obligaciones de los socios se regularán con sujeción a los principios de igualdad y solidaridad cooperativa. No podrán otorgar ningún tipo de privilegio a asociado alguno.

Las elecciones de miembros del Consejo Directivo y de la Comisión Fiscal, se efectuarán en votación secreta y obligatoria y si se hicieran por medio de listas, deberá aplicarse el principio de la representación proporcional integral.

Fuente: Artículo 131, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente del literal "J": Artículo 2, Ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986.

Art. 116.- Las cooperativas de vivienda gozarán de personalidad jurídica conforme a las normas que regulen con carácter general estas entidades.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 117.- Los estatutos de estas sociedades establecerán necesariamente lo siguiente:

Denominación, con el aditamento "Cooperativa".

Domicilio y objeto social.

Capital social inicial y monto de las participaciones sociales.

Condiciones de admisión, suspensión, cesación y exclusión de los socios. Sus derechos y deberes.

Condiciones y plazo para el reembolso de las partes sociales.

Criterio de adjudicación de las viviendas.

Procedimiento fehaciente de convocatoria, de los asociados para las Asambleas con plazo no inferior a diez días; cometidos y funcionamiento de las mismas.

Formalidades y oportunidad de los actos eleccionarios. Número de integrantes de los órganos directivos, y de fiscalización; cometidos y funcionamiento de los mismos. Mayoría de los órganos sociales para sesionar y resolver.

Forma de distribución de los excedentes y percepción de los mismos.

Causas de disolución de la sociedad y procedimientos a seguir para su liquidación.

Normas para la reforma de los estatutos. Mayoría absoluta de asociados, como mínimo, para la modificación del objeto social y para la aprobación o reforma de los reglamentos internos.

Fuente: Artículo 3°, Ley N° 15.853 de 24 de diciembre de 1986.

Art. 118.- Las cooperativas inscriptas en el Registro de Sociedades Cooperativas de Vivienda, previa la autorización de la Dirección Nacional de Vivienda, tendrán derecho a hacer retener

(*) La versión que se presenta corresponde, hasta el 24.3.1998, a la compilación oficial, aprobada por Decreto del Poder Ejecutivo N° 76/998 de esa fecha. La información posterior es de responsabilidad del Compilador de este libro, y ha sido obtenida basándose en los datos disponibles en la página de Internet del Parlamento uruguayo, www.parlamento.gub.uy, usando para ello la búsqueda de las referencias a la Ley N° 13.728.

en las empresas y organismos públicos y privados, hasta el 20% (veinte por ciento) de los sueldos, jornales, remuneraciones o pasividades que correspondan a sus socios o ex socios, por cuotas de suscripción o deudas contraídas por ellos con la sociedad, hasta su cancelación. Las liquidaciones que realicen las cooperativas, por deudas, a estos efectos, tendrán carácter de título ejecutivo, cuando fueren conformadas por la Dirección Nacional de Vivienda. Se regirán por los procedimientos previstos por el Título XI, Capítulo I, del Código de Procedimiento Civil y los artículos 53 y siguientes de la ley N° 13.355, de 17 de agosto de 1965.

Sin perjuicio de lo previsto en el inciso anterior, las infracciones en que incurran las empresas privadas en relación con su obligación de retención, serán sancionadas con una multa entre cinco y diez veces el monto correspondiente a la retención que estaban obligadas a realizar. Esta multa será aplicada por la Dirección Nacional de Vivienda, en la forma en que se reglamentará, el producido se verterá al Fondo Nacional de Vivienda.

Fuente: Artículo 134, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El Código de Procedimiento Civil, corresponde al actual Código General del Proceso).

Art. 119.- El patrimonio social será variable y estará compuesto:

Por el capital social constituido por las partes sociales que suscriban e integren los socios, que serán nominativas, indivisibles y de igual valor, nunca inferiores a \$2.000,00 (dos mil pesos) durante los seis meses siguientes al 1° de enero de 1968.

Las partes sociales, así como este tope mínimo, se reajustarán anualmente, de acuerdo al porcentaje que determine el Poder Ejecutivo según lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo IV.

Por los excedentes que resulten de la actividad de la cooperativa, la reserva legal, el fondo de fomento cooperativo, las donaciones y legados recibidos por la sociedad y por la suma adicional que se perciba de los socios como compensación por gastos de mantenimiento de las viviendas y servicios comunes.

Fuente: Artículo 135, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 120.- Las cooperativas de vivienda podrán utilizar el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas, bajo sus dos modalidades, de autoconstrucción y ayuda mutua.

La autoconstrucción es el trabajo puesto por el futuro propietario o usuario y sus familiares, en la construcción.

La ayuda mutua es el trabajo comunitario, aportado por los socios cooperadores para la construcción de los conjuntos colec-

tivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa.

Fuente: Artículo 136, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 121.- Tanto la autoconstrucción como la ayuda mutua deberán ser evaluadas para integrar la respectiva cuota social y no darán lugar a aporte alguno a las cajas de jubilaciones y otros organismos de seguridad social.

Fuente: Artículo 137, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 122.- Los órganos de las sociedades cooperativas serán: la Asamblea General, el Consejo Directivo, la Comisión Fiscal y la Comisión de Fomento Cooperativo.

La Comisión de Fomento Cooperativo se encargará de todo lo referente a la educación, integración y fomento cooperativo, de los socios y de terceros.

Permítase, la representación del socio en cargos de la cooperativa, de carácter electivo, por integrantes del núcleo habitacional del socio, como representante de éste requiriéndose, que la propuesta sea formulada por el socio titular y que el delegado sea votado por la masa social en la forma que dispone el artículo 115, literal J) de la presente ley.

Fuente: Artículo 138, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Del último inciso, Art. 634, Ley N° 17.296 de 23 de febrero de 2001. El art. 115 al que se hace referencia es el correspondiente al Texto Ordenado.

Art. 123.- Las cooperativas se disolverán:

Por la terminación del objeto para el que fueron creadas;

Por resolución de dos tercios de los socios habilitados, como mínimo, en asamblea extraordinaria convocada al efecto;

Por la fusión con otra cooperativa, resuelta por la misma mayoría del Inciso anterior;

A solicitud de la Dirección Nacional de Vivienda y por la autorización judicial respectiva. La demanda deberá fundarse en causas expresas de descapitalización, infracción reiterada a las normas de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, o toda otra que taxativamente establezca la reglamentación en defensa de los derechos de los cooperarios.

Para que surta efecto frente a terceros, será necesario inscribir la disolución en el Registro de Cooperativas de Vivienda.

Salvo en los casos de fusión, la disolución de una cooperativa será seguida de su liquidación, la que se hará conforme a las normas previstas para la liquidación de las sociedades anónimas.

Fuente: Artículo 139, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 124.- Las Cooperativas de Vivienda se clasificarán en “Unidades Cooperativas de Vivienda” y “Cooperativas Matrices de Vivienda”.

Fuente: Artículo 140, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 125.- Las unidades cooperativas de vivienda y las cooperativas matrices podrán integrarse a organismos cooperativos nacionales e internacionales en acción solidaria.

Fuente: Artículo 141, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

SECCION 2

De las Unidades Cooperativas de Vivienda

Artículo 126.- Son unidades cooperativas de vivienda las que constituidas por un mínimo de diez socios y un máximo de doscientos, tienen por finalidad proporcionar vivienda y servicios complementarios a los mismos, construyendo con ese objeto un inmueble o conjunto habitacional o adquiriéndolo en los casos previstos en el artículo 146. Para el caso en que el objeto de la cooperativa se alcanzara a través de la realización de obras de mejoramiento, complementación y subdivisión en varias unidades de una vivienda existente (“reciclaje”) el número mínimo de socios se fija en seis.

Fuente: Artículo 462, Ley N° 16.736, de 5 de enero de 1996.

(Nota: El artículo 146 referido, corresponde al artículo 130 del presente Texto Ordenado).

Art. 127.- Las unidades cooperativas de vivienda pueden ser de usuarios o de propietarios.

Fuente: Artículo 143, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 128.- Las unidades cooperativas de usuarios sólo atribuyen a los socios cooperadores, derecho de uso y goce sobre las viviendas. Derecho que se concederá sin limitación en el tiempo, que se transmitirá a los herederos y aún podrá cederse por acto entre vivos, pero sujeto a las limitaciones que se establecen en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 144, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 129.- Las unidades cooperativas de propietarios atribuyen la propiedad exclusiva e individual de la propiedad horizontal (ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946), sobre las respectivas viviendas, pero con facultades de disponibilidad y uso limitadas, según lo que prescriben los artículos 161 y 162.

Las cooperativas de propietarios pueden retener la propiedad de las viviendas, otorgando el uso a los futuros propietarios, mientras éstos amortizan el costo de la vivienda.

Fuente: Artículo 145, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: Los artículos 161 y 162 referidos, corresponden a los 154 y 155 del presente Texto Ordenado).

Art. 130.- Sólo podrán adquirir inmuebles o conjuntos habitacionales ya construidos las unidades cooperativas de usuarios y exclusivamente en los siguientes casos:

Cuando se trate de un inmueble o conjunto habitacional construido por uno de los organismos de derecho público a que hace referencia el artículo 112, siempre que el proyecto de estatuto sea sometido a la aprobación del mismo;

Cuando se trate de una cooperativa formada por inquilinos de un inmueble construido según permiso aprobado con anterioridad a la vigencia de la ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968, con la finalidad de adquirir dicho inmueble según el régimen establecido por el artículo 142.

Fuente: Artículo 146, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: Los artículos 112 y 142 referidos, corresponden a los artículos 97 y 126 respectivamente del presente Texto Ordenado).

Art. 131.- Las unidades cooperativas de vivienda cuyo número de socios sea inferior a veinte podrán reducir sus órganos al Consejo Directivo y a la Asamblea General. En ese caso, las funciones establecidas para la Comisión Fiscal y la Comisión de Fomento Cooperativo serán desempeñadas directamente por la Asamblea General.

Fuente: Artículo 147, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 132.- Obtenida la personalidad jurídica, las cooperativas de vivienda deberán inscribirse en el registro que llevará el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. En el mismo registro se inscribirán también los institutos de asistencia técnica.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 133.- Las cooperativas de vivienda podrán participar en todas las licitaciones y llamados a presentación de propuestas que realice el sistema público de vivienda, conjuntamente con los institutos de asistencia técnica a que refiere la sección 6 de este Capítulo, siendo requisito que la cooperativa y su instituto técnico figuren inscriptos en el registro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Para ser adjudicatarios de un programa habitacional financiado por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, así como para obtener algún préstamo de vivienda de los previstos en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, la cooperativa deberá cumplir con los siguientes extremos:

Todos los socios deben cumplir con los topes de ingreso, situación familiar y otros requisitos que determine el organismo financiador o de quien llama a la licitación;

La propuesta u oferta debe sujetarse estrictamente y en todos los términos a las condiciones del llamado;

La propuesta técnico-arquitectónica, el plan de obras y el plan de financiación serán ratificados, además, por el instituto de asistencia técnica que se hace corresponsable de la misma.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 134.- Las Unidades Cooperativas de Vivienda que, de conformidad con lo dispuesto en el decreto-ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983, hayan comenzado trámites para regirse por el artículo 145 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, o el Banco Hipotecario del Uruguay haya dispuesto que los comiencen o se estén rigiendo por dicha norma legal, deberán decidir en Asamblea General Extraordinaria si continuarán o no dentro del régimen de propiedad horizontal. La Asamblea será fiscalizada por la Inspección General de Hacienda y el abandono del régimen de propiedad horizontal será resuelto en votación secreta por la mayoría absoluta como mínimo de los socios habilitados.

Fuente: Artículo 4°, Ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986.

(Nota: El artículo 145 referido, corresponde al artículo 129 del presente Texto Ordenado. La Inspección General de Hacienda corresponde a la actual Auditoría Interna de la Nación).

Art. 135.- Los gastos y honorarios por planos, reglamentos de propiedad y cualquier otro concepto, que demande el pasaje del régimen del artículo 144 al artículo 145 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, o del de este último al de aquél, serán de exclusivo cargo del Banco Hipotecario del Uruguay. Dicho pasaje será resuelto en Asamblea General Extraordinaria conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

Fuente: Artículo 5°, Ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986.

(Nota: Los artículos 144 y 145 referidos, corresponden a los artículos 128 y 129 respectivamente del presente Texto Ordenado).

Art. 136.- Los reglamentos de propiedad otorgados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del decreto-ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983, para el caso de que las cooperativas a que correspondan se mantengan en el régimen de propiedad horizontal, deberán ser otorgados nuevamente en base a los respectivos planos de mensura y fraccionamiento. Las respectivas escrituras deberán ser otorgadas dentro de 60 días de inscriptos los planos de mensura y fraccionamiento.

Fuente: Artículo 6°, Ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986.

Art. 137.- En el caso de cooperativas que se mantengan en el régimen de propiedad horizontal, los planos de fraccionamiento

que se hubieren confeccionado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° inciso final del decreto-ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983, se considerarán planos proyecto de fraccionamiento previstos por el Capítulo III, artículo 34 del decreto-ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974, debiendo confeccionarse los respectivos planos de mensura y fraccionamiento (artículo 39 del decreto-ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974).

Fuente: Artículo 7°, Ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986.

Art. 138.- La incorporación al régimen de propiedad horizontal prevista en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, se hará de conformidad a lo dispuesto en el decreto-ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974, cualquiera haya sido el mecanismo por el cual se autorizó la construcción del edificio y cualquiera haya sido la fecha de ésta o del permiso de construcción.

Fuente: Artículo 8°, Ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986.

Art. 139.- Las Unidades Cooperativas de Vivienda previstas en la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, deberán expedir a sus socios recibos por los pagos que éstos les realicen para la amortización de los préstamos hipotecarios, destinados a la construcción de viviendas.

Fuente: Artículo 9°, Ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986.

Art. 140.- Lo dispuesto en el artículo 1° de la ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986 no afectará los derechos adquiridos durante la vigencia del decreto-ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983.

Fuente: Artículo 10°, Ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986.

Nota: El Decreto-Ley N° 15.501, de 21 de diciembre de 1983, fue derogado por la Ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986.

Art. 141.- El Poder Ejecutivo reglamentará la ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986, dentro de los sesenta días siguientes a su promulgación. La reglamentación establecerá un plazo no inferior a ciento ochenta días para que las cooperativas a que se refiere la citada ley adecuen sus estatutos a las disposiciones precedentes, las que serán aplicables desde su promulgación.

Fuente: Artículo 11°, Ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986.

SECCION 3

De los usuarios

Artículo 142.- Cuando se trate de unidades cooperativas de usuarios la sociedad suscribirá con cada uno de los socios adjudicatarios y con carácter previo a la adjudicación de las respectivas viviendas, un “contrato de uso y goce”, que tendrá una duración indefinida mientras las partes cumplan con sus obligaciones.

El “contrato de uso y goce” se otorgará en instrumento privado, con certificación notarial de la firma de los otorgantes y deberá ser inscrito en el Registro de Arrendamientos.

Fuente: Artículo 150, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 143.- Los asociados deberán destinar la respectiva vivienda adjudicada para residir con su familia y no podrán arrendarla o cederla, siendo nulo todo arrendamiento o cesión, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes.

Si el usuario no destinara la vivienda para residencia propia y de sus familiares, será causa bastante para la rescisión del contrato de uso y goce, y la expulsión de la cooperativa.

Fuente: Artículo 151, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 144.- El derecho de uso termina:

Por el retiro voluntario del socio o de los herederos.

Por la expulsión del socio a consecuencia del incumplimiento en el pago de las correspondientes amortizaciones o falta grave a sus obligaciones de socio.

Por la disolución de la sociedad. En caso de renuncia, anulación o conclusión por cualquier otra causa de los derechos de los usuarios, los mismos deberán desocupar la vivienda dentro de los 90 días de ocurrido el hecho.

La cooperativa dispondrá de un plazo de doce meses para hacer efectivo el pago del 50% (cincuenta por ciento) del reintegro al que el usuario tuviera derecho. El 50% (cincuenta por ciento) restante deberá hacerse efectivo en forma posterior a que sea designado el nuevo socio que los sustituya, pero no más tarde de tres años, contados a partir del vencimiento del plazo anterior

Fuente: Artículo 152, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Para el inciso final, Art. 633, Ley N° 17.296 de 23 de febrero de 2001-

Art. 145.- El retiro voluntario dentro de los 10 años de adjudicada la vivienda deberá solicitarse ante el Consejo Directivo, con la fundamentación correspondiente.

Si el retiro se considerara justificado el socio tendrá derecho a un reintegro equivalente al valor de tasación de su parte social, menos los adeudos que correspondiera deducir y menos un 10% (diez por ciento) del valor resultante.

Si el retiro no se considerara justificado la deducción establecida podrá alcanzar entre el 25% (veinticinco por ciento) y el 50% (cincuenta por ciento), del valor resultante, según lo establezca la reglamentación.

Cuando ocurrieren desinteligencias entre los usuarios y la sociedad en cuanto a la naturaleza del retiro o a las sumas que por tal concepto se adeudan, re-

solverá el Juez Letrado del lugar, con carácter inapelable y por el método de los incidentes, quedando reservada a las partes la correspondiente vía ordinaria.

Fuente: Artículo 153, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 146.- El incumplimiento en el pago de las aportaciones que corresponden a la amortización de la vivienda, dará lugar al procedimiento de desalojo, según lo dispuesto por las leyes de arrendamientos urbanos para el arrendatario mal pagador, salvo lo dispuesto en el Inciso siguiente.

Toda vez que el socio afronte dificultades para el pago de la correspondiente cuota de amortización, debido a causas que no le sean imputables, la cooperativa procurará resolver el problema ya sea gestionando el subsidio oficial si correspondiere o mediante un fondo de socorro, destinado a cubrir las momentáneas dificultades financieras de los socios y que podrán constituir las cooperativas de vivienda.

En el caso de corresponder el desalojo, se procederá en la forma establecida en el artículo anterior para el retiro voluntario.

Fuente: Artículo 154, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 147.- El incumplimiento grave de sus obligaciones con la cooperativa, que perjudique a la institución o a los demás socios, podrá determinar que sea solicitada la rescisión del “contrato de

uso y goce”, ante el Juez competente y por los mismos trámites que para los arrendamientos urbanos.

Mientras dure el juicio, el socio podrá ser suspendido por resolución del Consejo Directivo, apelable a la Asamblea General, en sus derechos como integrante de la cooperativa, salvo aquellos inherentes a su calidad de usuario. Si no hay lugar a la rescisión el socio reasumirá plenamente sus derechos.

Fuente: Artículo 155, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 148.- En caso de fallecimiento, los herederos podrán optar por continuar en el uso y goce de la vivienda, en cuyo caso subrogarán al causante en todos sus derechos y obligaciones, o por retirarse de la sociedad, recibiendo el valor de tasación del inmueble, o el porcentaje de lo amortizado, tomado sobre dicho valor de tasación.

Cuando los herederos optaren por continuar en el uso de la vivienda, el valor patrimonial de la misma estará exento del impuesto a las herencias. Este impuesto se deberá siempre que los herederos se retiren de la sociedad dentro de los diez años de la muerte del causante.

En caso de disolución del matrimonio, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce, aquél cónyuge que conserve la guarda de los hijos del matrimo-

nio, sin perjuicio de las compensaciones que correspondieren.

Fuente: Artículo 156, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 149.- Los asociados aportarán mensualmente las cuotas correspondientes a la amortización de la vivienda, cuyo monto se reajustará semestralmente y una suma adicional, destinada a cubrir los gastos de mantenimiento y demás servicios que suministre la cooperativa a las organizaciones de usuarios. Esta suma adicional no integra la cuota social y, en consecuencia, no es reintegrable. El atraso reiterado en el pago de esta suma adicional será considerado causal suficiente para declarar la rescisión del contrato. La reglamentación establecerá cuando se configura el atraso reiterado.

Fuente: Artículo 157, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 150.- La cooperativa pondrá a los asociados en posesión material de sus respectivas unidades de vivienda adjudicadas, los mantendrá en el ejercicio de sus derechos, los defenderá en las posibles perturbaciones de los terceros y pagará los préstamos, intereses, contribuciones, reparaciones y demás obligaciones y servicios comunes, de acuerdo a lo previsto en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y las disposiciones reglamentarias correspondientes.

Fuente: Artículo 158, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 151.- Serán de cargo de la cooperativa todas aquellas reparaciones que derivan del uso normal de la vivienda y no se producen por culpa del usuario.

Las viviendas de interés social que, según el régimen de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, se otorguen en uso y goce a los socios de cooperativas gremiales o locales, no pagarán, mientras se mantengan en tal carácter, impuesto alguno que grave la propiedad del inmueble.

Fuente: Artículo 159, Ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968.

Art. 152.- Se aplicarán, en todo lo que no se oponga a la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, las disposiciones del Código Civil relativas al arrendamiento, para regular las relaciones entre la cooperativa y los usuarios.

Fuente: Artículo 160, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

SECCION 4

De los Propietarios

Art. 153.- En las unidades cooperativas de propietarios, la cooperativa podrá retener la propiedad de las viviendas mientras dure la amortización de los créditos si así lo establecen los estatutos. En ese caso, los futuros propietarios regularán sus relaciones

con la sociedad por las normas establecidas en la Sección 3 de este Capítulo en todo lo que les fuere aplicable, pero sin los beneficios que otorga el artículo 159 Inciso 2°.

A partir del momento en que la cooperativa adjudique en propiedad las viviendas, los socios, podrán o no continuar integrando la cooperativa, según lo establezcan los estatutos, pero serán deudores directos por los créditos hipotecarios que se les hubieren otorgado.

Fuente: Artículo 161, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 159 referido, corresponde al artículo 151 del presente Texto Ordenado).

Art. 154.- Los propietarios deberán destinar la vivienda para residencia propia y de su familia y no podrán arrendarla o enajenarla sin causa justificada y luego de obtenida la autorización del organismo financiador. Las operaciones realizadas en contravención de esta disposición serán nulas y pasibles de las multas previstas en el artículo 46 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

(Nota: El artículo 46 referido, corresponde al artículo 41 del presente Texto Ordenado).

SECCION 5

De las Cooperativas Matrices de Vivienda

Artículo 155.- Son Cooperativas Matrices de Vivienda aquellas que reciben en forma abierta la inscripción de socios mediante un compromiso de aporte sistemático de ahorro y con la finalidad de asistirlos en la organización de Unidades Cooperativas de Vivienda, en la definición y realización de sus programas de obtención de créditos, adquisición de terrenos, proyectos, construcción y adjudicación de viviendas y ejercer las funciones que en ellas deleguen a esos fines, las Unidades Cooperativas filiales.

Fuente: Artículo 163, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 156.- Las Cooperativas Matrices de Vivienda actuarán limitadas a un gremio o a un ámbito territorial determinado y se denominarán, respectivamente: gremiales locales. La reglamentación determinará las condiciones que deberán reunir los grupos gremiales o locales para ser considerados tales a los efectos de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 164, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 157.- Las Cooperativas Matrices de Vivienda no podrán superar el número de mil socios sin vivienda adjudicada, salvo

que la Dirección Nacional de Vivienda lo autorice en consideración al interés general y siempre que se encuentren garantizados los derechos de los socios.

Fuente: Artículo 165, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 166, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 159.- Por cada inmueble o conjunto habitacional cuya construcción decida, la Cooperativa Matriz deberá organizar con los destinatarios de las viviendas una Unidad Cooperativa.

Estas Unidades Cooperativas permanecerán ligadas a la Cooperativa Matriz en calidad de filiales por lo menos hasta que hayan adjudicado definitivamente las viviendas y cancelado sus deudas con la misma.

Entre tanto la Cooperativa Matriz estará obligada a prestarles asistencia técnica y financiera y tendrá sobre ellas el contralor que la reglamentación establezca.

Fuente: Artículo 167, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 160.- Las Cooperativas Matrices en caso de promover grandes conjuntos habitacionales, deberán establecer un proyecto urbanístico y edilicio de conjunto. Los lineamientos generales de esos proyectos deberán ser respetados por las unidades cooperativas filiales.

Fuente: Artículo 168, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 161.- Las cooperativas matrices de vivienda podrán participar en licitaciones y llamados de presentación de propuestas que realice el sistema público, en representación de sus unidades cooperativas, debiendo cumplir con todas las condiciones establecidas por el artículo 149 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

(Nota: El artículo 149 referido, corresponde al artículo 133 del presente Texto Ordenado).

Art. 162.- En la elección de autoridades participarán solamente los socios que aún no tengan vivienda adjudicada, pero podrán ser electos para los cargos directivos todos los socios que permanezcan vinculados a la cooperativa, directamente o a través de las unidades cooperativas filiales.

Fuente: Artículo 170, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

SECCION 6

De los Institutos de Asistencia Técnica

Artículo 163.- Son Institutos de Asistencia Técnica aquellos destinados a proporcionar al costo, servicios jurídicos, de educación cooperativa, financieros, económicos y sociales a las cooperativas y otras entidades sin fines de lucro, pudiendo incluir también

los servicios técnicos de proyecto y dirección de obras.

Fuente: Artículo 171, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en vigencia restablecida por el artículo 3° de la ley 16.237 de 2 de enero de 1992.

Art. 164.- Estos Institutos gozarán de personería jurídica desde que se constituyan bajo una modalidad societaria y den cumplimiento a los requisitos impuestos por la ley 16.156 de 19 de octubre de 1990, a las sociedades cooperativas de vivienda.

Fuente: Artículo 3°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 165.- Los estatutos de estos Institutos establecerán necesariamente:

Denominación y domicilio.

Servicios que presta a las cooperativas.

Organización interna.

Fuente: Artículo 173, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en vigencia restablecida por el artículo 3°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 166.- La reglamentación determinará los costos máximos de los servicios que proporcionan los Institutos de Asistencia Técnica, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el 7% (siete por ciento) del valor total de las obras en caso de proporcionarse la totalidad de los servicios indicados en el artículo 171.

Fuente: Artículo 3°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

(Nota: El artículo 171 referido, corres-

ponde al artículo 165 del presente Texto Ordenado).

Art. 167.- Los Institutos de Asistencia Técnica no podrán distribuir excedentes si los obtuvieran, debiendo emplearlos exclusivamente en la realización de su objeto social.

Todas las retribuciones que paguen estarán sujetas a la reglamentación y control de la Dirección Nacional de Vivienda.

Fuente: Artículo 175, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en vigencia restablecida por el artículo 3°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 168.- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá disponer la suspensión o retiro de la personería jurídica a los Institutos de Asistencia Técnica, en atención a la configuración de las siguientes causales y según la gravedad de las infracciones que constate, y sin perjuicio de las sanciones que en función a lo expuesto corresponda aplicar:

- A) por exceder los topes fijados legalmente en la percepción de las retribuciones por sus servicios;
- B) por la insolvencia técnica determinada por técnicos de dicho Ministerio;
- C) por realizar o respaldar actividades contrarias a la finalidad cooperativa, o actuar en cualquier forma al servicio de terceros en perjuicio del interés de las cooperativas asistidas;

- D) por las omisiones en el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Reglamentación a los servicios que obligatoriamente deben prestar a las Cooperativas que contraten sus servicios;
- E) por no presentar en los plazos estipulados la documentación que le sea requerida por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente que esté referido a la competencia legal del mismo y en función de la reglamentación vigente, o por no llevar la misma en la forma en que legal o contablemente corresponda.

Cuando se configure alguna infracción, el Ministerio indicado tendrá las más amplias facultades de investigación, pudiendo disponer la suspensión de la personería jurídica por un plazo que no excederá de un año y en función de la gravedad constatada, podrá disponer el retiro de la personería jurídica sin perjuicio de la aplicación de las multas que en función de dichos hechos resulten aplicables.

Las multas no serán inferiores a 10 UR (diez Unidades Reajustables) ni mayores de 1000 UR (mil Unidades Reajustables), a cuyos efectos la reglamentación establecerá la forma en que las mismas se graduarán.

Los técnicos que integren un Instituto que sea objeto de sanción, en tanto la misma se en-

cuentre vigente, no podrán intervenir o participar en cualquier otro Instituto de similar naturaleza mientras la multa aplicada no hubiere sido cancelada y el plazo de la sanción vencido. La reiteración de una circunstancia de esta naturaleza determinará la imposibilidad de integrar otro Instituto por el plazo de cinco años.

Serán solidariamente responsables del pago de la multa aplicada a los Institutos de Asistencia Técnica sancionado todos los integrantes del mismo

Los Institutos de Asistencia Técnica deberán presentar conjuntamente con toda la documentación la lista de los integrantes responsables del mismo

Fuente: Art. 407, Ley N° 17.296 de 23 de febrero de 2001⁽¹⁾.

Otras disposiciones legales referidas a cooperativas, que modifican lo dispuesto por la Ley 13.728

Artículo Único, Ley N° 16.991 de 10 de agosto de 1998

Sustitúyese el literal C) del artículo 8° de la Ley N° 16.107, de 31 de marzo de 1990, en la redacción dada por el artículo 450 de la Ley N° 16.736, de 5 de enero de 1996, por el siguiente:

C) La primera promesa de enajenación de inmuebles a plazo así como la primera enajena-

ción de los bienes inmuebles, que realicen las Cooperativas de Vivienda y Fondos Sociales, y las adquisiciones para el desarrollo de sus programas a que refiere la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 1° de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992, y las sociedades civiles reguladas por el Decreto - Ley N° 14.804, de 14 de julio de 1978⁽²⁾.

Art. 47, Ley N° 17.292 de 29 de enero de 2001

Las cooperativas de vivienda previstas en la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, podrán fusionarse en todo caso, siempre y cuando el número de socios de la resultante no sea superior a doscientos. A dichos efectos se seguirán los trámites previstos en la Ley N° 16.060, de 4 de setiembre de 1989, en lo compatible.

No obstante, se faculta excepcionalmente la fusión entre cooperativas de viviendas, que a la fecha de la promulgación de la presente ley compartan el mismo complejo habitacional, hayan construido complejos habitacionales contiguos o sean copropietarias de los mismos aunque la cooperativa resultante de la fusión tenga más de doscientos socios.

Si la cooperativa resultante de la fusión supera los doscientos socios se podrá por vía estatutaria

crear el órgano asamblea representativa. Ésta se elegirá por voto secreto y tendrá las mismas facultades que la asamblea general con excepción de las que impliquen resolver la disolución, escisión o fusión de la cooperativa o la reforma de sus estatutos y todas aquellas limitaciones que le imponga el estatuto. Las resoluciones reservadas exclusivamente a la asamblea general podrán aprobarse por acto eleccionario.

Art. 345, Ley N° 17.930 de 23 de diciembre de 2005

Aplicábase el instituto de la rescisión administrativa consagrado en el artículo anterior, respecto de aquellos beneficiarios de una solución habitacional que forme parte de un conjunto de viviendas entregado por el citado Ministerio, o se encuentren comprendidos en el marco de programas de regularización de asentamientos irregulares, cuando los servicios sociales del mismo constaten en vía administrativa que dicho núcleo familiar genera graves problemas de convivencia en el entorno social del conjunto.

Lo dispuesto precedentemente no será de aplicación cuando los beneficiarios hayan accedido a la solución habitacional con subsidio otorgado por el mencionado Ministerio a través del sistema de Cooperativas de Viviendas o grupos del Sistema Integrado de Acceso a la Vi-

(1) Sustituye el texto original del Art. 176, derogado durante la dictadura y cuya vigencia había sido restablecida por el artículo 3° de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992. (N. del C.).

(2) El artículo cuyo literal C) se modifica por esta ley, dispone la exoneración del pago del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, en la primera enajenación de los bienes inmuebles que realicen las entidades incluidas en el mismo. (N. del C.).

vienda conformados bajo la modalidad de cooperativas, rigiendo en lo pertinente las disposiciones contenidas en la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, y demás normas complementarias y concordantes.

En todos los casos que se aplique el instituto de la rescisión administrativa la titularidad del bien se transferirá de pleno derecho, libre de obligaciones y gravámenes al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que readjudicará el mismo a los aspirantes inscriptos en sus registros.

El acto administrativo que disponga la rescisión administrativa y declare la transferencia dominial, se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble que procederá a cancelar la inscripción anterior y dar el alta a la nueva inscripción.

Cualquiera sea la causal que haya motivado el dictado de la resolución ministerial que dispone la rescisión administrativa del contrato, el proceso para recuperar la vivienda por parte del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, será el previsto en el artículo 364 del Código General del Proceso (juicio de entrega de la cosa), el cual se promoverá contra los beneficiarios, estableciéndose que en ocasión de solicitarse el desapoderamiento de la finca en el marco de dicho proceso, la medida comprenderá

a todas las personas que se encuentren ocupando la misma cuando ésta se efectivice por parte del Juzgado competente.

La presente disposición comprende también a quienes hayan adquirido el inmueble por modo sucesión de un beneficiario del programa.



7.2

Texto del Decreto Nº 633/69, reglamentario del Capítulo X de la Ley Nº 13.728

Capítulo I

Disposiciones Generales

A - Constitución, Estatutos y Registro

Art. 1º. Las cooperativas de vivienda se registrarán por la ley Nº 13.728, del 17 de diciembre de 1968, sus reglamentaciones y subsidiariamente en lo que fuere aplicable, por las normas que regulan el régimen cooperativo en general.

Art. 2º. Las cooperativas se constituirán por acto deliberativo de los fundadores reunidos en Asamblea General, el que será formalizado en documento público o privado que contendrá necesariamente los siguientes elementos:

- a) denominación y clase de cooperativa;
- b) nombre, nacionalidad, estado civil, ocupación y domicilio de los asociados fundadores;
- c) aprobación de los estatutos de la sociedad;
- d) las partes sociales que se han comprometido a suscribir e integrar los socios fundadores;
- e) nombre y demás datos identificativos de las personas designadas para integrar provisionalmente los órganos estatutarios, así como la fecha en que habrá de convocarse la Asamblea General para la integración definitiva de dichos órganos;

- f) aprobación, en el caso de las Unidades Cooperativas, del estudio socioeconómico referido en el artículo 149 de la ley Nº 13.728 y regulado en el artículo 5º de esta reglamentación;
- g) las firmas de los fundadores en el documento y en los estatutos con la correspondiente certificación notarial en su caso.

Art. 3º. Los estatutos contendrán los requisitos prescritos por el artículo 133 de la ley Nº 13.728, con las especificaciones que se establecen a continuación:

- a) denominación. La elección del nombre será libre pero estará sujeta a las siguientes limitaciones:
 - 1) no inducir a error respecto a la naturaleza y fines de la sociedad;
 - 2) no coincidir con la denominación de otras cooperativas ya en funcionamiento, debiendo evitarse todo término que pueda prestarse a confusión;
 - 3) no transgredir el principio esencial de neutralidad en materia religiosa, política, filosófica o racial, no pudiendo incluir, en consecuencia, alusión alguna a ese respecto;
 - 4) no incluir el nombre o nombres de asociados;
- b) área de acción de la actividad cooperativa;
- c) participaciones sociales. Fija-

- ción del importe mínimo, forma de integración de las mismas de acuerdo a lo previsto en el artículo 135 de la ley Nº 13.728;
- d) ejercicio social. Fijación de su término, el que podrá coincidir o no con el año civil;
- e) déficit de gestión. Forma de responsabilizar a los asociados para cubrir los referidos déficit;
- f) disolución y liquidación. Determinación del destino a dar a los bienes una vez liquidadas las obligaciones legales y sociales;
- g) régimen de ahorro. La Dirección Nacional de Vivienda pondrá a disposición de las cooperativas, modelos de estatutos cuyo uso será facultativo.

Art. 4º. La solicitud de autorización para funcionar se presentará ante la Dirección Nacional de Vivienda acompañando el documento público o privado de constitución, estatuto original o testimonio notarial sustitutivo y la documentación establecida en el artículo 5º. Se adjuntará una copia autenticada para su archivo en el “Registro de Sociedades Cooperativas de Vivienda”.

Art. 5º. Deberá adjuntarse a los estatutos:

- I - por las Unidades Cooperativas:
- a) un padrón con información sobre composición del núcleo familiar del asociado, ingresos nominales de todos

- los integrantes del mismo, situación habitacional y demás datos requeridos en la ficha socioeconómica proporcionada por la Dirección Nacional de Vivienda;
- b) programa de obras especificando el número y tipo de viviendas en función de la composición de los núcleos familiares, área a construir, costo estimado del proyecto, etapas de realización duración y densidad habitacional del conjunto;
- c) servicios complementarios de la vivienda, área y costos estimados;
- d) plan de financiación previsto, especificando si habrá aporte a la cooperativa en trabajo por esfuerzo propio o ayuda mutua y en qué proporción; y asimismo aportes de ahorro que pueda realizar cada asociado con destino a dicho plan;
- e) en el caso de no poseer el terreno deberá especificarse el monto máximo destinado a su adquisición, área estimada máxima y mínima, porcentaje de incidencia en el conjunto (artículo 24 de la ley Nº 13.728), criterio a seguir para su adquisición y porcentaje destinado a imprevistos;
- f) en caso de ser propietaria del terreno se especificará:
- 1) su valor en bruto;
 - 2) valor de las obras necesarias de urbanización;
 - 3) costo de estudios varios
- como ser: características de suelo, mensura, titulación, etc.;
- 4) intereses por pago diferido;
- 5) elementos que determinen su adecuación al proyecto que se considera y porcentaje de incidencia de acuerdo al artículo 24 de la ley Nº 13.728.
- g) para las obras a realizarse en el interior: estudio de la capacidad de la Industria zonal y del mercado de materiales. En base al análisis practicado se deben determinar la factibilidad del proyecto y su posibilidad de financiación teniendo en cuenta las condiciones del préstamo que se gestionará;
- h) si actuará con el asesoramiento directo de la Dirección Nacional de Vivienda o de otro organismo público o privado reconocido por la misma.
- 2- por las Cooperativas matrices:
- un estudio socioeconómico sobre la población, del ámbito territorial o integrantes del gremio, a los que estará limitada su actuación, del que surja claramente las posibilidad de promover con éxito la formación de Unidades Cooperativas de Vivienda dentro de aquellos.
- Art. 6º.** Una vez cumplidos los requisitos indicados en el artículo precedente, la Dirección Nacio-

nal de Vivienda podrá permitir el funcionamiento de la cooperativa en formación al solo efecto de autorizar la iniciación del ahorro previo.

La cooperativa con el asesoramiento del Instituto de Asistencia Técnica escogido, formulará el estudio de los recaudos exigidos en el artículo 5º con carácter definitivo el que, conjuntamente con el proyecto de estatutos, será sometido a aprobación de la Dirección Nacional de Vivienda.

La autoridad requerida deberá pronunciarse dentro de los 30 (treinta) días de formulada dicha petición.

Art. 7º. Previa comprobación, a través del informe de la Asesoría Letrada, de que los estatutos y demás requisitos exigidos a que se refiere el artículo 6º, se ajustan a las prescripciones legales y reglamentarias aplicables, se elevarán al Poder Ejecutivo a los efectos de su aprobación.

La resolución que recaiga será comunicada a los interesados dentro del plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la presentación de la totalidad de los documentos requeridos o, en su caso, del levantamiento de las observaciones formuladas.

Art. 8º. Aprobados los estatutos, la cooperativa quedará dotada de personería jurídica, a todos los efectos legales, y la Dirección Nacional de Vivienda pro-

cederá a inscribirla en el Registro respectivo.

Art. 9º. La reforma de los estatutos quedará sujeta en lo pertinente a las mismas normas establecidas para su aprobación y entrará en vigencia una vez inscripta en la Dirección Nacional de Vivienda.

B - Prohibiciones, Obligaciones y Cometidos

Art. 10º. Queda prohibido a las Sociedades Cooperativas:

- a) realizar cualquier acto que implique trasgresión de los principios básicos de organización establecidos en el artículo 131 de la ley que se reglamenta;
- b) representar las partes sociales por títulos libremente negociables;
- c) emitir obligaciones o debentures;
- d) realizar todo tipo de gestión, acto o contratación que no sea conducente a la obtención de los fines sociales;
- e) establecer categorías de socios privilegiados dentro de los estatutos;
- f) conferir ventajas a los iniciadores, fundadores o miembro alguno de la cooperativa;
- g) remunerar de cualquier forma a quien aporte nuevos socios o coloquen partes sociales;
- h) contraer gravámenes hipotec-

carios sobre bienes financiados con el Fondo Nacional de Vivienda sin autorización de los organismos públicos acreedores en su caso;

- i) constituirse bajo ningún concepto en fiadores de obligaciones contraídas por asociados o terceros.

Art. 11º. Las cooperativas están obligadas:

- a) a entrar en funcionamiento dentro del plazo de un año contado a partir de su inscripción, so pena de retiro de la personería jurídica. La apreciación de los actos demostrativos del funcionamiento quedará librada a criterios de la Dirección Nacional de Vivienda;
- b) a facilitar por todos los medios a su alcance, el ejercicio por parte de la Dirección Nacional de Vivienda de las facultados de contralor que le están cometidas por la ley, franqueando el acceso a sus funcionarios para la realización de toda clase de inspecciones y verificaciones, suministrándoles, sin reserva alguna, toda información que les sea recabada a esos efectos;
- c) remitir a la misma Dirección, y a solicitud de ésta, copias de actas, balances, memorias, informes producidos por los órganos estatutarios, movimiento de socios y cualquier otra información que les sea

requerida;

- d) permitir las inspecciones y verificaciones que efectúen los organismos públicos con los cuales hayan convenido la constitución de ahorros o el otorgamiento de préstamos, los que actuarán en forma coordinada con la Dirección Nacional de Vivienda.

Art. 12º. Son cometidos de las Cooperativas:

- a) adquirir tierras, construir, y adquirir en los casos especiales previstos por el artículo 146 de la ley N° 13.728, un inmueble o conjunto habitacional, a los efectos de proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales serán realizados por Arquitectos, con título expedido o revalidado por la Universidad de la República;

- b) proporcionar los servicios complementarios a la vivienda, así como todos aquellos que, tendiendo al logro más cabal de los fines comunitarios, se traduzcan en la elevación del nivel de vida material, moral e intelectual del socio y de su núcleo familiar;
- c) proyectar y ejecutar los planes de urbanización en los espacios libres destinados a cumplir los fines comunitarios. Promover ante la Dirección Nacional de Vivienda la coordinación en la pla-

nificación y construcción de los edificios para uso común afectados al desarrollo de servicios sociales, culturales y recreativos tales como: escuelas, jardín de infantes, sala de actos, biblioteca, policlínica, salas de recreo, campos de juegos, y toda otra dependencia que se estime necesaria a los preindicados fines comunitarios y asimismo unidades comerciales o de producción artesanal o agraria cuando corresponda;

- d) administrar en forma permanente los servicios de interés general y asegurar el mantenimiento de los espacios, edificios y bienes comunes de la cooperativa;
- e) facilitar a los socios en forma que preverán los estatutos o la reglamentación interna, todo lo necesario para el mantenimiento en buen estado de conservación de las viviendas, comprendiendo la reparación y mejoras de las mismas;
- f) fomentar la cultura general y en especial el ideario y prácticas de cooperativismo;
- g) gestionar y obtener de los organismos habilitados a esos efectos por la ley que se reglamenta, los recursos necesarios para la realización de los fines previstos en los apartados a), b) y c) precedentes. Obtener asimismo recursos de entidades privadas, nacionales o extranjeras

con el mismo propósito, de conformidad con el régimen establecido en el artículo 34 de la ley Nº 13.728;

- h) prever la existencia de un local de uso comunitario con dimensiones adecuadas para el funcionamiento de las asambleas de la cooperativa.

Art. 13º. El Consejo directivo en la adquisición y urbanización de tierras y construcciones de edificios, deberá observar las siguientes reglas de garantía:

- a) la adquisición de tierras se hará en todos sus aspectos con la debida asistencia técnica del Instituto escogido;
- la contratación de las obras y el acopio de materiales se efectuarán siempre mediante procedimientos que aseguren el mayor abatimiento de los costos, sin mengua de la calidad, debiendo a tales efectos recurrir a licitación -abierto o restringida- o al concurso de precios con un mínimo de tres propuestas para cada rubro.

Si en un caso concreto la cooperativa se viere imposibilitada de aplicar las reglas establecidas en los apartados a) y b), precedentes, podrá apartarse de las mismas siempre que obtenga para ello autorización expresa de la Dirección Nacional de Vivienda a cuyos efectos deberá elevar a consideración de este organismo la pertinente solicitud por escrito y debidamente fundada.

C - De los Socios

Art. 14º. Son condiciones para ser socio de la Cooperativa:

- a) tener 18 (dieciocho) años de edad como mínimo;
- b) desempeñar una actividad remunerada;
- c) tener solvencia moral, debiendo el Consejo Directivo, con carácter previo a la aceptación, recabar la información necesaria para acreditar aquélla plenamente;
- d) no tener intereses contrarios a la cooperativa ni pertenecer a otra que persiga los mismos fines;
- e) estar en condiciones de cumplir regularmente sus obligaciones para con la cooperativa;
- f) no ser propietario único, en el momento de solicitar el ingreso, ni el aspirante, ni ninguno de los integrantes del núcleo familiar, de una casa habitacional que satisfaga las necesidades del mismo, en la localidad. Se exceptúa el caso de aquel integrante que desee formar un nuevo núcleo familiar.

Art. 15º. Los Estatutos preverán el procedimiento para el ingreso de los asociados en cuanto a presentación y trámite de la solicitud de afiliación, y aprobación de ésta por el Consejo Directivo con apelación ante la asamblea para el caso de decisión denegatoria.

Aceptada la solicitud del aspirante y efectuada por éste la suscripción de las cuotas-partes sociales a que se haya comprometido, quedará investido de la calidad de asociado con los derechos y obligaciones inherentes a la misma.

Art. 16º. Los menores de más de 18 (dieciocho) años de edad podrán ingresar a la cooperativa sin autorización de sus representantes legales y disponer por sí mismos de su haber en ella.

Art. 17º. Son obligaciones de los asociados:

- a) cumplir fielmente las disposiciones de los estatutos y de las reglamentaciones internas y las decisiones emanadas de los distintos órganos de la cooperativa y prestar su esfuerzo solidario a los efectos de la concreción de los principios cooperativos;
- b) asistir a todas las asambleas y demás reuniones para las cuales sean convocados, salvo impedimentos debidamente justificados a juicio del Consejo Directivo;
- c) votar en la elección de los distintos órganos de la cooperativa;
- d) suscribir e integrar las partes sociales, constituir los fondos de ahorro y satisfacer toda otra contribución o aporte ordinario o extraordinario de cualquier naturaleza que se establezca, en la oportuni-

dad, forma y condiciones que determinen los órganos competentes;

- e) desempeñar con dedicación y celo, las comisiones, cargos o tareas que se le asignen;
- f) permitir las inspecciones de viviendas que el Consejo Directivo determine.

Art. 18º. Son derechos de los asociados:

- a) asistir a las asambleas y demás reuniones para las que sean convocados, ejercitando en ellas los derechos de voz y voto. Sobre la base del principio cooperativo cada asociado tendrá derecho a un solo voto, sea cual fuere el número de sus partes sociales;
- b) hacerse representar en las asambleas por otro asociado o por su cónyuge o familiar hasta el segundo grado de consanguinidad inclusive siempre que sea mayor de 18 (dieciocho) años, sólo con causa justificada a juicio del Consejo Directivo, mediante mandato expreso otorgado por escrito, bastando al efecto una carta simple. La representación sólo podrá ejercitarse, en cada oportunidad, respecto de un único asociado. No podrán asumir la calidad de representantes quienes revistan la calidad de funcionarios de la cooperativa o dependan en cualquier forma de ella;

- c) ser elector y elegible para todos los cargos de la cooperativa;
- d) participar de los beneficios sociales de la cooperativa y disfrutar de todos sus servicios;
- e) solicitar la convocatoria a Asamblea General Extraordinaria en los casos específicamente señalados en los estatutos y proponer a los distintos órganos y comisiones especiales, cualquier asunto necesario o conveniente al interés cooperativo.

Art. 19º. Los estatutos establecerán un régimen de prioridades para regular el derecho de los socios a la vivienda en función de los siguientes criterios generales:

- a) situación habitacional actual del núcleo familiar del socio;
- b) las necesidades del núcleo habitacional especialmente en cuanto al número de componentes y a la distribución del mismo por edad y sexo;
- c) orden de ingreso a la cooperativa;
- d) regularidad en el pago de los aportes y capacidad de ahorro en relación al ingreso familiar;
- e) conducta social apreciada en función de lo dispuesto en el artículo 17º de esta reglamentación;
- f) capacidad en el desempeño de oficios relativos a la construcción cuando se trate de

programas por ayuda mutua o esfuerzo propio.

Art. 20º. La calidad de asociado se extingue por los siguientes motivos:

- a) por fallecimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente;
- b) por renuncia aceptada;
- c) por la enajenación del total de sus partes sociales debidamente autorizada en la hipótesis prevista en el artículo 162º de la ley Nº 13.721 y 64º de esta reglamentación;
- d) por exclusión resuelta por la Asamblea General a propuesta del Consejo Directivo.

Art. 21º. En caso de fallecimiento de un asociado, sus derechos y obligaciones de contenido patrimonial pasarán a los herederos. Las personas que convivían con el causante constituyendo el núcleo familiar, así como los herederos que pasen a formar parte del mismo, propondrán, de común acuerdo, aquél de entre ellos que reuniendo las condiciones exigidas por el artículo 14º, ha de asumir la calidad de asociado en representación de todos. La solicitud correspondiente se presentará ante el Consejo Directivo en la forma y condiciones establecidas en los Estatutos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 15º. Tendrá derecho preferente para seguir ocupando la vivienda el núcleo familiar que convivía con el causante, pudiendo el Consejo

Directivo autorizar la incorporación de otros herederos, siempre que la capacidad locativa de la vivienda lo permita (artículo 12º de la ley Nº 13.728). En el caso de la opción indicada en el artículo 156º de la ley Nº 13.728, los herederos que no integraran el núcleo familiar que prosigue en uso y goce de la vivienda, recibirán las compensaciones que correspondiesen. Estas normas serán aplicables, asimismo, al caso del asociado que fallece sin haberle sido adjudicada la vivienda.

Art. 22º. La renuncia deberá ser presentada por escrito por el asociado, o por su representante legal en caso de incapacidad, y aceptada por el Consejo Directivo, el que dispondrá para pronunciarse de un plazo máximo de 45 (cuarenta y cinco) días a contar de la presentación, transcurrido el cual sin haber adoptado decisión, se tendrá por aceptada.

El Consejo Directivo con los elementos de juicio aportados, tomará resolución teniendo en cuenta el interés primordial de la cooperativa, y, en cuanto fueran conciliables con éste los intereses del asociado.

Si el Consejo Directivo no hiciera lugar a la renuncia, podrá recurrirse de la decisión ante la Asamblea General, de conformidad con lo establecido en la parte final del inciso 3º del artículo 27º de esta reglamentación.

Art. 23º. Obstarán a la aceptación de la renuncia las siguientes circunstancias:

- a) que el asociado no proponga al Consejo Directivo fórmulas viables para la extinción de sus obligaciones a favor de la cooperativa o no acepte las sugeridas por aquél a esos efectos;
- b) que al asociado le sean imputables algunas de las causales que dan mérito a su exclusión. En este caso sólo podrá ser considerada la renuncia siempre que en el procedimiento pertinente no se disponga la exclusión.

Art. 24º. Las infracciones cometidas por los asociados en perjuicio de la cooperativa o la violación de las normas impuestas por los estatutos y los reglamentos respectivos, se graduarán en leves, medianas o graves, en función de los siguientes elementos:

- 1) entidad intrínseca del hecho u omisión imputable;
- 2) la reiteración de infracciones calificadas como leves o medianas;
- 3) la importancia de la función que les esté cometida o de la tarea que les haya sido asignada en la organización cooperativa;
- 4) el nivel cultural de los asociados.

Art. 25º. A la categoría de infracciones establecidas en el artículo

lo anterior corresponderán correlativamente las siguientes sanciones:

- a) leves: apercibimientos;
- b) medianas: suspensión de hasta 90 (noventa) días;
- c) graves: exclusión.

Art. 26º. Se consideran infracciones graves y en consecuencia, traerán aparejada la aplicación preceptiva de la sanción máxima de exclusión de la cooperativa, únicamente las siguientes causales:

- a) el cambio aún parcial, del destino para vivienda suya y de sus familiares, de la unidad asignada;
- b) el incumplimiento injustificado y reiterado en el pago de las correspondientes amortizaciones;
- c) el incumplimiento grave de las obligaciones del socio con la cooperativa (artículo 17º).

Art. 27º. La aplicación de la exclusión será resuelta por el Consejo Directivo, mediante información sumaria y oyendo al interesado.

Los recursos se interpondrán conjuntamente dentro del plazo perentorio de 10 (diez) días hábiles a contar de la notificación personal de la resolución impugnada. El Consejo Directivo dispondrá de un plazo de 15 (quince) días hábiles para expedirse. Si mantuviera su resolución o si no adoptara decisión al respecto dentro del término fijado elevará automáticamente las actuaciones

a la Asamblea General ordinaria o extraordinaria correspondiente, la que adoptará decisión final por el voto conforme de los 2/3 (dos tercios) de presentes.

Las sanciones se harán efectivas una vez transcurridos los plazos fijados para su impugnación o agotada, en su caso, la sustanciación de los recursos interpuestos. Los procedimientos de indagación tendientes a la comprobación de las infracciones imputadas y los trámites para la sustanciación de los recursos serán previstos por vía estatutaria o de reglamentación interna.

Los estatutos preverán los mecanismos de aplicación de las demás sanciones.

D - Patrimonio. Régimen económico-financiero. Ahorro

Art. 28º. El patrimonio de la cooperativa estará compuesto por el capital social, los fondos especiales constituidos, la reserva legal, las donaciones y legados que se reciban y los excedentes que resulten de la actividad social.

Art. 29º. El capital social será de naturaleza variable y fraccionado en partes sociales de valor unitario no inferior al que esté vigente al tiempo de la constitución de la cooperativa, recabándose al respecto la información pertinente de la Dirección Nacional de Vivienda.

No podrá limitarse estatutariamente ni el monto del capital ni el número de partes sociales que lo integran.

Art. 30º. Las partes sociales serán de carácter nominativo e indivisible, y de igual valor, no pudiendo transmitirse sino a personas que reúnan las condiciones previstas por los estatutos para revestir la calidad de socio y con autorización expresa del Consejo Directivo.

Art. 31º. La integración de las partes sociales suscritas podrá ser realizada por los socios según lo establezcan los estatutos, en dinero, en otros bienes o en trabajo personal, pudiendo revestir éste las modalidades de “autoconstrucción” o “ayuda mutua” establecidas en el artículo 136º de la ley Nº 13.728 según lo que disponga en cada caso.

Art. 32º. La integración en trabajo será evaluada teniendo en cuenta la labor desarrollada como si fuera efectuada por un obrero competente según la categoría que corresponda en cada caso. Sobre esta base, y con el asesoramiento del Instituto de Asistencia Técnica, el Consejo Directivo establecerá los mecanismos que aseguren un contralor eficaz de las prestaciones laborales de cada socio en todos sus aspectos.

La evaluación referida comprenderá el valor económico de la

mano de obra sustituida y las cargas sociales que fueran de cargo del empresario. Los organismos financiadores considerarán en los planes de financiación de las obras, las prestaciones en trabajo como aporte de la cooperativa.

Art. 33º. Cuando la integración de las partes sociales se efectúe en dinero, las cooperativas podrán utilizar el mecanismo de retención establecido en el artículo 134º de la ley que se reglamenta. A estos efectos se procederá de la siguiente manera:

- a) presentación ante la Dirección Nacional de Vivienda de la solicitud de autorización, adjuntando la información que la misma requiera;
- b) el otorgamiento de la autorización estará condicionado a la comprobación de los siguientes extremos:
 - 1) que su actividad se ajuste a las normas estatutarias;
 - 2) que su gestión económico-financiera y las registraciones contables pertinentes se han realizado con normalidad y corrección;
- c) obtenida la autorización, la cooperativa quedará en condiciones de ordenar la retención. A esos efectos, cursará la orden correspondiente, acompañada de la copia de la expresada autorización, a las empresas y organismos públicos o privados en los que presten servicio los socios o

ex-socios, a fin de que procedan a retener hasta el 20% (veinte por ciento) de las remuneraciones, o asignaciones de pasividad, en su caso, con el destino indicado.

El régimen de retención podrá ser aplicado para el pago de las deudas contraídas por los socios o ex-socios, por concepto de amortización, integración de los fondos especiales, suscripción de cuotas de ahorro y cualquier otro propósito establecido por los órganos competentes de la cooperativa.

Sin perjuicio de las acciones judiciales que pueda promover la cooperativa para hacer efectivo el cobro de sus adeudos, la Dirección Nacional de Vivienda, en caso de omisión de la retención, aplicará la multa prevista por la ley, cuya entidad graduará en función de la gravedad de la infracción de que se trate.

Para su percepción se seguirá la vía ejecutiva constituyendo suficiente título, a esos efectos, el documento en que se disponga la aplicación de la multa, siempre que se cumplan los extremos previstos en el artículo 874 del Código de Procedimiento Civil.

Art. 34º. Las empresas privadas quedan obligadas a entregar a las cooperativas dentro de las 24 (veinticuatro) horas hábiles los fondos retenidos a sus empleados y/u obreros.

La omisión será sancionada por la Dirección Nacional de Vivienda con una multa equivalente a diez veces el monto correspondiente al descuento realizado.

Art. 35º. Las Unidades Cooperativas constituirán los siguientes fondos especiales:

- a) Fondo de Fomento Cooperativo: estará destinado al cumplimiento de los fines atribuidos a la Comisión de Fomento Cooperativo;
- b) Fondo de Socorro: estará destinado a cubrir dificultades transitorias de los socios que les impidan hacer frente regularmente al pago de las obligaciones periódicas a favor de la cooperativa. En caso de insuficiencia de este fondo se aplicará lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 59 de esta reglamentación;
- c) Fondo de Mantenimiento: tendrá por objeto asegurar el correcto estado de conservación y buenas condiciones de habitabilidad de las viviendas;
- d) Fondo de Servicios Comunes: su finalidad será atender todas las erogaciones que demande el desarrollo de las actividades comunitarias que no sean satisfechas por los demás fondos especiales.

Los fondos se integrarán en la forma y condiciones que determine la Asamblea General de la Cooperativa a propuesta del Consejo Directivo, salvo en lo

que respecta a las aportaciones al Fondo de Servicios Comunes, las que podrán ser elevadas directamente por decisión de dicho Consejo con las siguientes limitaciones:

- a) no podrán ser superiores a las cantidades necesarias para cubrir los aumentos de las erogaciones;
- b) deberán ser sometidas a consideración de la más próxima Asamblea General, estándose a lo que ésta resuelva.

Art. 36º. Los excedentes que resultaren de la actividad de la cooperativa integrarán el patrimonio social y sin perjuicio de la constitución de la reserva legal se regularán por el Estatuto (artículo 135 de la ley Nº 13.728 y 10 de la ley Nº 10.761).

Art. 37º. Durante el proceso de formación de la cooperativa, los socios podrán realizar depósitos de ahorro dentro del sistema de Ahorro y Préstamo del Departamento Financiero de la Habitación. Los depósitos serán efectuados en la cuenta individual del ahorrista con destino a transferirse a la cuenta de la cooperativa una vez que perfeccionado el otorgamiento de su personería jurídica, ésta suscriba el correspondiente Convenio Colectivo de Ahorro y Préstamo con el expresado Departamento. A partir de la transferencia de fondos a la cuenta de la cooperativa, deberá ésta al realizar los aportes

mensuales acompañar por duplicado una relación con el detalle individual de los aportes por asociado.

El Banco devolverá dicho duplicado una vez verificada la coincidencia de la suma total con el depósito efectuado, el que será obligatoriamente conservado por la cooperativa para ser exhibido a sus asociados.

El Banco Hipotecario del Uruguay proporcionará el estado actualizado de las cuentas individuales en el caso de serle solicitado por la Dirección Nacional de Vivienda. La antigüedad de la cuenta colectiva de la Cooperativa se computará a partir de la fecha en que se alcance el mínimo de 10 (diez) cuentas de ahorro individuales constituidas.

Art. 38º. Podrá disponerse de los fondos depositados, con destino a la compraventa de terrenos, acopio de materiales, adquisición de equipos de construcción, contratación de servicios o cualquier otro propósito compatible con la finalidad de ejecución de las obras, lo que deberá ser autorizado por la Dirección Nacional de Vivienda.

E - De la Administración y Fiscalización

Art. 39º. La administración y fiscalización de la cooperativa estará a cargo de los siguientes órganos:

- a) Asamblea General;
- b) Consejo Directivo;
- c) Comisión de Fomento Cooperativo;
- d) Comisión Fiscal.

Estos órganos podrán ser reducidos a los citados en los apartados a) y b), en el caso previsto en el artículo 147 de la ley Nº 13.728.

Los Estatutos establecerán, asimismo, una Comisión Electoral cuyos miembros serán designados por la Asamblea General, con el cometido de organizar y controlar el acto eleccionario, realizar el escrutinio, proclamar los candidatos y dar a éstos posesión de los cargos en el plazo que se establezca.

Art. 40º. Los estatutos establecerán, en relación con los órganos de dirección y asesoramiento, la forma de elección; sus atribuciones, deberes y organización; convocatoria y funcionamiento de la Asamblea General; las mayorías y formas para la adopción de sus resoluciones.

Sin perjuicio de las normas específicas que se establezcan por vía estatutaria deberán observarse los siguientes criterios generales:

- a) Asamblea General: constituye la autoridad máxima de la cooperativa. Estará integrada por la totalidad de los asociados. Sus resoluciones son inapelables y obligarán a todos los asociados presentes y ausentes, siempre que

para su adopción se hayan cumplido las prescripciones legales, reglamentarias y estatutarias. Serán ordinarias y extraordinarias.

I) Ordinarias: Deberán convocarse por lo menos una vez al año, en un plazo no superior a los 120 (ciento veinte) días siguientes al cierre del ejercicio, con la finalidad de examinar y resolver sobre la gestión del Consejo Directivo, aprobar el Balance General, Cuentas de Resultados, distribución de excedentes, financiación de pérdidas, establecer cuotas de integración de los Fondos Especiales, informes de la Comisión Fiscal y de la Comisión de Fomento Cooperativo y decidir acerca de las demás cuestiones que le sean cometidas, salvo que las mismas fueran de competencia de la Asamblea Extraordinaria. La documentación, o informe premenionados serán presentados a los socios y a la Dirección Nacional de Vivienda con 30 (treinta) días de anticipación por lo menos a la fecha señalada para la reunión de la Asamblea. La convocatoria deberá ser comunicada a la Dirección Nacional de Vivienda con 10 (diez) días de anticipación a la fecha de su celebración;

II) Extraordinarias: Serán sus cometidos primordiales:

- 1) reformar los estatutos;
- 2) resolver la fusión con otra cooperativa;
- 3) acordar la integración a organismos cooperativos nacionales o internacionales en acción solidaria;
- 4) decretar la disolución y siguiente liquidación de la cooperativa;
- 5) entender en aquellos asuntos y problemas cuya urgencia o extrema gravedad no consientan esperar la realización de la inmediata Asamblea Ordinaria.

Las Asambleas Extraordinarias sólo podrán adoptar resoluciones válidas con el voto favorable de la mayoría absoluta de los asociados, excepto en los casos establecidos en los apartados 1), 2) y 4), precedentes, para los cuales los estatutos establecerán una mayoría de dos tercios del total de socios habilitados.

Será competencia de cualquiera de las asambleas proceder a la remoción total o parcial de los integrantes de los diversos órganos de la cooperativa, siendo necesario para el caso de la Asamblea Ordinaria que la resolución sea aprobada con el quórum menor establecido en el estatuto para las Asambleas Extraordinarias;

- b) Consejo Directivo: se determinará en cada caso el número de miembros titulares

y suplentes, la distribución de cargos, la duración del mandato, los quórum de sesión y de resolución, la posibilidad de reelección, la cesación automática de cualquier integrante que falte sin causa justificada a juicio del Consejo Directivo a determinado número de sesiones del mismo y su subrogación inmediata por el suplente respectivo.

Se le atribuirá la más amplia competencia en materia de administración, disposición y gravamen del patrimonio social y la realización de los actos y contratos tendientes al cumplimiento de los fines de la cooperativa. En particular se preverá la facultad del Consejo Directivo de inspeccionar las viviendas incluso con la asistencia de peritos designados a esos efectos, a fin de comprobar el estado de las mismas y adoptar, si fuere necesario, las previsiones tendientes a asegurar la conservación de las unidades;

- c) Comisión de Fomento Cooperativo: se reglamentará su funcionamiento en todo lo referente a la educación, integración y fomento del espíritu y forma de vida cooperativos entre los socios y los integrantes de los núcleos familiares.

Art. 41º. En toda cooperativa deberá funcionar una Comisión Fiscal como órgano de contralor, con el número de miembros que se estime necesario, a fin de asegurar mediante el ejercicio de una asidua y permanente fiscalización el cumplimiento de los siguientes cometidos principales:

- a) el control de la regularidad de los actos y contratos realizados por los órganos de la cooperativa;
- b) actuar con voz pero sin voto en las sesiones del Consejo Directivo;
- c) examinar todos los registros, documentos y correspondencia;
- d) controlar el desarrollo de las registraciones contables; los balancetes mensuales, el inventario, el balance anual, cuenta de resultados y cualquier documentación y registro relativo a la contabilidad de la cooperativa;
- e) realizar periódicos arquezos de caja y control de cuentas de disponibilidad en bancos, o en los organismos financieros y de producción de viviendas referidos en los artículos 89, 96 y 112 de la ley N° 13.728;
- f) producir para las Asambleas Generales informes sobre la gestión del Consejo Directivo y Comisión de Fomento Cooperativo respecto a las operaciones sociales y al contenido de la documentación referida en el apartado d) así

como en relación a la distribución de excedentes, financiación de pérdidas e integración de los fondos especiales y otras operaciones de igual naturaleza;

- g) convocar en cualquier momento la Asamblea General Extraordinaria por motivos graves y urgentes;
- h) observar al Consejo Directivo por la comisión de cualquier irregularidad. En caso de no ser atendida la observación y cuando la entidad de la falta comprobada lo justifique, dar cuenta, a sus efectos, a la Dirección Nacional de Vivienda, sin perjuicio de proceder a la convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria conforme a lo previsto en el apartado precedente;
- i) las demás atribuciones que le sean asignadas por los estatutos. Los miembros de la Comisión Fiscal serán electos por un año pudiendo ser reelectos siempre que se asegure por los estatutos la renovación parcial en la integración del órgano.

Art. 42º. Todos los cargos de los distintos órganos de la cooperativa serán honorarios y quienes los desempeñen no podrán percibir, directa ni indirectamente remuneración o beneficio alguno por ningún concepto.

Sin perjuicio del término de duración fijado a los cargos de reno-

vación periódica, los miembros salientes continuarán en funciones hasta que tomen posesión los que hayan de sustituirlos.

El Consejo Directivo podrá contratar un secretario ejecutivo o gerente y el personal necesario para atender los servicios y tareas indispensables sometiendo el respectivo presupuesto y las designaciones a la aprobación de la primera Asamblea General.

Art. 43º. Los integrantes del Consejo Directivo no son personalmente responsables por las obligaciones que contraigan en nombre de la cooperativa, siempre que actúen en cumplimiento de sus fines y en el límite de sus atribuciones.

Serán, en cambio, personal y solidariamente responsables, por los actos y contratos que realicen en trasgresión de las normas legales reglamentarias o estatutarias y resoluciones de la Asamblea General.

Art. 44º. La cooperativa llevará los siguientes registros en libros foliados que serán certificados por la Dirección Nacional de Vivienda:

- a) Registro de Socios;
- b) Libro de Actas de Asambleas;
- c) Libro de Actas del Consejo Directivo;
- d) Registro de asistencia a las Asambleas;
- e) los registros que fueren necesarios para llevar una buena contabilidad.

En el Registro de Socios constará:

- 1) el nombre completo, edad, estado civil, nacionalidad, profesión y domicilio de cada asociado;
- 2) las partes sociales suscritas e integradas reiteradas o transferidas;
- 3) la fecha de admisión, cese o exclusión de cada asociado;
- 4) la firma del asociado.

En el Registro de asistencia a las Asambleas se hará constar los nombres de los asociados asistentes o que se hayan hecho representar en el acto, así como la firma de los mismos, y demás elementos que permitan acreditar fehacientemente la calidad de asociado o de representante de las personas presentes en la Asamblea General.

F - De la Promoción, Asistencia y Control de las Cooperativas

Art. 45º. Son cometidos de la Dirección Nacional de Vivienda sin perjuicio de las atribuciones asignadas por la ley que se reglamenta:

- a) establecer la orientación general de la política en materia de cooperativismo de vivienda, en forma compatible con las metas del Plan Nacional de Vivienda;
- b) adoptar las medidas y desarrollar los programas encaminados a fomentar y coordinar las actividades de las cooperativas y a asegurar la

plena realización de sus fines socioeconómicos;

- c) asistir a las cooperativas en todos los aspectos relativos a su organización y consecución de sus fines;
- d) ejercer con las más amplias facultades y alcance, la fiscalización y contralor de las cooperativas, examinando por lo menos una vez al año la documentación y contabilidad;
- e) concurrir a las asambleas asentando en el acta las observaciones del caso;
- f) formular un plan uniforme de contabilidad de aplicación preceptiva por la cooperativa dictando a esos efectos las instrucciones pertinentes;
- g) organizar y llevar el “Registro de Sociedades Cooperativas de Vivienda”;
- h) organizar y desarrollar cursos y programas de educación cooperativa y difundir los principios del cooperativismo;
- i) reglamentar y controlar la retribución que se pague a los Institutos de Asistencia Técnica;
- j) disponer el retiro de la personería jurídica de los Institutos precitados, cuando medien algunas de las causales establecidas en el artículo 176 de la ley Nº 13.728;
- k) promover la disolución de las cooperativas cuando medie alguna de las causales establecidas en el inciso d) del

artículo 139 de la ley N° 13.728.

Art. 46°. Al establecer un orden para definir prioridades en la concesión de los préstamos, la Dirección Nacional de Vivienda clasificará a las cooperativas teniendo en cuenta los siguientes elementos: si es filial de una matriz, fecha de obtención de la personería jurídica, antigüedad en el ahorro, número de asociados y su nivel socioeconómico, así como la clasificación que sigue, que se aplicará en orden decreciente del puntaje que se establezca y que dará la pauta máxima de éste:

- 1) Cooperativa de Usuarios de ayuda mutua de afiliación abierta;
- 2) Cooperativa de Usuarios de ayuda mutua de afiliación restringida;
- 3) Cooperativa de Usuarios de esfuerzo propio de afiliación abierta;
- 4) Cooperativa de Usuarios de esfuerzo propio de afiliación restringida;
- 5) Cooperativa de Propietarios con entrega diferida de ayuda mutua de afiliación abierta;
- 6) Cooperativa de Propietarios con entrega diferida de ayuda mutua de afiliación restringida;
- 7) Cooperativa de Propietarios con entrega diferida de esfuerzo propio de afiliación abierta;
- 8) Cooperativa de Propietarios

con entrega diferida de esfuerzo propio de afiliación restringida;

- 9) Cooperativa de Usuarios de afiliación abierta*);
- 10) Cooperativa de Usuarios de afiliación restringida;
- 11) Cooperativa de propietarios con entrega inmediata de ayuda mutua y afiliación abierta;
- 12) Cooperativa de Propietarios con entrega inmediata de ayuda mutua y afiliación restringida;
- 13) Cooperativa de Propietarios con entrega inmediata de esfuerzo propio y afiliación abierta;
- 14) Cooperativa de Propietarios con entrega inmediata de esfuerzo propio y afiliación restringida;
- 15) Cooperativa de Propietarios con entrega diferida y afiliación abierta;
- 16) Cooperativa de Propietarios con entrega diferida y afiliación restringida;
- 17) Cooperativa de Propietarios con entrega inmediata y afiliación abierta;
- 18) Cooperativa de Propietarios con entrega inmediata y afiliación restringida;

G - De la Disolución y Liquidación

Art. 47°. Las cooperativas se disolverán:

- a) por las causales establecidas

en los apartados A), B) y C) del artículo 139 de la ley N° 13.728;

- b) por decisión judicial dictada a solicitud de la Dirección Nacional de Vivienda, fundada en alguna de las siguientes causales:

- 1) cuando la cooperativa haya perdido por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de su capital;
- 2) cuando se comprobare que los fondos aportados por los socios han sido utilizados con destino ajeno a los fines estatutarios;
- 3) cuando la cooperativa incurriere en una violación de las normas legales y/o reglamentarias de tal gravedad a juicio de la Dirección Nacional de Vivienda, que aparezcan su disolución necesaria; o cuando cometiere infracciones de menos gravedad intrínseca, pero de modo suficientemente reiterado, a criterio de la misma Dirección, en forma tal que impliquen una conducta incompatible con la supervivencia de la cooperativa.

La disolución sólo surtirá efecto frente a terceros, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Vivienda.

Dicha inscripción estará condicionada a la justificación ante la Dirección Nacional de Vivienda de que han sido satisfechas todas

(*) Del contexto debe entenderse que se trata de aquellas Cooperativas que no utilizan la Ayuda Mutua o el Esfuerzo Propio. El mismo comentario corresponde a las prioridades 10), 15), 16), 17) y 18) (N. del C.).

las obligaciones a cargo de la cooperativa.

Art. 48º. Disuelta la cooperativa por cualquiera de las causales establecidas en el artículo precedente con excepción del caso de fusión, la misma entrará inmediatamente en liquidación, la que se efectuará de conformidad con las normas que regulan la liquidación de las sociedades anónimas.

H - Federación de Cooperativas

Art. 49º. Las sociedades cooperativas podrán asociarse entre sí por el voto de la mayoría de las respectivas Asambleas Extraordinarias con el fin de hacer operaciones en común según los principios establecidos en la ley N° 13.728 y esta reglamentación, así como impartir enseñanza cooperativa y proceder a la divulgación del cooperativismo de vivienda.

La organización interna de las Federaciones será similar a la de las cooperativas.

Los estatutos regularán la integración de los órganos de acuerdo a una representación proporcional al número de socios de cada sociedad afiliada.

Art. 50º. Las federaciones deberán inscribirse en la Dirección Nacional de Vivienda y serán consideradas a los efectos legales como cooperativas, gozando de

todos los privilegios en favor de éstas, incluso las exenciones de orden tributario.

Capítulo II

De las Unidades Cooperativas de Viviendas de Usuarios

Art. 51º. La Unidad Cooperativa de Usuarios es aquella que atribuye a sus asociados, mediante contrato, el derecho de uso y goce de las viviendas por tiempo indefinido siempre que se cumpla con las obligaciones legales, reglamentarias y estatutarias, reteniendo para sí la propiedad de las mismas.

Art. 52º. Dentro del plazo de 30 (treinta) días de obtenida la habilitación de las viviendas la cooperativa suscribirá con cada uno de los beneficiarios el “contrato de uso y goce” previsto en el artículo 150 de la ley que se reglamenta. Los usuarios complementarán la suscripción de partes sociales de capital hasta un valor equivalente al precio de costo de la vivienda adjudicada. Dichas partes se integrarán con los depósitos de ahorro constituidos y sumas que se paguen por concepto de amortización.

Art. 53º. Suscrito el contrato, el adjudicatario tendrá los siguientes derechos:

a) de uso y goce sobre la vi-

vienda adjudicada;

- b) a exigir de la cooperativa la entrega de la vivienda, la que deberá efectuarse dentro de un plazo máximo de 30 (treinta) días contados a partir de la firma del contrato respectivo;
- c) los demás derechos referidos en el artículo 158 y los establecidos en el artículo 159 y demás normas concordantes de la ley N° 13.728.

Art. 54º. En caso de perturbación de los derechos de los usuarios por acto de terceros, la cooperativa, en ejercicio de las facultades conferidas en el precitado artículo 158, podrá actuar no sólo por derecho propio en su calidad de titular del dominio de las viviendas, sino en representación del socio damnificado, tanto en la vía administrativa como judicial.

Art. 55º. Son obligaciones primordiales del usuario:

- a) destinar la totalidad de la vivienda adjudicada para residencia propia y de sus familiares. La vivienda no podrá ser arrendada ni cedidos total o parcialmente su uso o goce bajo ningún título, siendo nulo todo arrendamiento o cesión que contravenga a la presente norma;
- b) usar de la vivienda con moderación, conforme a su destino debiendo poner en su cuidado el celo y dedicación

de un buen padre de familia;

- c) aportar mensualmente:
- 1) la cuota correspondiente a la amortización de la vivienda, cuyo monto se reajustará semestralmente;
 - 2) una suma adicional destinada a integrar los fondos previstos en el artículo 35 de esta reglamentación.

Art. 56º. Darán mérito a la extinción del contrato de uso y goce las siguientes causales:

- 1) las que originan la exclusión del asociado de conformidad con lo dispuesto el artículo 26º de esta reglamentación;
- 2) el retiro voluntario del socio, o de los herederos en su caso;
- 3) el atraso reiterado en el pago de la suma adicional destinada a cubrir los gastos de mantenimiento y demás servicios que suministre la cooperativa siempre que no sea aplicable la previsión del artículo 58º de este reglamento. A estos efectos se entenderá que existe atraso reiterado:
 - a) cuando se incurre en la falta de pago de tres cuotas mensuales consecutivas;
 - b) cuando la impuntualidad en el pago de las cuotas se repite más de tres veces en el curso de un año;
- 4) la disolución de la cooperativa.

Art. 57º. A los efectos previstos en el artículo 153º de la ley N° 13.728 se considera retiro justificado el provocado por algunas

de las siguientes causales que se enumeran a título enunciativo:

- a) cuando a consecuencia del cambio de lugar de radicación de la fuente de trabajo del socio o su cónyuge o en virtud de traslados forzosos dispuestos por la autoridad o empleador de quien dependa alguno de ellos, éstos se vean obligados a desplazarse diariamente a una distancia que a juicio del Consejo Directivo se considere excesiva;
- b) cuando se produzca una variación sustancial en el número de componentes del núcleo habitacional o en la distribución por sexos y edades de sus componentes que tornen la vivienda ocupada inadecuada a sus necesidades o inconvenientes desde el punto de vista de la higiene y el confort mínimo aceptable, y siempre que la cooperativa no disponga de otra unidad capaz de satisfacer tales necesidades;
- c) cuando medien impedimentos graves de salud de algún integrante del núcleo, que, a juicio del médico tratante, haga imperioso el cambio de la vivienda por otra radicada en otra localidad. A los efectos de formar convicción el Consejo Directivo podrá recabar los elementos de juicio complementarios que estime necesario;
- d) cuando con motivo de la pérdida o disminución de

carácter permanente de ingresos del núcleo familiar, el adjudicatario afronte dificultades para hacer efectivo el pago puntual de los aportes mensuales a su cargo, que no puedan resolverse por la vía establecida en el artículo 59º de esta reglamentación;

e) otras circunstancias de similar naturaleza y gravedad a las indicadas precedentemente, que, a juicio del Consejo Directivo, imposibiliten la permanencia del socio en la vivienda adjudicada. En todos los casos, el socio deberá presentar la solicitud de retiro voluntario ante el Consejo Directivo por escrito, al que acompañará todos los elementos probatorios tendientes a acreditar la causal en que se fundamenta. El Consejo Directivo apreciará la prueba producida y calificará la causal invocada para el retiro determinando si lo considera o no justificado.

Art. 58º. Si el Consejo Directivo considerara justificado el retiro, el socio tendrá derecho a un reintegro equivalente al valor de sus partes sociales actualizadas en la forma dispuesta por el artículo 157º de la ley Nº 13.728, con deducción de los adeudos pendientes de pago, así como un 10% (diez por ciento) del valor resultante. Si dicho órgano considerara el retiro no justificado, procederá en el mismo acto

a graduar la deducción mencionada entre el 25% (veinticinco por ciento) y el 50% (cincuenta por ciento) del valor resultante, en función de la mayor o menor gravedad intrínseca de las circunstancias que determinaron la calificación del retiro como no justificado, y en general de la evaluación de la conducta cooperativa observada por el socio gestionante hasta la fecha de la presentación de la solicitud respectiva. La decisión del Consejo Directivo que declare no justificado el retiro, será susceptible del recurso de apelación para ante la Asamblea General, en la forma y condiciones que establezcan los estatutos, y sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 153º de la ley Nº 13.728.

Art. 59º. Cuando a consecuencia de causas que no le sean imputables y que revistan la calidad de transitorias y plenamente justificadas a juicio del Consejo Directivo, el usuario afronte dificultades para el pago puntual de la amortización de la vivienda adjudicada y/o la suma adicional destinada a integrar los fondos previstos en el artículo 35º de esta reglamentación la cooperativa procurará resolver el problema con cargo al Fondo de Socorro establecido a esos efectos.

En caso de insuficiencia del Fondo, el Consejo Directivo gestionará, si correspondiere, la obtención del subsidio oficial

pertinente (ley N° 13.728, artículos 66° inciso b, 69° inciso b, 89 inciso I, 154°).

El adeudo del socio por el concepto expresado será pagado con un recargo que no excederá el interés del préstamo obtenido para la vivienda.

Art. 60°. Operada la extinción del contrato de uso y goce en virtud de cualquiera de las causales establecidas en el artículo 56°, caducarán automáticamente los derechos emergentes de dicho contrato.

Dentro del plazo de treinta (30) días de producida la desocupación efectiva de la vivienda, el Consejo Directivo ordenará la inspección técnica de la misma a fin de determinar si se halla en condiciones de habitabilidad, disponiendo en caso de no estarlo las obras necesarias a esos efectos, las que serán de cargo del ex usuario, siempre que hayan sido originadas por culpa suya.

Art. 61°. La cooperativa deberá hacer efectivo el pago del cincuenta por ciento (50%) del reintegro a que tuviera derecho el ex usuario, una vez efectuada aparte de las demás deducciones que procedieren, la originada por el costo de las reparaciones que fueran de cargo del mismo, dentro del término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la desocupación de la vivienda.

El cincuenta por ciento (50%) restante lo hará efectivo, con más los intereses legales, una vez que el Consejo Directivo haya seleccionado a aquél que habrá de sustituir al anterior usuario. En todos los casos este pago deberá realizarse en un término no superior al año contado a partir del vencimiento del plazo anterior.

Art. 62°. El Consejo Directivo procederá a seleccionar al nuevo adjudicatario en función de las siguientes posibilidades consideradas en forma excluyente según el orden de su enunciación:

- a) los socios con vivienda ya adjudicada que solicitan el cambio de ésta por la disponible a fin de solucionar problemas supervinientes de integración del núcleo familiar, siempre que justifiquen suficientemente, a juicio del Consejo Directivo, esa circunstancia, así como su capacidad económica para afrontar el incremento de la cuota de amortización que resultare;
- b) los aspirantes que habiendo sido previamente seleccionados permanezcan sin vivienda asignada, siguiéndose el orden de su ubicación en la lista correspondiente;
- c) en caso de inaplicabilidad de las previsiones precedentes se efectuará una nueva selección, de conformidad con lo establecido en el artículo 19°.

Art. 63°. Cuando se proceda a la elección de un nuevo adjudicatario, éste deberá abonar en los casos b) y c) del artículo precedente, el valor de las partes sociales integradas por el anterior adjudicatario actualizadas de acuerdo al artículo 157° de la ley N° 13.728. más una cantidad que fijará el Consejo Directivo en función del mayor valor de la vivienda. En el caso del inciso a), no corresponderá adicionar esta cantidad.

Art. 64°. Cuando se trate de viviendas de interés social y la Unidad Cooperativa sea filial de una matriz, las viviendas estarán exentas de todo impuesto que grave la propiedad inmueble.

De propietarios

Art. 65°. La Unidad Cooperativa de Propietarios atribuye al beneficiario el derecho de propiedad exclusiva e individual sobre la vivienda adjudicada, así como el derecho sobre los bienes comunes a que alude el artículo 30° de la ley N° 10.751 de 25 de junio de 1946, con las siguientes limitaciones:

- a) obligación de destinar totalmente la unidad a residencia propia del adjudicatario y de su núcleo familiar, por el término de diez (10) años contados a partir del otorgamiento de la respectiva escritura de compraventa;

- b) prohibición, dentro del mismo plazo, de enajenarla o darla en arrendamiento sin causa justificada, artículo 162° de la ley N° 13.728. A los efectos de la determinación de la existencia de causa justificada se aplicará lo dispuesto en el artículo 57° de esta reglamentación.

Art. 66°. En el régimen de adjudicación diferida de la propiedad de las unidades, previsto en los artículos 145° inciso 2) y 161° inciso 1) de la ley que se reglamenta, mientras se mantenga vigente el proceso de amortización del costo de la vivienda el adjudicatario ocupará la misma en calidad de usuario. La cooperativa suscribirá con el beneficiario el respectivo contacto de “uso y goce”, en la forma y condiciones establecidas en el artículo 150° de la ley N° 13.728.

Estos beneficiarios complementarán la suscripción de partes sociales de capital hasta un monto equivalente al precio de costo de la vivienda adjudicada. Dichas partes se integrarán con los depósitos constituidos, y sumas que se paguen por concepto de amortizaciones.

Las sumas integradas por concepto de capital se destinarán al pago del precio de la compraventa de la vivienda.

Art. 67°. Mientras el beneficiario mantenga la calidad jurídica de usuario le serán aplicables las

disposiciones contenidas en los artículos 51º a 61º, inclusive, de la presente reglamentación.

Art. 68º. Las escrituras de compraventa tendientes a formalizar la transferencia del dominio de las unidades a sus respectivos beneficiarios, serán otorgadas:

- a) en el caso de la adjudicación inmediata: dentro de los treinta días siguientes a la habilitación municipal de las viviendas;
- b) en el caso de adjudicación diferida: dentro de los treinta días siguientes a la terminación del proceso de amortización del costo de las unidades.

Cooperativas que empleen sistemas de autoconstrucción

Art. 69º. A los efectos de la presente reglamentación se consideran cooperativas de esfuerzo propio o ayuda mutua aquéllas que cumplan a juicio de la Dirección Nacional de Vivienda con los siguientes requisitos:

- 1) que empleen en la construcción primordialmente el trabajo de sus socios;
- 2) que hayan demostrado que sus socios pertenecen a la Categoría B, establecida en el artículo 9º de la ley Nº 13.728.

Art. 70º. Las cooperativas que utilicen el trabajo de sus socios en la construcción de las vivien-

das establecerán por vía estatutaria el siguiente régimen:

- a) las viviendas se adjudicarán a los socios ya sea en propiedad plena o mediante “Contrato de Uso y Goce” en forma permanente o transitoria hasta la adjudicación definitiva de la propiedad;
- b) en los programas por ayuda mutua los socios suscribirán un convenio comprometiéndose colectivamente frente a la cooperativa a trabajar personalmente en las construcciones, estableciéndose en el mismo la forma en que se organizará el desarrollo de las obras y el trabajo de los socios y eventualmente de sus familiares. Cuando el socio no trabaje el número de horas a que se comprometió deberá compensar el tiempo no trabajado, de acuerdo a lo que se establezca en el referido convenio, el estatuto o la reglamentación interna;
- c) cuando las construcciones se realicen por esfuerzo propio, los socios suscribirán en forma individual el convenio referido en el apartado anterior.

Art. 71º. Sin perjuicio de las exigencias indicadas en el artículo 5º y dadas las características especiales de los programas, estas cooperativas presentarán a la Dirección Nacional de Vivienda un estudio de factibilidad preparado por el Instituto de Asistencia

Técnica que los asesora que contemple los siguientes puntos:

- a) programa de educación cooperativa y asistencia social;
- b) programa de adiestramiento técnico;
- c) cronograma de ejecución de las obras;
- d) proyecto, inventario de materiales y terreno urbanizado;
- e) estudio de financiación, costos del proyecto.

Los estatutos de las cooperativas de esfuerzo propio y ayuda mutua, deberán indicar expresamente las normas de procedimiento a aplicar en el desarrollo de los programas, así como las relaciones entre los socios y para con la cooperativa.

Capítulo III

De las Cooperativas Matrices

Art. 72º. Los estatutos de las cooperativas matrices determinarán el gremio o el ámbito territorial al cual estarán limitadas. El número de socios fundadores no será inferior a 20 (veinte). Los grupos interesados serán considerados como núcleos básicos habilitados legalmente para la formación de las cooperativas matrices de una y otra modalidad, cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Cooperativas matrices gremiales: a estos fines se entiende por gremio, el conjunto organizado o no de

trabajadores unidos por la comunidad de intereses derivada del ejercicio de un mismo oficio, profesión o servicio público. Estas cooperativas podrán reunir trabajadores provenientes de uno o más sectores gremiales siempre que exista afinidad laboral entre ellos. Igualmente podrán admitirse, a los efectos de la integración social prevista en el artículo 114 de la ley que se reglamenta, trabajadores provenientes de otras actividades hasta un 25% (veinticinco por ciento) del total de los socios unidos por el vínculo gremial, así como familiares y pasivos de la misma actividad:

- b) Cooperativas matrices locales: a los efectos de la determinación de la condición de cooperativa matriz local, se considera como ámbito geográfico de una localidad determinada, el territorio comprendido dentro de una circunferencia cuyo centro esté ubicado en la plaza principal de la localidad, siendo su radio máximo de 200 (doscientos) kilómetros.

Art. 73º. Serán cometidos específicos de la cooperativa matriz, sin perjuicio de los demás establecidos en el artículo 12 en lo pertinente, los siguientes:

- a) construir o adquirir en la hipótesis del artículo 146 de la ley Nº 13.728, grupos o

conjuntos habitacionales en forma continuada y permanente para satisfacer la demanda de sus asociados organizándolos en Unidades Cooperativas de Vivienda;

- b) organizar y fomentar el ahorro sistemático entre sus socios;
- c) prestar asistencia técnica a las unidades cooperativas ajustándose a lo dispuesto en el Capítulo IV en lo pertinente;
- d) adquirir los terrenos, realizar los trabajos de urbanización necesarios y administrar en todos sus aspectos la construcción del proyecto de viviendas;
- e) efectuar acopio de materiales y/o elementos de construcción e incluso, emprender directamente la fabricación de los mismos, cuando lo estime necesario o conveniente, para el mejor cumplimiento de sus fines sociales;
- f) conceder préstamos a las unidades cooperativas, para el cumplimiento de sus fines, por un monto que no exceda del valor que puedan amortizar en el plazo máximo de un año.

El importe de dicho servicio no podrá aumentar la afectación ya realizada de las entradas familiares nominales más allá del 20% (veinte por ciento) (artículo 35 de la ley Nº 13.728);

- g) ejercer las funciones que en ella deleguen, a los fines

preindicados, las Unidades Cooperativas Filiales.

Art. 74º. Las cooperativas matrices deberán disponer de un cuerpo técnico de asesoramiento que cumpla en todo lo que sea pertinente con el Capítulo IV de esta reglamentación.

Art. 75º. Los estatutos establecerán un régimen de prioridades para regular el derecho de los socios a la vivienda y consecuentemente la formación de unidades cooperativas entre el conjunto de afiliados, en función de los criterios generales establecidos en el artículo 19.

Art. 76º. Por cada inmueble o conjunto habitacional cuya construcción decida la cooperativa matriz, deberá organizar, con los respectivos destinatarios de las viviendas, unidades cooperativas. A estos efectos dará cumplimiento a lo dispuesto en los artículos segundo al séptimo de esta reglamentación. Las unidades cooperativas quedarán ligadas a la matriz en carácter de filiales de la misma.

Las partes sociales integradas como capital de la matriz podrán ser total o parcialmente transferidas a las unidades cooperativas de acuerdo a lo que en cada caso determinen los estatutos.

El socio deberá cumplir en ésta, a partir de su incorporación, la obligación establecida en el inciso d) del artículo 17.

Art. 77º. Los órganos de la cooperativa matriz serán los establecidos en el artículo 39 de esta reglamentación y se regularán por las normas generales, sin perjuicio de las variantes resultantes de las disposiciones siguientes:

A) Asamblea General: se integrará con representación indirecta en la siguiente proporción:

- a) Unidades Cooperativas ya constituidas: dos delegados más uno por cada 50 (cincuenta) socios por cada una de ellas;
- b) afiliados sin vivienda adjudicada: un delegado por cada 30 (treinta) de ellos. Los estatutos establecerán el régimen de elección de los delegados y el modo como ejecutarán la representación que les está cometida. Preverán, asimismo, un sistema de amparo eficaz del derecho a obtener la vivienda por aquellos a los que aún no le haya sido adjudicada, otorgándoles, para el caso que quedaran en minoría y el pronunciamiento de la Asamblea General fuere adverso a la satisfacción de ese reclamo de vivienda, el derecho de recurrir de dicha decisión denegatoria, en forma fundada y por escrito ante la Dirección Nacional de Vivienda a cuya resolución se estará en definitiva;

B) Consejo Directivo, Comisión de Fomento Cooperativo y Comisión Fiscal: se integrarán en la forma establecida para cada uno de ellos por los estatutos sin perjuicio del cumplimiento del artículo 170 de la ley N° 13.728.

Art. 78º. Las cooperativas matrices constituirán necesariamente los siguientes fondos especiales:

- a) Fondo de Fomento Cooperativo: con el destino específico indicado en el artículo 35, inciso a);
- b) Fondo de Reserva: destinado a solventar cualquier eventualidad financiera.

Art. 79º. Las cooperativas matrices deberán concertar con el Departamento Financiero de la habitación un convenio colectivo de ahorro por cada unidad cooperativa que formen debiendo depositar en la cuenta correspondiente, la totalidad de los ahorros que recauden de sus socios para la vivienda. Dichos fondos podrán ser afectados para los destinos estipulados en los artículos 38, 73 y 87.

Deberán también tener las disponibilidades de una cuenta corriente en el Banco Hipoteca-rio del Uruguay o en el Banco República o bien invertidas en obligaciones reajustables depositadas en dichas instituciones.

Art. 80º. Las cooperativas matrices podrán convenir con las unidades cooperativas la centraliza-

ción en aquéllas, de determinados servicios tales como: administración, mantenimiento, educación cooperativa, complementarios de la vivienda o cualquier otro compatible con los fines cooperativos.

Dichos convenios deberán ser ratificados por la Asamblea más próxima.

Art. 81º. Los estatutos de las unidades cooperativas indicarán las relaciones administrativas y de contralor que existirán entre sociedad filial y matriz y especialmente reservarán a ésta el derecho a ejercer la auditoría contable y de proceder a la designación de un miembro del Consejo Directivo de la unidad cooperativa. La designación la hará el Consejo Directivo de la matriz.

Capítulo IV

De los Institutos de Asistencia Técnica

Art. 82º. Son Institutos de Asistencia Técnica aquellos destinados a proporcionar al costo a las cooperativas y otras entidades sin fines de lucro, servicios técnicos en los siguientes campos: jurídico, de educación cooperativa, financiero, económico, social, de proyecto y dirección de obras.

Estos institutos deberán contar obligatoriamente con un equipo interdisciplinario que permita

atender todos los servicios mencionados en esta disposición.

Podrá admitirse la prestación de alguno de los servicios anteriormente considerados por técnicos ajenos al Instituto pero corresponderá igualmente a éste, la supervisión, coordinación y responsabilidad de los mismos.

Art. 83º. Los referidos institutos tendrán los siguientes cometidos principales:

- 1) organizar grupos humanos, dándoles orientación y asistencia en todos los aspectos conducentes a la formación de una cooperativa de vivienda;
- 2) realizar investigaciones socioeconómicas a los fines establecidos en el apartado anterior;
- 3) impartir la enseñanza del cooperativismo de vivienda en todos sus aspectos;
- 4) asistir en la programación de soluciones habitacionales comprendiendo: adquisición de terrenos, realización de obras de urbanización, proyectos edilicios, procedimientos de licitación en todas sus etapas, dirección y contralor de las obras, etc.;
- 5) asistir en el estudio de la factibilidad de acuerdo a los elementos establecidos en el artículo 5º;
- 6) asesorar a las cooperativas en la presentación de solicitudes de crédito a los organismos habilitados a esos efec-

- tos por la ley N° 13.728;
- 7) orientar en la aplicación de los criterios de selección de los adjudicatarios de las viviendas;
 - 8) asistir en materia técnica jurídica, contable, social, y demás aspectos para el desarrollo comunitario;
 - 9) asistir en materia administrativa a las cooperativas formulando un programa de procedimientos de gestión cuyos objetivos serán:
 - a) Planificación: puntualizando y desarrollando sus objetivos, política, programa y actividades para lograr esos resultados;
 - b) Organización y Personal: determinando la estructura de la cooperativa y el personal que llevará a la práctica su funcionamiento;
 - c) Dirección: precisando las metas en la administración, los procedimientos técnicos para su correcto funcionamiento y estableciendo las normas de vigilancia;
 - d) Coordinación: de los recursos humanos y de las operaciones para obtener una mayor productividad de las fuerzas sociales de que se dispone;
 - e) Control: normas para verificar y evaluar los actos realizados por los órganos de la cooperativa;
 - 10) asistir en materia de conservación del patrimonio

nio proporcionando normas respecto a mantenimiento y reparación que tendrán en cuenta:

- a) aspecto general del conjunto;
- b) protección y preservación de instalaciones;
- c) utilización adecuada y continua de todos los servicios;
- d) economía de las operaciones.

Los ciclos que debe cubrir esta tarea son: inspección periódica, mantenimiento preventivo y mantenimiento extraordinario. A estos fines se proporcionarán diagramas, planillas, órdenes de servicio y registros que faciliten los objetivos perseguidos.

Art. 84º. La obtención de personería jurídica, inscripción de los estatutos en la Dirección Nacional de Vivienda y el procedimiento de la reforma de los mismos se regularán por las disposiciones contenidas en los artículos 4º, 7º y 8º de esta reglamentación en lo pertinente.

Art. 85º. A la solicitud de autorización para funcionar, el instituto deberá acompañar, aparte de los documentos aludidos en el artículo 4º en lo aplicable, una relación de los especialistas a cuyo cargo estará la prestación de los servicios de que se trata, determinando, en cada caso, su capacitación, título universitario si correspondiere, idoneidad, anti-

güedad en su actuación profesional y méritos acreditados.

Esta información será reiterada en oportunidad de producirse cada cambio de especialistas, indicando los nombres y demás datos relacionados precedentemente, de quienes se incorporan.

La asistencia técnica podrá ser prestada por:

- a) la Dirección Nacional de Vivienda;
- b) los institutos privados de asistencia técnica;
- c) los organismos públicos referidos en el artículo 86 de esta reglamentación;
- d) las cooperativas matrices conforme a lo dispuesto en el artículo 167 de la ley N° 13.728.

Art. 86º. Para prestar asistencia técnica a las cooperativas los organismos de derecho público que construyan o promuevan la construcción de viviendas, deberán cumplir con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 82 y con el artículo 85.

Art. 87º. La Dirección Nacional de Vivienda deberá establecer dentro del límite fijado por el artículo 174 de la ley que se reglamenta, la remuneración máxima que podrán percibir los institutos privados y públicos por los distintos servicios de asistencia que presten.

Dichos valores no excederán del costo de los servicios. De acuerdo con lo que antecede, los ins-

titutos de asistencia técnica podrán cobrar:

- hasta un 20% (veinte por ciento) del costo de los servicios durante el proceso de obtención de la personería jurídica de la cooperativa;
- hasta un 45% (cuarenta y cinco por ciento) más, una vez lograda la concesión del préstamo hipotecario;
- el saldo, durante el proceso de construcción y conjuntamente con las cuotas de construcción que fije el Departamento Financiero de la Habitación.

Los costos de los servicios proporcionados por los Institutos de Asistencia técnica, serán de cargo de las cooperativas asesoradas, las que podrán afectar a esos fines, sus ahorros depositados en el Departamento Financiero de la Habitación.

Los honorarios establecidos en el artículo 174 de la ley N° 13.728, corresponden exclusivamente a la retribución de los servicios profesionales.

Los gastos que se devenguen con motivo de esa actuación profesional serán de cargo exclusivo de la cooperativa que deberán reintegrarlos mediante la exhibición de los comprobantes correspondientes.

Los institutos presentarán a la Dirección Nacional de Vivienda copia de sus contratos de asistencia técnica.

Art. 88º. Las cooperativas matrices que organicen servicios de asistencia técnica, se inscribirán en calidad de tales en el Registro de Sociedades Cooperativas de Vivienda, llevado por la Dirección Nacional de Vivienda, debiendo cumplir con lo dispuesto en el artículo 85º.

Será asimismo aplicable lo dispuesto en el artículo precedente.

Art. 89º. Los estatutos establecerán el patrimonio, el régimen económico financiero, la forma de administración, los derechos y obligaciones de los socios de los institutos privados de asistencia técnica.

Asimismo, los estatutos deberán establecer la prohibición de distribuir excedentes de gestión si los obtuvieran, debiendo emplearlos exclusivamente en la realización de su objeto social

Art. 90º. Todos los institutos y organismos que presten asistencia técnica, comprendidos en esta reglamentación, estarán sujetos a la vigilancia de la Dirección Nacional de Vivienda, quedando especialmente cometido a ésta la reglamentación y control de las retribuciones que paguen al personal, a cuyo efecto los institutos quedan obligados a suministrar la documentación que les sea requerida.

Art. 91º. Cuando ocurra alguno de los casos de retiro de personería a que se refiere el artículo 176 de la

ley que se reglamenta, los integrantes del equipo técnico del instituto sancionado quedarán inhabilitados para integrar otros institutos de asistencia técnica.

Igual sanción corresponderá en el caso de comprobarse la vinculación de alguno de los técnicos integrantes del equipo con empresas que en alguna forma concurren mediante la presentación de precios o propuestas ante una cooperativa asesorada por dicho instituto.

A efectos de obtener el levantamiento de esta sanción dichos técnicos deberán justificar ante la Dirección Nacional de Vivienda su inculpabilidad estándose a lo que ésta resuelva.

Art. 92º. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, las empresas en ocasión de presentar propuestas deberán adjuntar una declaración jurada donde se establezca que no tienen ninguna vinculación profesional o comercial con los técnicos integrantes del Instituto asesor.



7.3

Texto del Decreto Nº 14079/06 (Control de las Cooperativas)

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS

VISTO: la necesidad de reglamentar la potestad de control de las cooperativas de vivienda y Fondos Sociales, atribuida a esta Secretaría de Estado por el artículo 3º inciso 3º de la ley 16.112;

RESULTANDO:

- I) que se han detectado falencias en la gestión interna de las cooperativas, en detrimento de la necesaria transparencia y regularidad de la gestión, en sus diversas etapas y aspectos: procesos sociales, ejercicio de la participación cooperativa, proyectos arquitectónicos y urbanísticos y uso de los fondos;
- II) que se han producido múltiples irregularidades en los aspectos mencionados, causando graves perjuicios a las familias cooperativistas y el desprestigio del sistema cooperativo en su conjunto, además del perjuicio que significa la inadecuada utilización de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización;

CONSIDERANDO:

- I) que en función de su rica y prolifera tradición, el Plan Quinquenal 2004-2009 coloca al cooperativismo de vivienda como uno de los programas relevantes para llevar adelante una nueva política habitacional;
- II) que la relevancia conferida a los programas cooperativos hace imprescindible establecer instrumentos que permitan realizar el efectivo control de las cooperativas, los Fondos Sociales y los institutos de asistencia técnica;
- III) la Dirección Nacional de Vivienda, del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente convocó a las organizaciones sociales del sistema cooperativo de vivienda FUCVAM y FECOVI y a representantes de los IATs (Institutos de Asistencia Técnica) a efectos de colaborar en la elaboración de reglamentaciones consensuadas que permitan prevenir, controlar y sancionar, de acuerdo al derecho vigente, los problemas detectados;

ATENCIÓN: A lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por los artículos 168 numeral 4 de la Constitución de la República, y 3º inciso 3º de la ley N° 16.112, de 23 de mayo de 1990;

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DECRETA:

Artículo 1º - (Ámbito de aplicación). La potestad de control asignada por la ley que se reglamenta será ejercida por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente sobre las Cooperativas de Viviendas y los Fondos Sociales de Vivienda regulados por la Ley N° 13.728, de 28 de diciembre de 1968. Los mismos deberán inscribirse en dicho Ministerio, en el Registro de Sociedades Cooperativas de Vivienda creado por el artículo 134 de la citada ley, registrar los cambios que se operen en su constitución y demás datos que le sean requeridos.

Artículo 2º- (Contralor). El contralor comprende la adecuación de su funcionamiento a las normas legales, reglamentarias y estatutarias de cada entidad.

Artículo 3º- Las entidades referidas deberán poner a disposición del Ministerio de: Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, cuando éste lo requiera, sus libros o documentos contenidos en los mismos, antecedentes, registros contables, comprobantes y toda otra documentación, así como responder a las solicitudes de informe que se le formulen.

Artículo 4º- (Formalidades sobre el Control financiero contable).

Las entidades sometidas a control deberán presentar anualmente un estado de situación patrimonial, financiera y contable, con informe de compilación suscrito por Contador Público. Deberán ser elaborados ajustándose a lo dispuesto por los Decretos N° 103/91 de 27 de febrero de 1991 y 162/04 de 12 de mayo de 2004, y serán auditados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de conformidad a lo previsto en el Decreto N° 240/93, sin perjuicio del establecimiento de otros criterios o requisitos para la realización de la operativa.

Artículo 5° - (Plazos). Los estados contables deberán presentarse dentro de los 120 días a contar de la fecha de cierre del ejercicio y con 60 días de anticipación a la celebración de las Asambleas que deberán sesionar dentro de los 180 días a contar de la fecha de cierre del ejercicio. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente deberá expedirse hasta 10 días antes de la celebración de la Asamblea. En caso de formular observaciones o de comprobarse que la entidad se encuentra omisa en la presentación de estados contables de ejercicios anteriores y documentos de respaldo, se interrumpirá dicho plazo, que continuará computándose a partir del levantamiento de dichas observaciones,

para lo cual la entidad tendrá un plazo de 15 días hábiles y el Ministerio igual término para su consideración. En este caso se prorrogará la realización de la Asamblea hasta la finalización de los plazos antedichos. Vencidos los plazos sin que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente se hubiere pronunciado, la Asamblea podrá considerar los estados contables y el proyecto de distribución de excedentes o utilidades, dejando las constancias pertinentes en el acta respectiva.

Si el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente formulara observaciones, aún luego del vencimiento del plazo establecido, deberá comunicarlas a la entidad, la que deberá someterlas a consideración de la próxima Asamblea, de cuya acta se remitirá copia.

Artículo 6° - Las disposiciones contenidas en el presente Decreto se aplicarán a partir de la fecha de vigencia del mismo. Sin perjuicio de ello, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá fiscalizar, por denuncia fundada de parte interesada, libros, balances de años anteriores a la vigencia del presente decreto.

Artículo 7° - Las entidades deberán comunicar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente la rea-

lización de sus asambleas ordinarias, así como de aquellas que traten la exclusión de socios o la reforma de los estatutos o reglamentos con una antelación de 10 días hábiles a la fecha de realización de las mismas. Dicha comunicación deberá establecer día, hora y lugar de la Asamblea, especificando el orden del día a tratar. La exclusión de socios o la reforma de los estatutos o reglamentos no podrá ser considerada si no figura expresamente en el orden del día de la Asamblea.

Artículo 8° - Los registros referidos en el Art. 44 del Decreto 633/1969, de 17 de diciembre de 1969 serán certificados por el mencionado organismo de contralor.

Artículo 9° - El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente extenderá a las entidades referidas que actúen en materia de vivienda un certificado que acredite su situación regular en cuanto al cumplimiento de disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias. Dicho certificado tendrá vigencia por un año, contado desde la fecha de su expedición. El plazo indicado podrá suspenderse si el MVOTMA constatará irregularidades. Ningún organismo público dará trámite a ninguna gestión de las mencionadas entidades sin la exhibición de este certificado.

Artículo 10° - Constatado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente irregularidades graves en el funcionamiento de las entidades comprendidas en el presente decreto, se procederá de acuerdo con el art. 5º del Decreto 223/1998, sin perjuicio de remitirse los antecedentes a la justicia competente.

Artículo 11° - El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá solicitar al Juez competente, entre otras, y según corresponda: a) la suspensión de las Resoluciones de los órganos de dichas entidades, contrarias a la Ley, al reglamento o al Estatuto; b) la intervención de su administración, cuando constate irregularidades; c) su disolución y liquidación, de acuerdo con lo previsto por el artículo 139 de la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Artículo 12° - Registro de cooperativas y Fondos Sociales. Las entidades a que se aplica el presente decreto, actualmente en funcionamiento, deberán reinscribirse en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, dentro de los ciento ochenta días de publicación de este decreto. En ese acto deberán presentar certificado notarial que acredite quiénes son los integrantes del Consejo Directivo y de la Comisión Fis-

cal de la cooperativa y cuál es el término de vigencia de los integrantes en sus cargos.

Artículo 13° - Las cooperativas y los Fondos Sociales comunicarán, a efectos de su inscripción en el Registro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, los cambios de autoridades debidamente acreditados, dentro de los 30 días siguientes a cada acto eleccionario, conforme a los estatutos que las regulan.

Artículo 14° - El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente llevará el registro y control del padrón socioeconómico de la cooperativa, bajo la forma de declaración Jurada del socio avalado por el Consejo Directivo. Dicho padrón deberá ser actualizado por la cooperativa cada vez que le sea solicitado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Las cooperativas habitadas deberán presentar los cambios dentro de los 90 días de producidos.



7.4 Texto del Decreto Nº 327/94, reglamentario de la actuación de los Institutos de Asistencia Técnica

Artículo 1. Los Institutos de Asistencia Técnica referidos en el Artículo No. 172 y siguientes de la Ley No. 13.728, deberán constituirse bajo cualquier modalidad societaria, documentada en escritura pública o instrumento privado certificado y protocolizado. La certificación notarial acreditará los datos personales y profesionales de sus integrantes.

Artículo 2. El documento constitutivo del Instituto deberá establecer, por lo menos:

- 1) denominación, plazo y domicilio social;
- 2) su objeto exclusivo de prestar asistencia técnico-profesional, a cooperativas de vivienda, fondos sociales, sociedades civiles de vivienda, y toda otra entidad grupal que actúe en el ámbito de la construcción de conjuntos habitacionales o en el desarrollo social de dichos programas;
- 3) nombres y profesiones de sus integrantes;
- 4) la participación de sus socios en la distribución de los ingresos del Instituto. La cuota parte correspondiente a cada disciplina será de decisión interna de cada Instituto;
- 5) los Institutos de Asistencia Técnica no podrán distribuir utilidades y si las hubieran, deberán aplicarlas a la mejor realización de su objetivo social;

Artículo 3. Los Institutos de Asistencia Técnica, deberán contar entre sus integrantes, como mínimo con un profesional de cada disciplina de las mencionadas en el Artículo 171 de la ley No. 13.728, a saber:

- 1) Abogado o Escribano;
- 2) Asistente Social o Licenciado en Ciencias Sociales; o técnico con currículum que acredite idoneidad en cooperativismo. Respecto de este último, previo a la constitución de la Sociedad, deberá acreditar idoneidad suficiente a juicio del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente;
- 3) Contador o Economista o Licenciado en Administración;
- 4) Arquitecto o Ingeniero.

Artículo 4. El Registro Público de Comercio procederá a inscribir los contratos sociales que se le presenten, previa calificación formal, verificando los elementos indicados anteriormente y los del tipo social que en particular adopten.

Artículo 5. Obtenida la personería jurídica con la inscripción definitiva referida en el artículo anterior, se registrarán también ante la Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a los solos efectos de poder asesorar a cooperativas o entidades que reciban asistencia financiera del

Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización.

Artículo 6. Los Institutos regulados por el presente Decreto prestarán con carácter obligatorio y en su totalidad los servicios que se referirán en los numerales siguientes:

- 1) Servicios a prestar en la etapa de conformación del grupo:
 - a) asesoramiento en materia de legislación vigente, reglamentación, planes de vivienda y posibilidades de financiamiento.
 - b) asesoramiento en materia de asistencia social en los siguientes aspectos:
 - fines y funciones de la cooperativa de vivienda.
 - cometidos y métodos de los órganos de la cooperativa.
 - c) asistencia jurídica en la redacción y tramitación de estatutos, hasta la obtención de la personería Jurídica y la aprobación de la reglamentación interna de la cooperativa.
 - d) asesoramiento jurídico en materia de contratos, convenios y consultas relativas a la cooperativa o al ordenamiento legal vigente. La asistencia directa judicial o extrajudicial en estas materias no estará incluida en el contrato ordinario y su realización será, en caso de requerirse, motivo de un contrato especí-

(*) Ver: artículos 8, 9 y 10 de esta norma.
(Nota del original)

fico. Este asesoramiento se extiende a las siguientes etapas;

- e) supervisión de la contabilidad mensual y de los balances anuales. Este asesoramiento se extiende a las siguientes etapas;
 - f) asesoramiento financiero, consistente en la explicación y análisis de los elementos financieros que rigen el sistema y características especiales de la Unidad Reajutable.
 - g) Asesoramiento notarial y certificaciones necesarias para los trámites de solicitud del préstamo.
- 2) Servicios a prestar en la etapa de formulación del proyecto y solicitud del préstamo:
- a) relevamientos socioeconómicos de los socios, con análisis de ingresos y capacidad de amortización, de acuerdo a los datos base suministrados por la cooperativa;
 - b) asesoramiento en la decisión de adquisición del terreno;
 - c) elaboración del proyecto urbanístico y arquitectónico del conjunto habitacional a construirse. Se atenderá a las definiciones de tareas establecidas por la Sociedad de Arquitectos del Uruguay y a los numerales siguientes:
 - presentación ante los organismos públicos que co-
 - d) estudio del desarrollo económico-financiero del programa habitacional, tendiente a detectar eventuales desfinanciamientos, para lo cual la cooperativa se compromete a entregar al Instituto todos los recaudos que por éste le sean solicitados. Este punto se hace extensivo a la etapa siguiente;
 - e) organización de la Ayuda Mutua, cuando corresponda:
 - asesoramiento para la formulación y aprobación del reglamento de trabajo por Ayuda Mutua y de reglamentos complementarios;
 - asesoramiento para la integración y funcionamiento de los órganos de Ayuda Mutua;
 - asesoramiento para la formulación de los sistemas de control de la Ayuda Mutua;
 - f) asesoramiento jurídico para la formulación y aprobación del Reglamento de Convivencia y Normas de Uso y mantenimiento de

rresponda de los anteproyectos y proyectos de acuerdo a las respectivas reglamentaciones;

- preparación de todos los elementos necesarios y asesoramiento para los llamados a licitación o pedidos de precios y posterior evaluación de las ofertas;

d) estudio del desarrollo económico-financiero del programa habitacional, tendiente a detectar eventuales desfinanciamientos, para lo cual la cooperativa se compromete a entregar al Instituto todos los recaudos que por éste le sean solicitados. Este punto se hace extensivo a la etapa siguiente;

e) organización de la Ayuda Mutua, cuando corresponda:

- asesoramiento para la formulación y aprobación del reglamento de trabajo por Ayuda Mutua y de reglamentos complementarios;

- asesoramiento para la integración y funcionamiento de los órganos de Ayuda Mutua;

- asesoramiento para la formulación de los sistemas de control de la Ayuda Mutua;

f) asesoramiento jurídico para la formulación y aprobación del Reglamento de Convivencia y Normas de Uso y mantenimiento de

los espacios comunitarios;

g) asesoramiento en los criterios de adjudicación de las viviendas.

3) Servicios a prestar en la etapa de obras:

a) asesoramiento en la organización de la administración de las obras, comprendiendo:

- asesoramiento en la confección del calendario de obligaciones;

- asesoramiento a las personas que la cooperativa designe para el ordenamiento de la gestión;

- asesoramiento para la selección del personal administrativo y de obra que debe contratar la cooperativa;

- asesoramiento sobre las normas vigentes de seguridad del personal contratado y cooperativista en obra;

b) dirección técnica de las obras, la cual consistirá en la supervisión de que los trabajos se realicen en un todo de acuerdo al proyecto aprobado por el órgano que corresponda. Liquidación periódica de la obra y presentación de los certificados de avance.

La planificación y organización de la obra, así como la vigilancia de los trabajos no serán de competencia de la dirección de obra, en cuyos aspectos se prestará un asesoramiento general. La conducción en esta materia, en caso de requerirse, motivará un con-

trato adicional entre la Cooperativa y el Instituto^(*).

Artículo 7. La intervención de los Institutos será preceptiva en la presentación de propuestas y durante el período de construcción, siendo responsable de los lineamientos técnicos de proyectos y propuestas. A los efectos del presente Decreto, se considera asesoramiento, la asistencia personal y el consejo técnico en un rubro específico, por parte del profesional a cargo del mismo, designado por el Instituto.

Artículo 8. Serán servicios optativos que el Instituto podrá brindar a la cooperativa mediante contrato adicional:

- 1) Asistencia jurídica directa en caso de trámites judiciales o extrajudiciales.
- 2) Asistencia notarial para escrituras u otra documentación no comprendida en el punto g) del numeral 1) del artículo 6º.
- 3) Elaboración de proyectos especiales:
 - a) proyectos de instalaciones sanitarias
 - b) proyectos de instalaciones eléctricas
 - c) proyecto y cálculo de estructuras
 - d) cateos de terrenos.
- 4) Trabajos de agrimensura.
- 5) Metrajés.
- 6) Tramitaciones especiales ante los organismos públicos.^(**)

Artículo 9. Los costos de los servicios a que hace referencia el capítulo anterior, serán de hasta un 7% (siete por ciento) más IVA sobre el valor total de las obras a realizarse, en caso de prestarse todos los servicios enumerados en el Artículo 6º. Se entiende por valor total de las obras, la suma total de Unidades Reajustables que comprenden el costo total de las mismas (materiales, mano de obra contratada, estimación equivalente de la mano de obra por ayuda mutua, leyes sociales y gastos generales, personal administrativo y de supervisión, amortización de equipos, gastos de implantación de obras, obras de conexiones, etc.). No se incluyen dentro del costo de las obras el valor del terreno, los gastos de trámites y tasas de conexiones de servicios y los honorarios de asistencia técnica.

Artículo 10. El costo de los servicios optativos correspondientes a los numerales 3, 4, 5 y 6 del Artículo 8º será de hasta un 2% (dos por ciento) del valor total de las obras a realizarse. El costo de los servicios correspondientes a los numerales 1 y 2 del Artículo 8º se regirá por los aranceles de los gremios respectivos, así como el contrato adicional referido en el párrafo final del punto b) del numeral 3) del Artículo 6º.

Artículo 11. No estarán incluidos en el costo de los servicios y por lo tanto estarán a cargo de la cooperativa los siguientes gastos:

- 1) Copias de planos.
- 2) Tasas, timbres, impuestos y tasas de trámites.
- 3) Viáticos y traslado de los técnicos, cuando el trabajo deba efectuarse fuera de los límites del departamento en el cual el técnico desempeña sus tareas habitualmente

Artículo 12. Los Institutos podrán cobrar los honorarios por sus servicios siempre que no superen los siguientes máximos:

- 1) Hasta un 10% (diez por ciento) del costo de los servicios después de la inscripción de la cooperativa en el Registro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
- 2) Hasta un 20% (veinte por ciento) a la aprobación de la viabilidad del anteproyecto.
- 3) Hasta un 15% (quince por ciento) con la aprobación del proyecto definitivo.
- 4) Hasta un 15% (quince por ciento) al escriturarse el préstamo hipotecario correspondiente.
- 5) El 40% (cuarenta por ciento) restante durante el proceso de construcción, porcentualmente a las cuotas de construcción recibidas por la cooperativa(**).

Artículo 13. Durante el período anterior a la escrituración del préstamo, podrá establecerse en el contrato de asistencia que suscriban la cooperativa y el Instituto el pago de cuotas, no superando en cada etapa los porcentajes previstos en el artículo anterior, lo que a solicitud de la cooperativa será computado como ahorro previo.

Artículo 14. Una vez escriturado el préstamo, el saldo de honorarios pendientes de pago se hará efectivo con cargo al préstamo conjuntamente con las cuotas de construcción. A tal efecto la Cooperativa y el Instituto deberán comunicar al Banco Hipotecario del Uruguay, Sección Despacho y Control, los montos de honorarios que habrán de retenerse en cada cuota de construcción. En función de ello el Banco Hipotecario del Uruguay pagará la suma retenida directamente al Instituto en forma automática. En caso de incumplimientos por parte del Instituto, la Cooperativa podrá solicitar al Banco Hipotecario del Uruguay la retención de los pagos bajo su responsabilidad estándose al posterior acuerdo de partes o a la Sentencia o Arbitraje que dirima la diferencia.

Artículo 15. Los montos de honorarios se estipularán en Unidades Reajustables, convirtiéndose a Pesos Uruguayos al momento de cada pago, con la co-

(**) Ver: artículo 10 de esta norma (Nota del original)

(***) Ver: artículo 13 de esta norma (Nota del original)

(****) Hace referencia al Decreto-Ley Nº 14.666. (Nota del C.)

tización mensual que publica el Poder Ejecutivo.

Artículo 16. Los Institutos en actividad, deberán ajustarse a las normas del presente decreto, dentro del plazo de 120 días a contar de la fecha de publicación de éste. Los que no hayan dado cumplimiento a sus disposiciones dentro de dicho plazo, serán dados de baja del registro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, perdiendo aptitud para continuar las relaciones profesionales con las cooperativas que asisten.

Artículo 17. Los Institutos que obtuvieron personería jurídica bajo las primitivas disposiciones de la Ley N° 13.728 y la conservaron en todo momento por la condición prevista en la Ley N° 14.666^(****) no necesitan reinscribirse. En este caso bastará que presenten al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, una certificación notarial que así lo acredite.

Artículo 18. Comuníquese, publíquese, etc.



7.5 Texto del Decreto Nº 73/07 (Control de los Institutos)

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

VISTO: la necesidad de reglamentar la potestad de control sobre los Institutos de Asistencia Técnica (IATs), atribuida al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente por el artículo 30 inciso 3º de la Ley Nº 16.112, de mayo de 1990;

RESULTANDO: que el marco jurídico regulatorio de la constitución, cometidos, funcionamiento y control de los IATs, se completa con las disposiciones contenidas en los artículos 171 a 176 de la Ley Nº 13.728 de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por los artículos 3º inciso 3º y siguientes de la Ley Nº 16.237 de 2 de enero de 1992 y 407 de la Ley Nº 17.296 de 21 de febrero de 2001; y en los Decretos del Poder Ejecutivo No. 633/69, de fecha 17 de diciembre de 1969 en lo pertinente, y 327/94 de fecha 13 de julio de 1994;

CONSIDERANDO: que se han detectado irregularidades en la constitución de los IATs y en el cumplimiento de sus obligaciones legales, reglamentarias y

contractuales, por lo cual es necesario efectuar modificaciones adicionales a la reglamentación existente, para el mejor funcionamiento y control por parte del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, del cabal cumplimiento de los cometidos de dichos Institutos, en materia de asesoramiento a las cooperativas de viviendas y fondos sociales;

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por los artículos 3º inciso 3º de la Ley Nº 16.112; 171 a 176 de la Ley Nº 13.728, en la redacción dada por los artículos 3º inciso 3º y siguientes de la Ley No. 16.237 y 407 de la Ley 17.296; y a los Decretos del Poder Ejecutivo Nos. 633/69 de fecha 17 de diciembre de 1969 y 327/94 de fecha 13 de julio de 1994;

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DECRETA:

CAPITULO I

INTEGRACIÓN Y SERVICIOS A PRESTAR POR LOS INSTITUTOS DE ASISTENCIA TÉCNICA

Artículo 1º - De los integrantes de los IATs

Los miembros de los Institutos de Asistencia Técnica y los profesionales contratados por los

mismos, cuyos servicios hayan sido, a su vez, contratados por las cooperativas y fondos sociales -en adelante “las entidades”- deberán integrar la nómina de profesionales registrada en el MVOTMA, debiéndose especificar, en cada obra, los responsables técnicos de las diferentes áreas, así como los cambios de responsables técnicos que se pudieran suceder durante el proceso de asesoramiento.

Asimismo, el Instituto deberá declarar, dentro de los treinta días de producidos, los cambios de los profesionales que se registren en su planilla de personal.

Los integrantes y/o contratados por los Institutos que se encuentren en ejercicio de la función pública, bajo cualquier modalidad de contratación, deberán poner en conocimiento del MVOTMA esa circunstancia. En caso de incumplimiento, el IAT será solidariamente responsable con el integrante que reúne las dos calidades antedichas.

Los integrantes y/o contratados por los Institutos no podrán tener relaciones de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad, propiedad o dependencia de las empresas que eventualmente se contraten para la realización de obras o suministro de insumos o servicios a la cooperativa.

Artículo 2º. Sustitúyese el artículo 3º del Decreto 327/994 de fecha 13 de julio de 1994, que

quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 3°. Integración mínima

Los Institutos de Asistencia Técnica deberán contar con sus integrantes, como mínimo, con un profesional de cada una de las disciplinas mencionadas en el artículo 171 de la Ley Nº 13.728, a saber:

- 1) Abogado o Escribano
- 2) Asistente Social o Licenciado en Ciencias Sociales
- 3) Contador, Economista o Licenciado en Administración
- 4) Arquitecto o Ingeniero.”

Artículo 3°. Sustitúyese el artículo 5° del decreto 327/994 de fecha 13 de julio de 1994, que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 5°. Registro

Obtenida la personería jurídica con la inscripción definitiva referida en el artículo anterior, los IATs se registrarán también ante la Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a los efectos de poder asesorar a las entidades que tengan como objetivo la producción de viviendas para sus integrantes y reciban asistencia financiera del MVOTMA u otros organismos públicos o privados.”

Artículo 4°. Sustitúyese el artículo 6° del Decreto 327/994 de fecha 13 de julio de 1994, que

quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 6°. Servicios preceptivos.

Los institutos regulados por el presente Decreto deberán prestar a las entidades asesoradas, con carácter obligatorio, la totalidad de los servicios que se detallan en los numerales siguientes.

1) Servicios a prestar en la etapa de conformación del grupo:

- a) Realizar una propuesta de trabajo interdisciplinario, en particular en lo social, para el desarrollo del proyecto. Cada Instituto desarrollará esta propuesta de acuerdo a su metodología de trabajo, la que deberá explicitarse en la propuesta.
- b) Asesoramiento en materia de legislación y reglamentación vigentes, planes de vivienda y posibilidades de financiamiento.
- c) Asesoramiento en el proceso y organización de las cooperativas; principios, fines, y valores cooperativos. Explicaciones de la organización, funcionamiento y cometidos del IAT.
- d) Relevamiento socio-económico de los integrantes de las entidades y sus familias. Elaboración del perfil socio-económico y cultural del grupo inicial y formulación de conclusiones diagnósticas.
- e) Asistencia jurídica en la redacción y tramitación de es-

tatutos, hasta la obtención de la personería jurídica y la aprobación de la reglamentación interna de la cooperativa, o de los instrumentos que corresponda, en caso de otras entidades.

- f) Instrucción en materia de responsabilidades de la cooperativa o de la persona jurídica de que se trate, controles estatales y mecanismos de fiscalización interna.
- g) Asesoramiento jurídico en materia de contratos, convenios y consultas relativas a la entidad y al marco normativo vigente. Este asesoramiento se extiende a las etapas referidas en los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo. El patrocinio directo judicial o extrajudicial en las materias referidas no estará incluido en el objeto del contrato ordinario, pero podrá integrar el mismo, si las partes así lo acuerdan, o ser objeto de otro contrato.
- h) Supervisión de la contabilidad mensual y de los balances anuales. Este asesoramiento se extiende a la presente y siguientes etapas, hasta la culminación del programa.
- i) Asesoramiento financiero, consistente en la explicación y análisis de los elementos financieros que rigen el sistema y las características de la Unidad Reajutable.
- j) Asesoramiento notarial y certificaciones necesarias pa-

ra los trámites de solicitud del préstamo.

- k) Asesoramiento a los órganos de la cooperativa. Este asesoramiento se extiende a la presente y siguientes etapas, hasta la culminación del programa.
- 2) Servicios a prestar en la etapa de formulación del proyecto y solicitud del préstamo:
 - a) Asesoramiento en la decisión de adquisición del terreno.
 - b) Actualización del padrón socio-económico de acuerdo a las condiciones exigidas por el MVOTMA.
 - c) Caracterización de la zona de inserción de la cooperativa. Relevamiento y evaluación de los servicios sociales y urbanos de la zona circundante.
 - d) Elaboración del proyecto urbanístico y arquitectónico del conjunto habitacional a construirse. Se atenderá a las definiciones de tareas establecidas por la Sociedad de Arquitectos del Uruguay y a lo establecido en los numerales siguientes:
 - Presentación ante los organismos públicos que corresponda de los anteproyectos y proyectos, de acuerdo a las respectivas reglamentaciones.
 - Preparación de todos los recaudos necesarios y asesoramiento para los llamados a licitación o pedidos de precios y posterior evaluación de las ofertas,

cuando corresponda. Estudio de factibilidad económico- financiera del programa habitacional y asesoramiento en la inversión y gestión de los recursos económicos, con el propósito de optimizarlos, para lo cual la cooperativa deberá entregar al instituto toda la información y documentación que le sean solicitados.

Este punto se hace extensivo a la etapa siguiente.

Organización de la Ayuda Mutua, cuando corresponda:

- Asesoramiento para la formulación y aprobación del reglamento de Ayuda Mutua y de reglamentos complementarios.
- Asesoramiento para la integración y funcionamiento de las comisiones de Ayuda Mutua.
- Asesoramiento para la formulación de los sistemas de control de la Ayuda Mutua.

En los casos de cooperativas de Ahorro Previo:

- Asesoramiento en planes de ahorro, integración del ahorro en la obra y asesoramiento en materia financiera para uso del ahorro.
- Asesoramiento para la integración y funcionamiento de las comisiones de la etapa de obra.

3) Servicios a prestar en la etapa de obra:

Asesoramiento en la organización de la administración de las obras comprendiendo:

- Asesoramiento en la confección del calendario de obligaciones.
- Asesoramiento a las personas que la cooperativa designe para el ordenamiento de la gestión.
- Asesoramiento para la selección del personal administrativo y de obra que deba contratar la cooperativa.
- Asesoramiento sobre las normas vigentes de seguridad e higiene en la construcción para personal contratado y cooperativistas que intervengan en la obra. Se requerirá de la cooperativa la realización de una asamblea específica sobre el tema, a efectos de explicar las obligaciones legales que como empresa le corresponden.
- Dirección técnica de las obras, que consistirá en la supervisión de los trabajos, a fin de que se realicen en un todo de acuerdo con los recaudos técnicos exigidos y aprobados por el MVOTMA. Liquidación periódica de la obra y presentación de los certificados de avances. La planificación y organización de la obra, así como la vigilancia de los trabajos no serán de competencia de la dirección de obra y sólo se prestará un asesoramiento general. Dichos aspectos son cometidos

de la empresa cooperativa con su personal contratado con el asesoramiento y conformidad del Instituto de Asistencia Técnica.

- Cualquier cambio del proyecto aprobado debe someterse a aprobación del MVOTMA previo a su ejecución. El incumplimiento de este requisito aparejará la aplicación de sanciones a la cooperativa y al Instituto,
- 4) Servicios a prestar con la finalización de las obras:
- Asesoramiento jurídico y social para la formulación y aprobación del reglamento de convivencia y normas de uso y mantenimiento de los espacios comunitarios.
 - Asesoramiento en los criterios de adjudicación de las viviendas.
 - Presentación ante el MVOTMA de la aprobación de las habilitaciones municipales de las viviendas y la infraestructura.
 - Otorgamiento de las escrituras de propiedad, en caso de corresponder.”

Artículo 5°. Prohibiciones a las entidades asesoradas

Las cooperativas que se constituyen en régimen de ayuda mutua no podrán contratar los servicios de empresas constructoras, salvo para casos especiales y con autorización expresa del MVOTMA.

En ningún caso las entidades asesoradas podrán delegar total o parcialmente la gestión y administración de sus recursos, siendo absolutamente nulo cualquier poder que se otorgue al efecto a personas no integrantes de las mismas o a entidades de cualquier tipo, incluyendo a los IATs. La violación de las prohibiciones establecidas ameritará la aplicación de sanciones graves al instituto asesor y a la cooperativa.

CAPÍTULO II

DEL CONTROL DE LOS INSTITUTOS DE ASISTENCIA TÉCNICA

Artículo 6°. Sustitúyese al artículo 14 del Decreto 327/94 de fecha 13 de julio de 1994, que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 14. Honorarios y retenciones

Una vez escriturado el préstamo, el saldo de honorarios pendiente de pago se hará efectivo con cargo al préstamo, conjuntamente con las cuotas de construcción. A tal efecto la cooperativa y el Instituto deberán comunicar al MVOTMA y al BHU los porcentajes de honorarios que habrán de pagarse.

El MVOTMA, a través del BHU, pagará las sumas directamente al Instituto en forma automática, siendo la única remu-

neración que el IAT percibirá por los servicios establecidos en el artículo 4° del presente Decreto y 8° del Decreto 327/94, este último con las modificaciones dadas por el referido artículo 4°. En caso de brindarse otros servicios por el IAT o por otra persona física o jurídica, el pago de los mismos deberá ser autorizado por el MVOTMA, previa acreditación del contrato correspondiente.

En caso de presuntos incumplimientos por parte del Instituto, a juicio de la cooperativa, ésta podrá solicitar al BHU o al MVOTMA, bajo su responsabilidad, la retención de los pagos, estándose al posterior acuerdo de partes o a la sentencia o arbitraje que dirima la diferencia, o a la resolución del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Lo antedicho es sin perjuicio de la facultad del Ministerio de evaluar y disponer de oficio la suspensión de las obras.”

Artículo 7°. Deber de informar

El MVOTMA podrá solicitar indistintamente al Instituto de Asistencia Técnica y a las entidades por éstos asesoradas toda la documentación e información referente a las diversas etapas de trabajo y que entienda necesaria para evaluar el cumplimiento de las obligaciones legales, reglamentarias y contractuales de los Institutos de Asistencia Técnica.

En caso de incumplimiento se procederá a la aplicación de las sanciones correspondientes.

Artículo 8°. Responsabilidad

Los institutos y sus profesionales integrantes o contratados, serán solidariamente responsables de la fidelidad de la información presentada ante el MVOTMA. La comprobación de la falsedad de la información ameritará la aplicación de sanciones graves.

Artículo 9°. Contabilidad

Los IATs deberán llevar contabilidad suficiente, de acuerdo a los Decretos Nos. 103/91 de fecha 27 de febrero de 1991 y 162/04 de 12 de mayo de 2004.

El MVOTMA podrá auditar sus estados contables o delegarlos a la entidad idónea que designe.

Artículo 10°. Sanciones

Se confiere al MVOTMA, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 176 de la Ley 13.728, en la redacción dada por el artículo 407 de la Ley 17.296, la potestad de aplicar sanciones a los Institutos de Asistencia Técnica que incurran en infracciones a las normas legales, reglamentarias, estatutarias o contractuales. Las mismas se determinarán y graduarán en consideración a la gravedad y reiteración de las faltas o infracciones cometidas por el IAT de acuerdo al siguiente orden y sin perjuicio de lo establecido por el citado Artículo

176 de la Ley 13.728, en la redacción dada por el artículo 407 de la Ley 17.296:

- Observación.
- Apercibimiento.
- Multa entre 10 UR y 1.000 UR.
- Suspensión de la personería jurídica.
- Eliminación del IAT y sus integrantes del Registro del MVOTMA.
- Retiro de la personería jurídica.

El MVOTMA llevará un registro de las sanciones aplicadas a Institutos y técnicos.

Artículo 11°. Reinscripción

Todos los Institutos de Asistencia Técnica deberán proceder a la reinscripción en un plazo de 120 días a partir de la publicación de este decreto, debiendo ajustarse a las normas del presente dentro del mismo plazo. Los que no hayan dado cumplimiento a sus disposiciones dentro de dicho plazo serán dados de baja del registro del MVOTMA, perdiendo aptitud para continuar las relaciones profesionales con las cooperativas que asisten.

Artículo 12° - Comuníquese, publíquese, etc.-



7.6 Estatuto Tipo de Cooperativas de Ayuda Mutua de Usuarios

ART. 1º - DENOMINACIÓN- Con la denominación de “COOPERATIVA DE VIVIENDA XXX”, pudiendo usar indistintamente la sigla “COVIXXX” se constituye una unidad Cooperativa de Vivienda de Usuarios que se registrará por las disposiciones del presente estatuto y por la legislación respectiva.

ART. 2º- DOMICILIO- Tendrá su domicilio legal en

ART. 3º- DURACIÓN- La duración será ilimitada.

ART. 4º- Esta unidad cooperativa de vivienda tendrá por objeto social:

Proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados:

Atribuir a éstos el derecho de uso y goce exclusivo sobre la vivienda adjudicada, así como el derecho no privativo sobre los bienes comunes, manteniendo la Cooperativa la propiedad de las viviendas.

Proporcionar servicios complementarios a la vivienda.

Efectuar el mantenimiento, refacción o ampliación de las viviendas, edificios, espacios y bienes comunes. A los efectos de cumplir con el precitado objeto la cooperativa podrá, a vía enunciativa:

Recibir las aportaciones mensuales y extraordinarias de cada asociado en cuentas individuales.

Adquirir tierras, urbanizarlas y adquirir materiales para la construcción de los grupos o conjuntos habitacionales.

Integrar organismos cooperativos de segundo grado, de similar finalidad, con el fin de establecer operaciones en común, impartir enseñanza y divulgar el cooperativismo de vivienda.

Realizar con entidades públicas y/o privadas las operaciones de financiación en la forma más conveniente y con las garantías necesarias, incluso la hipotecaria, para poder cumplir el objeto social.

Podrán fomentar la creación de otras modalidades de cooperativas que cubran las diversas necesidades de sus asociados.

Además, podrá desarrollar cualquier actividad tendiente a conseguir sus fines, siempre que sea compatible con los principios cooperativos.

ART. 5º- La cooperativa no persigue fines de lucro y funcionará de acuerdo con los principios de igualdad de derechos y obligaciones de sus miembros, libre adhesión, neutralidad política, religiosa, racial y filosófica.

DE LOS ASOCIADOS

ART. 6- NÚMERO- El número de asociados será de diez a doscientos.

ART. 7- CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD- Son condiciones para ser asociado las siguientes:

- a) Tener 18 (dieciocho) años de edad como mínimo.
- b) Desempeñar una actividad remunerada o tener un ingreso que le permita cumplir regularmente sus obligaciones económicas con la cooperativa.
- c) Tener solvencia moral, debiendo el Consejo Directivo, con carácter previo a la aceptación, recabar la información necesaria para acreditar dicha solvencia.
- d) Estar en condiciones de cumplir regularmente sus otras obligaciones con la cooperativa.
- e) No pertenecer a otra cooperativa que persiga los mismos fines ni el aspirante ni su cónyuge.
- f) No ser propietario o promitente comprador, en el momento de entrar en posesión de la nueva vivienda, ni el aspirante ni ninguno de los integrantes del núcleo familiar, de una casa habitación adecuada a las necesidades del mismo, dentro de un radio de treinta y cinco kilómetros del lugar de trabajo del jefe de familia. Se exceptúa el caso de aquel integrante que desee formar un nuevo núcleo familiar.

ART. 8º- SOLICITUD DE INGRESO- El aspirante debe cumplir con los siguientes requisitos;

- a) Solicitar por escrito el ingreso, manifestando y probando que se encuentra dentro de las condiciones de admisibilidad referidas en el artículo anterior. Fijará su domicilio legal.
- b) Ser aceptado por el Consejo Directivo dentro del plazo de quince días.
- c) Suscribir e integrar, el fundador, dos unidades reajustables como parte social, al contado, sin perjuicio de las que posteriormente deban cumplirse a consecuencia de las amortizaciones derivadas del préstamo a concretar con el Banco Hipotecario del Uruguay, en su caso, y la realización del ahorro previo. En los casos de ingresos posteriores a la fundación, la reglamentación establecerá la forma y condiciones de la integración del capital social.

En caso de decisión aprobatoria y cumplido el requisito del literal c) el aspirante quedará investido de la calidad de asociado con los derechos y obligaciones inherentes a la misma.

El silencio del Consejo Directivo se interpretará como decisión denegatoria. En este caso y en el de decisión denegatoria expresa, el postulante dispondrá de un plazo de diez días hábiles a par-

tir de ser notificado por telegrama colacionado dirigido a su domicilio, para interponer el recurso de reposición ante el Consejo Directivo. El Consejo Directivo dispondrá de un plazo no superior a diez días hábiles para expedirse; si mantuviera su decisión, deberá elevar las actuaciones a la Asamblea General, dentro del mismo plazo. La falta de consideración por parte de la Asamblea significará la aprobación ficta de la decisión del Consejo Directivo.

DERECHOS Y OBLIGACIONES

ART. 9º- Los derechos y obligaciones de los asociados se regularán con sujeción a los principios de igualdad y solidaridad cooperativa, no pudiendo la asociación otorgarles privilegio alguno; con prescindencia de las partes sociales integradas, cada socio representa un voto.

ART. 10º - DERECHOS- Son derechos principales de los asociados;

- a) Que se les adjudique una vivienda, otorgándoseles el derecho de uso y goce sobre la misma, de acuerdo a lo que establece este Estatuto, la Ley 13.728 y su reglamentación.
- b) Participar por sí en las Asambleas, con voz y voto, así como hacerse representar por otro asociado, su cónyuge o

familiar hasta el segundo grado de consanguinidad inclusive, siempre que sea mayor de 18 años, sólo con causa justificada a juicio del Consejo Directivo, mediante mandato otorgado en carta simple. La oportunidad y justificación del apoderamiento serán consideradas por el Consejo Directivo en forma previa al inicio de la Asamblea para la cual se dio poder.

En cada oportunidad, sólo se podrá representar a un asociado y no podrán asumir la calidad de representantes los empleados, los miembros del Consejo Directivo y de la Comisión Fiscal o quienes dependan en cualquier forma de la Cooperativa.

- c) Ser elector y elegible para todos los cargos de la Cooperativa, debiendo para ello mantenerse al día en todas sus obligaciones para con la misma. La Asamblea General establecerá en el reglamento interno qué entiende por “mantenerse al día en el cumplimiento de las obligaciones”.
- d) Hacerse representar en cargos de la Cooperativa de carácter electivo, por un integrante de su núcleo habitacional, quien deberá ser propuesto por el socio titular con una antelación no menor a los y votado por la masa social en la forma que dispone el art. 115, literal J

de la Ley 13.728 (TOLVI). Dicha propuesta la podrá efectuar el socio titular hasta veinte días antes del día de la realización del acto electoral, a efectos de poder incluir al representante dentro del padrón definitivo. Dicha propuesta deberá efectuarse por escrito, en nota dirigida al Consejo Directivo y deberá estar suscrita por el socio titular y la persona propuesta para actuar.

- e) Participar de los beneficios sociales de la Cooperativa y disfrutar de todos sus servicios.
- f) Solicitar al Consejo Directivo la convocatoria a Asamblea General Extraordinaria en la forma indicada en el artículo 48 de este Estatuto.

En el caso extremo de que el Consejo Directivo incurra en omisión por no convocar a Asamblea, se la podrá solicitar ante la Comisión Fiscal. Si ésta no lo hiciera, y sin perjuicio de su responsabilidad, los peticionantes podrán con autorización del órgano de control estatal correspondiente, convocarla, en su caso, con arreglo a las normas legales y estatutarias aplicables.

ART. 11º - DEBERES DE LOS ASOCIADOS- Son deberes principales de los asociados:

- a) Cumplir fielmente las disposiciones estatutarias, las reglamentaciones internas, las resoluciones emanadas de los órganos sociales y prestar su esfuerzo solidario a

los efectos de la concreción de los principios cooperativos.

b) Asistir a las Asambleas y demás reuniones a las cuales fueren convocados, salvo impedimento debidamente justificado a juicio del Consejo Directivo.

c) Votar en las elecciones, incurriendo en falta grave en caso de omisión.

d) Suscribir e integrar las partes sociales obligatorias, debiendo ser la primera al contado, constituir los fondos de ahorro y satisfacer toda otra retribución o aporte ordinario o extraordinario de cualquier naturaleza que se establezca, en la oportunidad, forma y condiciones que determinen los órganos competentes.

e) Desempeñar con dedicación y celo las comisiones, cargos o tareas que se le asignen, cumplir los trabajos en régimen de ayuda mutua en la forma y condiciones que se establezcan en el Reglamento Interno, considerándose falta grave la omisión reiterada al desempeño de los cargos asignados.

f) Permitir la inspección de la vivienda cuando el Consejo Directivo lo determine.

g) Usar de la vivienda con moderación, conforme a su destino, debiendo poner en su cuidado el celo y dedicación de un buen padre de familia. Queda especialmente prohibida, y será considerada falta grave, toda reforma de fachada. La reforma

interna deberá realizarse con autorización del Consejo Directivo, y registro de la obra ante las autoridades municipales y de previsión social que puedan corresponder.

h) Destinar la totalidad de la respectiva unidad adjudicada para residir con su familia, no pudiendo ceder su uso y goce ni arrendarla total o parcialmente.

ART. 12º - PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE ASOCIADO- La calidad de asociado se extingue por los siguientes motivos:

- Fallecimiento.
- Renuncia aceptada.
- Exclusión.

Como consecuencia de la sentencia ejecutoriada que declare rescindido el contrato de uso y goce por falta de pago de la amortización o fondos legales y demás expensas.

ART. 13º - FALLECIMIENTO- En caso de fallecimiento de un asociado, sus derechos y obligaciones de contenido patrimonial pasarán a sus herederos, quienes podrán optar por continuar en el uso y goce de la vivienda o retirarse de la entidad, en las condiciones del artículo 156 de la Ley 13.728. Si optaran por continuar en el uso y goce de la vivienda, tendrá derecho preferencial a seguir ocupando la misma el núcleo familiar que convivía con el causante. Los herederos propondrán, de común acuerdo, a aquel de entre ellos que, reuniendo las con-

diciones exigidas para ser asociado, ha de asumir tal calidad.

Los herederos que no integren el núcleo familiar que prosigue en uso y goce de la vivienda recibirán las compensaciones que correspondieren. Estas condiciones serán aplicables, asimismo, al caso del asociado que fallece sin haberle sido adjudicada la vivienda.

ART. 14º- RENUNCIA- La renuncia con la fundamentación correspondiente, deberá ser presentada por escrito, por el asociado o su representante legal, en caso de incapacidad, y aceptada por el Consejo Directivo, el que dispondrá para pronunciarse de un máximo de cuarenta y cinco (45) días a contar de la presentación, transcurrido el cual, sin haberse tomado decisión se tendrá por aceptada. El Consejo Directivo, con los elementos de juicio aportados, tomará resolución teniendo en cuenta el interés primordial de la Cooperativa, y en cuanto fueran compatibles con éste los intereses del asociado. Si el Consejo Directivo no hiciese lugar a la renuncia, deberá fundamentar su decisión; el asociado podrá recurrirla de conformidad con lo establecido con el artículo 22 del Estatuto, en lo pertinente.

ART. 15º - Obstarán a la aceptación de la renuncia las siguientes circunstancias:

- a) Que el asociado no propon-

ga al Consejo Directivo fórmulas viables para la extinción de sus obligaciones a favor de la Cooperativa, o no acepte las sugeridas por aquél a esos efectos.

- b) Que al asociado le sean imputables algunas de las causales que dan mérito a su exclusión. En este caso, sólo podrá ser considerada la renuncia siempre que en el procedimiento pertinente no se disponga la exclusión.
- c) Que la Cooperativa se encuentre en estado de cesación de pagos, intervenida, en disolución o en liquidación.

ART 16º- RETIRO JUSTIFICADO- Se considera retiro justificado el provocado por alguna de las siguientes causales, que se enumeran a título enunciativo:

- a) Cuando a consecuencia del cambio de lugar de radicación de la fuente de trabajo el asociado o su cónyuge, en virtud de traslados forzados dispuestos por la autoridad o empleador de quien dependa alguno de ellos, éstos se vean obligados a desplazarse diariamente a una distancia que a juicio del Consejo Directivo se considere excesiva.
- b) Cuando se produzca una variación sustancial en el número de componentes del núcleo habitacional o en la distribución por sexo y edades de sus componentes, que tornen la vivienda ocu-

pada inadecuada a sus necesidades o inconveniente desde el punto de vista de la higiene y el confort mínimo aceptable y siempre que la Cooperativa no disponga de otra unidad capaz de satisfacer tales necesidades.

- c) Cuando medien impedimentos graves de salud de algún integrante del núcleo, que a juicio del médico tratante, haga imperioso el cambio de la vivienda por otra ubicada en otra localidad. A los efectos de formar convicción, el Consejo Directivo podrá recabar los elementos de juicio complementarios que estime necesarios.
- d) Cuando con motivo de la pérdida o disminución de carácter permanente de ingresos del núcleo familiar, el adjudicatario afronte dificultades para hacer efectivo el pago puntual de los aportes mensuales a su cargo, que no puedan resolverse por la vía establecida en el artículo 59 del Decreto Nº 633/969.
- e) Otras circunstancias de similar naturaleza y gravedad a las indicadas precedentemente que, a juicio del Consejo Directivo, imposibiliten la permanencia del asociado en la vivienda adjudicada.

En los casos que el retiro voluntario se solicite dentro de los diez años de adjudicada la vivienda, el asociado deberá pre-

sentar la renuncia a la calidad de asociado ante el Consejo Directivo, por escrito, a la que acompañará todos los elementos probatorios tendientes a acreditar la causal que invoca para que su retiro sea considerado justificado. El Consejo Directivo apreciará la prueba producida y calificará la causal invocada para el retiro, determinando si lo encuentra o no justificado.

ART.17- DESCUENTOS- Si presentada la renuncia a la calidad de asociado dentro de los diez años de adjudicada la vivienda el Consejo Directivo considera justificado el retiro, el asociado tendrá derecho a un reintegro equivalente al valor de sus partes sociales actualizadas en la forma indicada por el artículo 157 de la Ley 13.728, con deducción de los adeudos pendientes de pago, así como un diez (10) por ciento del valor resultante. Si dicho órgano considera el retiro no justificado, procederá en el mismo acto a graduar la deducción mencionada entre el veinticinco (25) por ciento y el cincuenta (50) por ciento del valor resultante, en función de la mayor o menor gravedad intrínseca de las circunstancias que determinaron la calificación del retiro como no justificado, y en general, de la evaluación de la conducta cooperativista observada por el asociado gestionante, hasta la fecha de la presentación de la solicitud respectiva. La decisión del Con-

sejo Directivo que declare no justificado el retiro será susceptible de recurso conforme a lo indicado en el artículo 22 del presente Estatuto y sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 153, inciso final, de la Ley Nº 13.728. La renuncia presentada después de diez años de adjudicada la vivienda será considerada siempre justificada, precediéndose en todos los casos al descuento del diez por ciento del valor y demás adeudos pendientes.

ART. 18º- INFRACCIONES- Las infracciones cometidas por los asociados en perjuicio de la Cooperativa, o la violación de las normas impuestas en los Estatutos y Reglamentos Internos respectivos, se graduarán en leves, medianas o graves, en función de los siguientes elementos;

- 1) Entidad intrínseca del hecho u omisión imputable.
- 2) La reiteración de infracciones calificadas como leves o medianas.
- 3) La importancia de la función que les esté cometida o de la tarea que les haya sido asignada en la organización de la Cooperativa.
- 4) Nivel cultural de los asociados.

ART. 19º - SANCIONES- A las infracciones establecidas en el artículo anterior corresponderán las siguientes sanciones:

- a) Leves: apercibimiento.
- b) Medianas: suspensión por hasta noventa días.

c) Graves: exclusión.

ART. 20º - APERCIBIMIENTO Y SUSPENSIÓN- El apercibimiento y la suspensión serán aplicados por el Consejo Directivo, rigiendo el mismo trámite establecido en el artículo 22. Los apercibimientos y las suspensiones serán anotadas en la ficha del asociado y notificadas por el Consejo Directivo al interesado por escrito.

ART. 21º- EXCLUSIÓN- Se consideran infracciones graves, y en consecuencia traerán aparejada la aplicación preceptiva de la sanción máxima de exclusión de la Cooperativa, únicamente las siguientes causales:

- a) El cambio, aún parcial, del destino de la unidad asignada, así como la remodelación de la fachada o reforma estructural que no haya sido autorizada por el Consejo Directivo, por la autoridad municipal y registrada en los órganos de la previsión social correspondiente.
- b) El atraso injustificado y reiterado en el pago de las amortizaciones y de la suma adicional destinada a integrar los Fondos Especiales. A estos efectos se entenderá que existe atraso reiterado:
 - 1) Cuando se incurra en la falta de pago de tres cuotas mensuales consecutivas.
 - 2) Cuando la impuntualidad en el pago de las cuo-

tas se repita más de tres veces en un período de doce meses.

- c) El incumplimiento injustificado de la obligación de votar en la elección de los órganos de la Cooperativa.
- d) El incumplimiento grave e injustificado de las demás obligaciones del asociado con la Cooperativa.

ART. 22º - En los casos en que no ha habido adjudicación de vivienda aún, la aplicación de la exclusión será resuelta por el Consejo Directivo, mediante información sumaria y oyendo al interesado. Los recursos de reposición y apelación se interpondrán conjunta y subsidiariamente dentro del plazo perentorio de diez (10) días hábiles a contar de la notificación personal de la resolución impugnada. El Consejo Directivo dispondrá de un plazo de quince (15) días hábiles para expedirse, a contar del día siguiente al de su presentación. Si mantuviera la resolución o si no adoptara decisión al respecto dentro del término fijado, elevará automáticamente las actuaciones a la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria correspondiente, la que adoptará decisión final por el voto conforme de dos tercios (2/3) de presentes. Si el interesado no interpusiese recurso en el plazo fijado, el Consejo Directivo elevará automáticamente las actuaciones a la Asamblea General

más próxima, Ordinaria o Extraordinaria, la que adoptará decisión final por el voto conforme de dos tercios de los presentes. En todos los casos, para que la exclusión se haga efectiva, deberá existir resolución expresa de la Asamblea General. Luego de adjudicada la vivienda en uso y goce, la cooperativa promoverá los procedimientos judiciales pertinentes que estatuye la legislación en forma preceptiva. Una vez decretada la rescisión del contrato y desalojado el asociado, la Asamblea General podrá ratificar la decisión de excluirlo de su masa social, pero a todos los efectos la sentencia ejecutoriada tendrá el mismo efecto.

ART. 23º- Las sanciones se harán efectivas una vez transcurridos los plazos fijados para su impugnación o agotada en su caso la sustanciación de los recursos interpuestos. Los procedimientos de indagación tendientes a la comprobación de las infracciones serán previstos por la reglamentación interna.

ART. 24º- DISOLUCIÓN DEL MATRIMONIO- En el caso de disolución del vínculo matrimonial tendrá preferencia para continuar en el uso y goce de la vivienda aquel cónyuge que conserve la guarda de los hijos del matrimonio, sin perjuicio de las compensaciones que puedan corresponder entre ellos.

ART. 25º- ELECCIÓN DEL NUEVO SOCIO- El Consejo Directivo procederá a seleccionar al nuevo adjudicatario en función de las siguientes posibilidades:

- a) Los asociados con vivienda asignada que solicitan el cambio de ésta por la disponible, a fin de solucionar problemas supervinientes de integración de núcleo familiar, siempre que justifiquen suficientemente a juicio del Consejo Directivo esa circunstancia así como su capacidad económica para afrontar al incremento de la cuota de amortización cuando corresponda.
- b) Los aspirantes que habiendo sido previamente seleccionados, permanezcan sin vivienda asignada, siguiéndose el orden de su ubicación en la lista correspondiente;
- c) En caso de inaplicabilidad de las previsiones precedentes, se efectuará una nueva elección, de conformidad a lo establecido en el artículo 19 del decreto 633/969, del 17 de diciembre de 1969.

ART. 26º- Cuando como consecuencia de la aplicación del artículo anterior se proceda a la elección de un nuevo asociado, éste deberá suscribir e integrar las partes sociales del anterior adjudicatario actualizadas, de acuerdo al artículo 157 de la Ley Nº 13.728, más una cantidad que fijará el Consejo Directivo

en función del mayor valor de la vivienda. En el caso del inciso a) del artículo anterior no corresponderá adicionar esta cantidad.

ART. 27º- REEMBOLSO DE PARTES SOCIALES- La Cooperativa dispondrá de un plazo de doce meses para hacer efectivo el pago del cincuenta por ciento (50%) del reintegro al que el asociado tuviera derecho, una vez efectuadas las deducciones que correspondieran. El cincuenta por ciento restante, deberá hacerse efectivo en forma posterior a que sea designado el nuevo socio que lo sustituya pero no más tarde de tres años contados a partir del vencimiento del plazo anterior.

DE LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

ART. 28º- RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS- La adjudicación de las viviendas se efectuará una vez terminada su construcción, mediante sorteo ante Escribano Público, entre los inscriptos para viviendas de igual número de dormitorios. Sólo por excepción, y en el caso de ser imposible evitarlo, se permitirá el ingreso a las viviendas con anterioridad a la finalización total de las obras. En estos casos, y de ser necesario, el Consejo Directivo determinará el puntaje que corresponda a cada asociado para

establecer un orden de prioridad de acuerdo a los criterios indicados en el artículo 19 del Decreto Nº 633/969 y según los puntajes establecidos en el Reglamento Interno.

ART. 29º- Dentro del plazo de 30 días de efectuado el sorteo de las viviendas, la Cooperativa suscribirá con cada uno de los beneficiarios el “contrato de uso y goce” previsto en el art.150 de la Ley 13.728.

DEL PATRIMONIO, RÉGIMEN ECONÓMICO-FINANCIERO, AHORRO

ART. 30º- PATRIMONIO- El patrimonio de la Cooperativa estará compuesto por el capital social, los fondos especiales constituidos, la reserva legal, las donaciones y legados que se reciban y los excedentes que resulten de la actividad social.

ART. 31º - CAPITAL- El capital social, que será variable e ilimitado, está constituido por las partes sociales que suscriban e integren los asociados, que serán nominativas, indivisibles y de un valor unitario equivalente a dos unidades reajustables, equivalentes hoy a pesos uruguayos

Las partes sociales se reajustarán de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 135 y 38 y siguientes de la Ley 13.728.

ART. 32º- CAPITAL SOCIAL INICIAL- El capital social inicial es deUNIDADES REAJUSTABLES, equivalentes hoy a pesos uruguayos

ART. 33º- La integración de las partes sociales suscritas podrá realizarse por los asociados en dinero (cuando el Consejo Directivo lo entienda de conveniencia para la sociedad) o en trabajo personal. En el segundo caso la tasación la efectuará el Consejo Directivo; esta decisión podrá ser recurrida siguiendo el procedimiento del Art. 22.

ART. 34º- La integración del trabajo será avaluada teniendo en cuenta la labor desarrollada como si fuera efectuada por un obrero competente, según la categoría que corresponda en cada caso. Sobre esta base el Consejo Directivo establecerá los mecanismos que aseguren un control eficaz de las prestaciones laborales de cada asociado en todos sus aspectos.

La evaluación referida comprenderá el valor económico de la mano de obra sustituida y las cargas sociales que fueran de cargo del empresario. Los organismos financiadores considerarán en los planes de financiación de las obras, las prestaciones en trabajo como aporte de la cooperativa (Art. 32 del Decreto 633/969 del 17/12/68).

ART. 35º- EJERCICIO SOCIAL Y BALANCE- Fíjase el ejercicio social del 1o. de abril al 31 de marzo de cada año. Dentro de los 45 días del término del ejercicio social el Consejo Directivo deberá poner en conocimiento de la Comisión Fiscal, para su revisión, el Balance General y demás documentos prescritos en el Art. 46.

ART. 36º- COMPROMISOS DE LOS ASOCIADOS -FONDOS- Los compromisos económicos de los asociados con la Cooperativa serán:

Adquisición de partes sociales mediante el ahorro previo a la construcción.

Aportación para constituir los siguientes fondos:

- a) Fondo de Fomento Cooperativo; estará destinado al cumplimiento de los fines atribuidos a la Comisión de Fomento Cooperativo.
- b) Fondo de Socorro: estará destinado a cubrir las dificultades transitorias de los asociados que les impidan hacer frente regularmente al pago de las obligaciones periódicas a favor de la Cooperativa.
- c) Fondo de Mantenimiento: tendrá por objeto asegurar el correcto estado de conservación y buenas condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- d) Fondo de Servicios Comunes: su finalidad será atender todas las erogaciones que

demande el desarrollo de las actividades comunitarias que no sean satisfechas por los demás Fondos especiales.

Los Fondos se integrarán en la forma y condiciones que determine la Asamblea General de la Cooperativa a propuesta del Consejo Directivo, salvo en lo que respecta a las aportaciones al Fondo de Servicios Comunes, las que podrán ser elevadas directamente por decisión de dicho Consejo con las siguientes limitaciones;

- I) No podrán ser superiores a las cantidades necesarias para cubrir los aumentos de las erogaciones.
- II) Deberán ser sometidas a consideración de la más próxima Asamblea General, estándose a lo que ésta resuelva.

Lo aportado por los asociados para estos Fondos no será reintegrado en los casos de desvinculación.

ART. 37º- DISTRIBUCIÓN DE LOS EXCEDENTES- De los excedentes que resultasen de la actividad de la Cooperativa se destinará como mínimo el 15% al Fondo de Reserva Legal. Al remanente, que también integrará el patrimonio social, se le dará el destino que disponga la Asamblea General a propuesta del Consejo Directivo, siempre que no se contrarién este Estatuto o las leyes vigentes.

ART. 38º- RETENCIONES- La Cooperativa una vez inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de Vivienda, podrá solicitar al organismo que corresponda autorización para utilizar el mecanismo legal de retenciones correspondiente.

El régimen de retenciones podrá ser aplicado para el pago de obligaciones contraídas por los asociados o ex-asociados, por concepto de amortización, integración de los fondos especiales suscripción de cuotas de ahorro y cualquier otro propósito establecido por los órganos competentes de la Cooperativa.

ART. 39º- AHORRO- Durante el proceso de formación de la Cooperativa, los asociados podrán realizar depósitos de ahorro dentro del sistema de ahorro y préstamo del Banco Hipotecario del Uruguay o cualquier otro sistema legalmente autorizado. Los depósitos serán efectuados en la cuenta individual del ahorrista, con destino a transferirse a la cuenta de la Cooperativa una vez que, otorgada la personería jurídica, ésta suscriba el correspondiente convenio colectivo de ahorro y préstamo con el mencionado Banco.

ART. 40º- En ocasión de la suscripción del contrato de uso y goce los usuarios complementarán la suscripción de partes sociales hasta un valor equivalente al precio de costo de la vivienda

adjudicada. Estas partes sociales se integrarán con los depósitos de ahorro constituidos y sumas que se paguen por amortización.

ART. 41º- DISPONIBILIDAD DEL AHORRO- La Asamblea General a propuesta del Consejo Directivo podrá disponer de los fondos depositados con destino a la compraventa de terrenos, acopio de materiales, adquisición de equipos de construcción, contratación de servicios o cualquier otro propósito compatible con la finalidad de ejecución de las obras, lo que deberá ser autorizado por el organismo estatal competente.

DE LA ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN

ART. 42 º- Los organismos de la Cooperativa serán:

- A) Asamblea General.
- B) Consejo Directivo.
- C) Comisión de Fomento Cooperativo.
- D) Comisión Fiscal.
- E) Comisión Electoral.

Cuando el número de socios sea inferior a veinte podrá reducirse el número de órganos al Consejo Directivo y a la Asamblea General; en ese caso las funciones establecidas para la Comisión Fiscal y para la de Fomento Cooperativo serán desempeñadas por la Asamblea General.

El cargo de miembro del Consejo Directivo es incompatible con

el de integrante de la Comisión Fiscal.

Queda especialmente prohibido a los integrantes de órganos de la cooperativa la remuneración directa o indirecta del cargo que desempeñan.

ART. 43º- ASAMBLEA GENERAL- La Asamblea General es la autoridad máxima de la Cooperativa y está integrada por los asociados habilitados. Sus resoluciones obligan a todos los asociados, presentes y ausentes, siempre que hayan sido tomadas de acuerdo con las normas establecidas en este Estatuto, y no fueran contrarias a las leyes y reglamentos vigentes.

ART. 44º- ORDEN DEL DÍA- En cada Asamblea General se tratarán exclusivamente los asuntos incluidos en el orden del día establecido en forma clara y concreta en la citación.

ART. 45º- TIPOS DE ASAMBLEAS- Las Asambleas Generales serán ordinarias o extraordinarias.

ART. 46º- ASAMBLEA ORDINARIA- La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los ciento veinte días posteriores al cierre del ejercicio económico, para tratar los siguientes temas;

- A) Examinar y resolver sobre la gestión del Consejo Directivo, balance general, cuentas

de resultados, distribución de excedentes, financiación de pérdidas, informe de la Comisión Fiscal y de la Comisión de Fomento Cooperativo.

- B) Establecer a propuesta del Consejo Directivo cuotas mínimas de integración de capital social y de los fondos especiales.
- C) Elegir los integrantes de la Comisión Electoral y fijar fecha de elecciones.
- D) Decidir sobre las demás cuestiones que hayan sido incluidas en el orden del día, salvo que las mismas sean de competencia de la Asamblea General Extraordinaria.

ART. 47º- ASAMBLEA EXTRAORDINARIA- Corresponde a la Asamblea General Extraordinaria;

- A) Reformar estos Estatutos.
- B) Aprobar o reformar los Reglamentos Internos.
- C) Decidir la disolución y consiguiente liquidación de la Cooperativa.
- D) Resolver la fusión con otra Cooperativa de igual finalidad.
- E) Acordar la integración con organismos cooperativos nacionales o internacionales en acción solidaria.
- F) Entender en todo otro asunto que haya sido incluido en el Orden del Día.

ART. 48º- CONVOCATORIA- La Asamblea General será convocada por el Consejo Directivo:

- Por propia decisión del Consejo Directivo.
- A solicitud de la Comisión Fiscal.
- A solicitud del 10 % de los asociados.

En los casos de los incisos B) y C) el Consejo Directivo dispondrá de 7 días corridos contados a partir de la presentación de la solicitud para convocar y librar las comunicaciones que correspondan. Si el Consejo Directivo no efectuara la convocatoria, deberá hacerlo la Comisión Fiscal, en un plazo de 4 días, sin perjuicio de la responsabilidad de aquel órgano por su omisión. En el caso del inciso c) si la Comisión Fiscal no convocara a Asamblea, sin perjuicio de su responsabilidad, los peticionantes podrán, con la autorización del órgano que legalmente corresponda, convocarla con arreglo a las normas legales y estatutarias aplicables.

ART. 49º- CITACIONES- Toda Asamblea que se cite, sea Ordinaria o Extraordinaria deberá ser comunicada con diez días de anticipación al órgano que legalmente corresponda y a cada asociado, mediante notificación personal escrita o, en su defecto, por telegrama colacionado, siempre dirigido al domicilio constituido donde constará la fecha, el lugar, la hora y el orden

del día a considerarse en la Asamblea, cuyos únicos puntos deberán ser expresados en forma clara y concreta. Igualmente se citará a la masa social mediante la colocación de cedulones en lugar visible de la Cooperativa.

ART. 50º- MESA- La Mesa de la Asamblea General estará integrada por el Presidente, que dirigirá la Asamblea y el Secretario del Consejo Directivo. Cuando en el Orden del día de la Asamblea se incluyan puntos relativos a la gestión del Consejo Directivo o de cualquiera de sus miembros se deberá designar por la Asamblea a aquellos que los sustituyan en la misma.

ART. 51º- QUORUM- El quórum para sesionar es el siguiente:

- A) Primera convocatoria; mayoría absoluta de asociados habilitados.
- B) Segunda convocatoria: el número de asociados habilitados que concurran.

Las mayorías para resolver serán las siguientes:

- A) Asamblea General Ordinaria: mayoría de votos de presentes, salvo el caso de remoción total o parcial de integrantes de los órganos de la Cooperativa, en cuyo caso se requerirá mayoría absoluta de asociados habilitados.
- B) Asambleas Extraordinarias: mayoría absoluta de votos de asociados, salvo en los casos de los literales a) (con

excepción que se dirá), c) y d) del artículo 47 de estos estatutos, para lo que se requerirá mayoría de dos tercios del total de habilitados.

Para la reforma del objeto social y para aprobar y reformar el reglamento interno se requerirá mayoría absoluta de asociados habilitados.

ART. 52º- PUBLICIDAD- Es obligación de la Secretaría de la Mesa de la Asamblea que las resoluciones tomadas por ésta sean puestas en conocimiento de los asociados en general, en un plazo no mayor de 10 días a partir de la fecha de éstas, mediante avisos puestos en la cartelera de la sede de la Cooperativa, pudiendo ser un resumen del acta.

ART. 53º- CUARTOS INTERMEDIOS - La Asamblea podrá suspender sus deliberaciones y continuarlas en sesiones sucesivas, en los días, horas y lugares que al término de cada sesión se acuerden, sin necesidad de nueva convocatoria.

ART. 54º- CONSEJO DIRECTIVO - El Consejo Directivo se compondrá de miembros titulares, que tendrán igual número de suplentes. En su primera sesión designarán Presidente, Secretario y Tesorero. Los titulares durarán dos años en sus funciones. No obstante, se renovarán anualmente por mitades, sorteándose previo al vencimiento del primer año los car-

gos salientes.-sin perjuicio de la renovación parcial, anual y obligatoria, los miembros salientes podrán ser reelectos por un período más, transcurrido el cual, para volver a integrar el órgano deberán transcurrir dos años.

ART. 55º- REPRESENTACIÓN- La representación legal de la Cooperativa la ejercerán Presidente y Secretario del Consejo Directivo, actuando conjuntamente.

ART. 56º- FUNCIONAMIENTO- El Consejo Directivo se reunirá por lo menos una vez al mes, previa convocatoria de su Presidente, y extraordinariamente cada vez que lo crea necesario el Presidente o lo solicite por escrito un directivo. Las citaciones se harán con 5 días de anticipación, por escrito o cualquier otro medio adecuado, pero podrá acortarse dicho plazo a juicio del Presidente, cuando el caso sea urgente o así lo indique la solicitud presentada.

ART. 57º- QUÓRUM- El quórum mínimo lo formarán miembros y las resoluciones se tomarán por unanimidad, en caso de quórum normal será por mayoría.

ART. 58º- ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES- El Consejo Directivo tendrá la más amplia competencia en materia de administración, disposición y gravamen del patrimonio social y la realización de los actos y contra-

tos tendientes al cumplimiento de los fines de la Cooperativa. Serán sus funciones principales las siguientes;

- A) Nombrar y remover empleados, fijarles sus remuneraciones y obligaciones, exigiéndoles garantías en relación con su responsabilidad, dando cuenta en la primer Asamblea General.
- B) Administrar los fondos sociales, determinando su inversión previo informe de la Tesorería.
- C) Cobrar y percibir por medio de la Tesorería las sumas adeudadas a la Cooperativa y hacer los pagos que correspondan.
- D) Contraer obligaciones, adquirir, enajenar o gravar bienes y derechos. Para adquirir, enajenar y/o afectar con derechos reales bienes inmuebles se requiere el consentimiento de la Asamblea General.
- E) Contratar o adquirir los medios y elementos necesarios para instalar los servicios de la Cooperativa.
- F) Convocar a Asambleas generales, según las disposiciones de este Estatuto.
- G) Presentar anualmente a la Asamblea General la memoria, balance general y demás documentos determinados en el artículo 46 de este Estatuto, así como informar periódicamente a los asociados sobre la situación de la

Cooperativa.

- H) Proponer a la Asamblea General el reajuste del importe de los compromisos económicos, teniendo presente siempre las necesidades de la cooperativa y de los asociados.
- I) Proponer a la Asamblea General la constitución o aumento de los fondos especiales que se consideren necesarios, las cuotas mínimas de integración del capital social, la forma de distribución de excedentes y el plan general de inversiones.
- J) Proponer a la Asamblea General la formación e integración de las comisiones que considere necesarias para el mejor funcionamiento de la cooperativa.
- K) Promover u oponerse a acciones judiciales, actuando como actor, demandado, tercerista, o en la calidad que requiera la situación, nombrar procuradores o representantes; previo acuerdo de la Asamblea; desistir, transigir o someterlos a arbitraje y efectuar todos los actos que sean necesarios para salvaguardar los intereses de la Cooperativa.
- L) Calificar las infracciones y aplicar las sanciones con las limitaciones impuestas por este Estatuto. En general, resolver todos los asuntos relacionados con la administración de la cooperativa que

no sean de competencia de la Asamblea General.

ART. 59º- RESPONSABILIDAD- Los integrantes del Consejo Directivo no son personalmente responsables por las obligaciones que contraigan en nombre de la Cooperativa, siempre que actúen en cumplimiento de sus fines y en el límite de sus atribuciones. Serán en cambio, personal y solidariamente responsables por los actos y contratos que realicen en transgresión de las normas legales, reglamentarias y resoluciones de la Asamblea General, excepto aquellos miembros del Consejo Directivo que no hayan asistido a la sesión en que se adoptó la resolución o que, habiendo asistido, manifiesten su discrepancia, dejando constancia en el acta respectiva.

ART. 60º- ACTAS- De lo tratado en las sesiones del Consejo Directivo se dejará constancia en el libro de actas respectivo. Las actas deben ser firmadas por el Presidente y Secretario y expuestas en la cartelera de la Institución. Sin perjuicio de lo establecido, cuando el Consejo Directivo lo estime oportuno podrá contener la firma de otros asistentes a la sesión.

ART. 61º- INVENTARIO- El Consejo Directivo saliente hará entrega inventariada al nuevo Consejo Directivo de todos los

bienes y del efectivo de la Cooperativa.

ART. 62º- COMISIÓN DE FOMENTO COOPERATIVO - La Comisión de Fomento Cooperativo estará integrada por miembros titulares que tendrán igual número de suplentes. Su mandato durará dos años y podrán ser reelectos por un período más. El quórum mínimo lo formarán..... de sus miembros y los acuerdos se tomarán por unanimidad y en caso de quórum normal será por mayoría.

ART. 63º- FUNCIONES- La Comisión de Fomento Cooperativo tiene como principales atribuciones las siguientes:

- A) Organizar y desarrollar programas de acción cooperativa y de carácter cultural en general en beneficio de los asociados y de la comunidad.
- B) Fomentar iniciativas que fortalezcan los lazos entre los asociados y sus familiares.
- C) Utilizar el Fondo de Fomento Cooperativo de acuerdo a un plan aprobado por el Consejo Directivo.
- D) Presentar al Consejo Directivo antes de la Asamblea Ordinaria y toda vez que éste lo solicite, un balance de la inversión de recursos puestos a su disposición.

ART. 64º- COMISIÓN FISCAL- La Comisión Fiscal es un órgano compuesto por tres miembros titulares que tendrán igual nú-

mero de suplentes y durarán en sus funciones un año. No podrán ser reelectos. El quórum mínimo lo formarán dos de sus miembros y los acuerdos se tomarán por unanimidad y en caso de quórum normal será por mayoría. Se reunirán por lo menos dos veces por mes, previa convocatoria de su Presidente, y extraordinariamente cuando lo crea necesario el Presidente o lo solicite por escrito un fiscal.

Las citaciones se harán con cinco días de anticipación, por escrito o por cualquier otro medio adecuado pero podrá acortarse cuando, a juicio del Presidente, el caso sea urgente o así lo indique la solicitud presentada.

Sus cometidos son los siguientes:

- A) Controlar la regularidad de los actos y contratos realizados por los órganos de la cooperativa.
- B) Actuar con voz pero sin voto en las sesiones del Consejo Directivo cuando lo entienda necesario.
- C) Examinar todos los registros, documentos y correspondencias.
- D) Controlar el desarrollo de las registraciones contables, los balancetes mensuales, el inventario, el balance anual, cuenta de resultados y cualquier documentación y registro relativo a la contabilidad de la cooperativa.
- E) Realizar periódicos arquezos de caja y control de cuentas

de disponibilidad en bancos.

- F) Producir para las Asambleas Generales informes sobre la gestión del Consejo Directivo y Comisión de Fomento Cooperativo respecto a las operaciones sociales y al contenido de la documentación referida en el apartado d), así como en relación a la distribución de excedentes, financiación de pérdidas e integración de los fondos especiales y otras operaciones de igual naturaleza.
- G) Convocar en cualquier momento la Asamblea General Extraordinaria por motivos graves y urgentes.
- H) Observar al Consejo Directivo por la comisión de cualquier irregularidad. En caso de no ser atendida la observación y cuando la entidad de la falta comprobada lo justifique, proceder a la convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria conforme a lo previsto en el apartado precedente.

ART. 65º- COMISIÓN ELECTORAL- Estará compuesta de tres miembros titulares que tendrán igual número de suplentes. Durarán un año en sus funciones y no serán reelectos. El quórum mínimo lo formarán dos de sus miembros y los acuerdos se tomarán por unanimidad y en caso de quórum normal será por mayoría. Se reunirán por convocatoria de su Presidente o cuando

éste lo crea conveniente o lo solicite por escrito cualquier otro integrante de la Comisión. Las citaciones se harán con cinco días de anticipación, por escrito o por cualquier otro medio adecuado, pero podrá acortarse cuando a juicio del Presidente el caso sea urgente o así lo indique la solicitud presentada. Serán sus cometidos:

- A) Realizar todos los actos preparatorios para las elecciones. Dará a publicidad el padrón electoral, con treinta días de anticipación a la realización del acto electoral. El padrón se pondrá en lugar visible de la sede de la Cooperativa, sin perjuicio de que cualquier asociado tenga derecho a acceder al mismo. Hasta 15 días antes de las elecciones podrá ajustarse al padrón mediante reclamación de persona interesada o de las autoridades. Al mismo tiempo que se dé publicidad al padrón electoral, deberá comunicarse al órgano que legalmente corresponda, con fijación de día, hora, y lugar de la realización de las elecciones. La convocatoria a elecciones se hará en lugar visible de la Cooperativa y mediante notificación personal al socio, que será firmada por éste o integrante del núcleo familiar.
- B) Controlar el acto electoral; efectuar el escrutinio; proclamar los candidatos

vencedores y darles posesión de sus cargos dentro de los sesenta días siguientes al acto eleccionario.

- C) Atender y decidir en primera instancia en las reclamaciones que pudieran suscitarse.

DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS ÓRGANOS

ART. 66º- SUPLENTE- Los suplentes reemplazarán definitiva o transitoriamente a los titulares. Definitivamente, cuando el titular presente renuncia y le fuera aceptada o fuera separado del cargo o falleciera. En forma transitoria, toda vez que falte el titular y hasta que se reintegre a sus funciones.

ART. 67º- CESANTÍA AUTOMÁTICA- Cualquier miembro de un órgano que no concurra a más de tres sesiones consecutivas sin causa justificada será separado de su cargo por el órgano al cual él pertenece, el que deberá dar oportunidad al interesado a presentar sus descargos; asimismo, será causal de revocación de la designación la falta injustificada a 7 sesiones anuales, alternadas. La apreciación de la causal efectuada por el órgano podrá ser recurrida por el miembro cesante, siguiendo el procedimiento del art. 22 del presente Estatuto, en lo pertinente.

La presentación de la renuncia voluntaria al cargo deberá ser

hecha por escrito, con la fundamentación correspondiente. En su consideración será tomada en cuenta la posibilidad de haber designado representante dentro del núcleo familiar.

ART. 68º- CONTINUACIÓN DE FUNCIONES- Sin perjuicio del término de duración fijado para los cargos de renovación periódica, los miembros salientes continuarán en sus funciones hasta que tomen posesión los que hayan de sustituirlos.

ART. 69º- LIBROS- La Cooperativa llevará los siguientes registros en libros foliados y certificados;

- A) Registro de Socios.
- B) Libro de Actas de Asambleas.
- C) Libro de Actas de Consejo Directivo.
- D) Registro de Asistencia a Asambleas.
- E) Los Registros que fueren necesarios para llevar una buena contabilidad.

En el Libro de Registro de Socios constará:

- 1) El nombre completo, edad, estado civil, nacionalidad, profesión y domicilio de cada socio.
- 2) Las partes sociales suscritas e integradas, retiradas o transferidas.
- 3) La fecha de admisión, cese o exclusión de cada asociado.
- 4) La firma del asociado.

En el Libro Registro de Asistencia a las Asambleas se hará constar los nombres de los socios

asistentes o que se hayan hecho representar en el acto, así como la firma de los mismos y demás elementos que permitan acreditar fehacientemente su calidad de asociado o de representante de la persona ausente en la Asamblea.

DE LAS ELECCIONES

ART. 70º- FECHA Y FORMA- Las elecciones se realizarán dentro de los 30 días posteriores a la fecha de realización de la Asamblea General Ordinaria, y se registrarán por los siguientes principios: Voto secreto y obligatorio.

Ocuparán los cargos las personas que obtengan mayor número de votos; el mismo criterio se aplicará para definir los suplentes. En caso de empate entre dos o más personas se hará una votación entre ellas. Si el empate subsistiera se realizará sorteo.

Sistema preferencial de suplentes El horario mínimo de votación será fijado previamente por la Comisión Electoral

Sin perjuicio de lo dispuesto, la Asamblea General por mayoría de dos tercios de votos podrá reglamentar la realización del acto eleccionario por medio de listas. En ese caso, la integración de los órganos se efectuará por representación proporcional.

ART. 71º- RÉGIMEN DE RECURSOS PARA LA IMPUG-

NACIÓN DEL ACTO ELECCIONARIO- Las irregularidades en el desarrollo del acto eleccionario o en la realización del escrutinio y posterior proclamación de los candidatos electos podrá impugnarse dentro de los diez días hábiles siguientes a la proclamación, ante la Comisión Electoral, la que deberá expedirse en un plazo no mayor de diez días hábiles a contar con la presentación del informe previo de la Corte Electoral. De no hacerlo o en caso de denegar el recurso interpuesto, se elevarán las actuaciones a la Asamblea General por intermedio del Consejo Directivo saliente, el que deberá convocarla.

DE LA REFORMA DE LOS ESTATUTOS

ART. 72º- La reforma parcial o total del Estatuto sólo podrá realizarse en una Asamblea General Extraordinaria convocada expresamente. Toda modificación propuesta deberá ser aprobada por lo menos, por una mayoría de dos tercios (2/3) de los asociados habilitados, salvo el caso de modificación del objeto social, para lo que se requiere mayoría absoluta de votos de los asociados, como mínimo.

ART. 73º- Toda reforma parcial o total del Estatuto deberá ser aprobada por el organismo que legalmente corresponda y reali-

zar las registraciones y demás tramitaciones que la normativa disponga.

ART. 74º- La reforma del Estatuto quedará sujeta en lo pertinente a las mismas normas establecidas para su aprobación.

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ART. 75º- La cooperativa se disolverá:

Por resolución de los dos tercios (2/3) de los socios habilitados, como mínimo, en Asamblea General Extraordinaria convocada al efecto. Mientras existan deudas hipotecarias de la cooperativa, la Asamblea no podrá resolver su disolución, salvo autorización del organismo estatal competente.

Por la fusión con otra cooperativa de igual finalidad, resuelta por la misma mayoría del inciso anterior.

Por resolución judicial dictada de conformidad con el art. 47 literal b) del decreto 633/969, del 17 de diciembre de 1969, y por las causales en éste indicadas.

ART. 76º- La disolución por las causas señaladas en el artículo anterior (excepto fusión), dará lugar a su inmediata liquidación. La voluntad de la Asamblea deberá constar en el acta firmada por todos los asociados presentes. Para la liquidación de la cooperativa se seguirá el

procedimiento previsto por la ley para la liquidación de las sociedades anónimas, en lo que fuera pertinente.

ART. 77º- El haber social resultante de la liquidación se aplicará a:

- A) Satisfacer los gastos de la liquidación.
- B) Pagar las obligaciones con terceros.

Devolver a los asociados el valor de las partes sociales integradas.

En caso de existir excedentes se entregará a

ART. 78º- Las viviendas se construirán conforme al sistema de ayuda mutua. Ésta consiste en el trabajo comunitario, aportado por los asociados cooperadores para la construcción de los conjuntos habitacionales colectivos bajo la dirección técnica de la cooperativa.

ART. 79º- Los asociados suscribirán un convenio comprometiéndose colectivamente frente a la cooperativa a trabajar personalmente en la construcción, estableciéndose en el mismo la forma en que se organizará el desarrollo de las obras y el trabajo de los asociados y eventualmente su familia. Cuando el asociado no trabaje el número de horas a que se comprometió deberá compensar el tiempo no trabajado de acuerdo a los que se establezca en el referido convenio o en la reglamentación interna.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ART. 80º- La primera Comisión Electoral será designada por la primera Asamblea General convocada al efecto por el Consejo Directivo, dentro de los 45 días siguientes al otorgamiento de la personería jurídica por el Poder Ejecutivo. El acto eleccionario deberá realizarse dentro de los 75 días de otorgada la personería jurídica.

ART. 81º- Las personas que ocupen los cargos de Presidente y Secretario del Consejo Directivo quedan facultados para, actuando conjunta o separada e indistintamente, gestionar ante el Poder Ejecutivo la aprobación de este Estatuto y el reconocimiento de la personería jurídica, con atribuciones además para aceptar o rechazar las observaciones que pudieren formular las autoridades públicas al presente Estatuto y para proponer los textos sustitutivos que en su mérito pudieran corresponder.



ACTA DE FUNDACIÓN

En la ciudad de
el día

I).....II).....III).....

(nacionalidad, estado civil, ocupación y domicilio de los fundadores)

RESUELVEN EN ESTE ACTO: a) Fundar una Unidad Cooperativa de Vivienda de Usuarios por el Sistema de Ayuda Mutua. b) Aprobar el estudio socio-económico referido en el Art. 149 de la Ley Nº 13.728 reglamentado por el Art. 3º del Decreto Nº 633/696. c) Aprobar el Estatuto que sigue a continuación de la presente, en Fojas....., el que también suscriben en este acto. d) Suscribir e integrar “XXX” partes sociales en la forma y condiciones que se expresan en el Estatuto. e) Integrar los órganos estatutarios provisionalmente en la siguiente forma:

CONSEJO DIRECTIVO:

Titulares:
y suplentes:

COMISIÓN FISCAL:

Titulares;
y suplentes:

COMISIÓN DE FOMENTO COOPERATIVO:

Titulares:
y suplentes

f) Que las elecciones para integrar los órganos estatutarios se realizarán dentro de los días siguientes a la fecha de otorgamiento, firman los “XXXXX” asociados fundadores, quienes solicitan al Escribano la certificación de las firmas.

7.7 Reglamento Tipo de Obra y Ayuda Mutua recomendado por el Departamento de Apoyo Técnico de FUCVAM

El Reglamento Tipo que se transcribe a continuación es el que el Departamento de Apoyo Técnico (DAT) de FUCVAM recomienda a las cooperativas afiliadas para el desarrollo de las obras de ayuda mutua.

El mismo surge de un estudio inicial del Reglamento Tipo que hasta ahora venía manejando la Federación, así como de numerosos reglamentos de cooperativas en obra, de su discusión posterior por el equipo de militantes y técnicos que integra el DAT y posteriormente por el Plenario de Cooperativas en Construcción y Preobra de la FUCVAM.

Es en consecuencia una síntesis de mucha experiencia acumulada en muchos años y muchas obras.

En un par de cuestiones en que no se llegó a consenso sobre la recomendación a realizar, se mantuvieron las alternativas planteadas a efectos que cada cooperativa, en conocimiento de las mismas, dé su propia discusión y opte por la que le parezca más adecuada^(*).

El presente Reglamento establece las condiciones para el desarrollo de la obra de la cooperativa....., y en especial todo lo relacionado con el aporte de ayuda mutua de los socios. El mismo ha sido discutido y aprobado por los organismos correspondientes de la cooperativa, con el asesoramiento y aporte del Instituto de

Asistencia Técnica que asesora a la misma. La Cooperativa y el Instituto acuerdan que la obra se registrará por las estipulaciones aquí contenidas.

Sistema de Ayuda Mutua

La construcción de las viviendas de la cooperativa se hará por el sistema de Ayuda Mutua, entendiéndose por tal, la ejecución de las obras mediante el aporte en mano de obra de los propios interesados organizados; en ella se empleará mano de obra contratada únicamente en los casos en que sea estrictamente necesario⁽¹⁾.

1) Funcionamiento del sistema

Las atribuciones y obligaciones de la Dirección Técnica de Obra quedarán estipuladas en el contrato de servicios firmado entre la cooperativa y el Instituto de Asistencia Técnica (IAT).

No podrá hacerse en la obra ninguna modificación de lo establecido en los planos, en la memoria descriptiva y en el contrato de servicios firmado entre la cooperativa y el Instituto de Asistencia Técnica, sin la aprobación de ambas partes.

Si esta prohibición no está establecida en dicho contrato, se firmará un agregado al mismo, estableciéndola.

La Dirección de Campo será asumida por el Capataz, quien

será designado por la Cooperativa, contando para ello con el asesoramiento del IAT.

Serán tareas del capataz:

- llevar adelante la programación de trabajo aprobada por el Consejo Directivo, con el asesoramiento de la Comisión de Obra y el IAT;
- capacitar el personal en los aspectos que sea necesario, especialmente al de ayuda mutua;
- distribuir el trabajo a los equipos, controlando su rendimiento y eficiencia, y disponer el uso de máquinas, equipos, herramientas y materiales;
- ejercer la Supervisión general de Obra, incluidos los subcontratos y en especial los requisitos de seguridad;
- actuar como autoridad máxima en materia disciplinaria en la obra, ad-referéndum de lo que disponga la cooperativa;
- solucionar los problemas técnicos surgidos en la obra que no requieran consultar al Arquitecto Director.

Estas tareas podrán ser delegadas en otros miembros del personal pero la responsabilidad final recaerá en el Capataz.

El Capataz concurrirá a la obra en los días y horarios que establezca el contrato respectivo, el que deberá contemplar la concurrencia a asambleas o reuniones de comisiones cuando sea necesario, así como a jornadas

(*) En los puntos I.8 y II.21. se indica en el texto con itálica. (Nota del Compilador).

(1) El Art. 136 de la Ley Nacional de Vivienda (Nº 13.728 de 17.12.68, en adelante llamada "la Ley") define la ayuda mutua como "(...) el trabajo comunitario, aportado por los socios cooperadores para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa". A su vez el Art. 69 del Decreto 633/69 (en adelante llamado "el Decreto"), que reglamenta el capítulo cooperativo de la Ley, establece que se considerarán cooperativas de ayuda mutua "(...) aquéllas que (...) empleen en la construcción primordialmente el trabajo de sus socios". (Nota del original).

solidarias, atención de situaciones extraordinarias en obra, etc.

El Capataz podrá consultar, en ausencia del Director de Obra, a otro técnico del Instituto de Asistencia Técnica, lo que deberá estar debidamente acordado con el Instituto.

Se nombrará una Comisión de Trabajo integrada por un mínimo de tres miembros y un máximo de cinco. De ellos uno será nombrado por el Consejo Directivo, y actuará como contacto entre éste y la Comisión; los restantes serán nombrados por la Asamblea. Para la elección de los suplentes se actuará de forma similar.

Cada vez que sea necesario, a juicio de la Comisión, está podrá solicitar la presencia en la misma del Director de Obra o Asistente Social del IAT, así como del Capataz, quienes podrán asimismo participar de las reuniones cada vez que lo estimen conveniente, con la anuencia de la Comisión.

Será competencia de la Comisión de Trabajo:

- organizar, con el Capataz, los equipos de trabajo y horarios;
- establecer planes de recuperación de horas con los socios que lo precisen;
- proponer al Consejo Directivo la aplicación de sanciones, omisiones o faltas disciplinarias;

Se nombrará una Comisión de Obra, integrada de manera similar que la de Trabajo, y también con similar participación de los técnicos del IAT y el Capataz. Esta Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

-asesorar a la Comisión Directiva y a la Asamblea, en todo lo relacionado con la marcha de los trabajos;

-colaborar en la planificación general de la obra, así como con la confección de los planes de trabajo mensuales y semanales;

-colaborar en la evaluación de las actividades realizadas y en el control de calidad de los trabajos, utilización de materiales y todo aquello que se traduzca en el mejor uso de los recursos.

Habrá una Comisión de Administración, que tendrá a su cargo las siguientes tareas:

- confeccionar, con asesoramiento del Instituto asesor, el calendario de recursos y obligaciones, para su aprobación por el Consejo Directivo, y realizar el seguimiento de su cumplimiento, incluyendo los flujos financieros y de caja, de todo lo cual informará al Consejo Directivo;
- responsabilizarse de la ejecución presupuestal del programa (pagos, cobros, compromisos), en coordinación con el Tesorero;
- aportar al Instituto los elementos e informaciones ne-

cesarios para el estudio del desarrollo económico-financiero del programa para evitar eventuales desfinanciamientos;

- aportar a quienes corresponda, los elementos necesarios para la realización en tiempo y forma de la contabilidad mensual y de los balances anuales;
- realizar los llamados a licitación y pedidos de precios que se le soliciten para la compra de insumos, preparando los elementos necesarios para dichos llamados; colaborar en el estudio de los mismos y en la realización de informes correspondientes;
- responsabilizarse de la exigencia del cumplimiento de los suministros contratados;
- realizar, en coordinación con el IAT, los estudios financieros y de posibilidades de financiamiento que se requiera.

Primera alternativa: De acuerdo a las posibilidades que tenga la Cooperativa de realizar esta tarea por autogestión, la Comisión de Administración podrá estar integrada por cooperativistas o contratarse para ello a una persona ajena a la cooperativa.

Segunda alternativa: Estas tareas se realizarán por autogestión, recurriéndose a contratar para ello a una persona ajena a la cooperativa, sólo en caso que ello no sea posible.

El Consejo Directivo podrá designar una Comisión de Compras, integrada por socios de la cooperativa, a efectos de asesorarlo en todo lo referente a la adquisición de materiales y otros insumos, compra o alquiler de máquinas y equipos, contratación de empresas, etc. Esta función podrá ser cumplida, asimismo, por la Comisión de Obra, la Comisión Administradora o por el propio Consejo Directivo, pero siempre con el criterio de que esa importante tarea se cumpla de la forma mejor y más coordinada posible.

En cualquier caso, la Cooperativa siempre recurrirá, como mínimo, al sistema de tres precios para realizar las adquisiciones, optándose cuando la importancia de las mismas lo justifique por la realización de licitaciones.

II) Disposiciones sobre el aporte de mano de obra personal

El aporte en horas de trabajo se acumulará en una cuenta familiar en la que se estipulará lo trabajado por el socio titular y los demás integrantes de su núcleo familiar.

Los socios deberán cumplir un tiempo mínimo de trabajo de 21 horas semanales, durante todo el transcurso de la construcción de las viviendas: 20 de ellas pasarán a integrar el capital social de cada núcleo familiar y la restante el Fondo de Reserva.

Cada integrante del núcleo familiar mayor de edad y apto para el trabajo deberá concurrir a la obra al menos una vez por semana.

En función de la etapa de obra y del tipo de tareas a realizar, la Asamblea, o en su caso el Consejo Directivo, podrá establecer asimismo, para el mejor desarrollo de las tareas, un aporte mínimo de horas por sexo entre los integrantes de cada núcleo familiar.

3. No se admitirá el trabajo de personas que no integren el núcleo familiar para el cumplimiento del compromiso establecido, con las siguientes excepciones:

- reposición de horas perdidas por enfermedad, accidente u otras causales de fuerza mayor, que no puedan o no corresponda que sean cubiertas por el Fondo de Reserva o por horas excedentarias (punto 11.);
- núcleos monoparentales con menores a cargo que no puedan trabajar en la obra.

Cuando se dé lugar a las situaciones excepcionales, se procurará que la persona no integrante del núcleo familiar que aporte horas tenga relación de parentesco con el titular del núcleo y en cualquier caso las horas aportadas de esta forma no podrá ser más que las que realicen los integrantes del núcleo familiar.

4. La Asamblea, cuando lo crea conveniente, podrá modificar la cantidad de horas semanales de

Ayuda Mutua, en más o en menos, de acuerdo a las necesidades de la obra.

5. Si las condiciones climáticas u otras causas ajenas al socio le impidieran trabajar dentro del horario comprometido, habiendo concurrido a la obra, se computarán las horas correspondientes al tiempo perdido, con un máximo de dos por jornada.

Los días de lluvia los socios que tuvieran aportes comprometidos de ayuda mutua deberán concurrir a la obra, permaneciendo a la orden un mínimo de dos horas, salvo orden en contrario del Capataz.

6. No serán laborables, los siguientes días: 1 de enero, 1 de mayo, 18 de julio, 25 de agosto, 25 de diciembre, paros generales decretados por el PIT-CNT y aquellos que la Cooperativa establezca específicamente.

Por tratarse de la construcción de sus propias viviendas, los socios no cobrarán jornales, salarios ni indemnizaciones de ninguna clase por el trabajo que realicen, ya que éste constituye el esfuerzo común para la obtención de la vivienda; para ello los socios trabajan en su propio beneficio sin relación de dependencia.

Dentro de los plazos que fije la cooperativa, cada socio deberá concurrir a la obra y establecer su compromiso mensual o quincenal de aporte de horas de ayuda mutua, que quedará asentado en el Plan de Asisten-

cia, el que permanecerá expuesto en obra para compararlo con la asistencia real de los socios. Cumplido el referido plazo sin haber entregado su compromiso, el socio no estará habilitado para trabajar en la obra. Asimismo los socios no podrán trabajar fuera de los días y horas establecidos en el compromiso de obra, salvo que la Comisión de Trabajo lo autorice expresamente, con el visto bueno del Capataz, por razones de conveniencia para el desarrollo de la obra o por razones laborales debidamente justificadas del socio.

Los referidos compromisos servirán de base al programa mensual o quincenal de trabajo, según lo establecido para ese período por el Plan de Avance de Obra. De ser necesario, la Comisión de Trabajo podrá solicitar a los socios que ajusten el compromiso a las necesidades de la obra.

En ningún caso se admitirá una permanencia en obra menor a las tres horas.

Los socios que, por razones físicas, no pudieran realizar determinado tipo de trabajo deberán presentar la certificación médica correspondiente. La Cooperativa podrá solicitar en ese caso que las horas sean realizadas total o parcialmente por otro integrante del núcleo familiar.

Cada socio se presentará en la obra al Capataz, ya con ropa de

trabajo, a la hora prevista, recibiendo autorización de éste para marcar su tarjeta o en su defecto identificarse con el apuntador o quien haga sus veces, para que registre su hora de entrada y salida. En el caso de la salida, deberá haber devuelto previamente y en condiciones adecuadas, las herramientas que se le hayan entregado.

Mensualmente se hará un cómputo de las asistencias de los socios en una planilla de horas trabajadas (por jornada y acumuladas mensualmente), la que quedará expuesta en obra.

Los socios deberán:

- declarar, antes del comienzo de la obra, los impedimentos o imposibilidades físicas que puedan tener para desempeñar tareas;
- presentarse a trabajar en los días y horas estipulados;
- trabajar bajo la supervisión y dirección del Capataz, en el lugar que éste indique y cumpliendo las tareas que se le asignen, con la sola excepción del caso en que entienda, fundadamente, que éstas atentan contra su salud o seguridad personal, lo que será laudado en definitiva por la Comisión de Trabajo, con los asesoramientos que entienda necesario;
- hacerse responsable del cuidado de las herramientas y equipos que la Cooperativa le suministre para el trabajo;

- conservar un comportamiento correcto en las horas de labor;
- tener voluntad en el aprendizaje de los procedimientos de construcción necesarios para la realización del proyecto;
- asistir a las reuniones que se convoquen para tratar todo lo relacionado con el trabajo.

El socio que en un mes determinado tuviera excedente de horas, las computará en la cuenta familiar, pero ese sobrante no integrará el capital social ni será válido para descontar o reponer horas en los meses siguientes, salvo que se trate de casos de enfermedad o licencia o de completar las horas que no haya podido realizar por lluvia.

En caso que, por razones justificadas, no pudiera concurrir al trabajo, el socio deberá avisar a la Comisión de Trabajo o al Capataz, por lo menos con 72 horas de anticipación; si no pudiera hacerlo por causas de fuerza mayor, deberá justificar éstas, quedando a criterio de la Comisión de Trabajo aceptar la causal esgrimida.

Se considerarán faltas justificadas las debidas a enfermedad, accidente, traslados por trabajo regular obligatorio, cambios de horario no previstos en su trabajo, nacimiento de hijos, fallecimiento o enfermedad grave de integrante del núcleo o pariente directo, paños de transporte cuando ellos impidan al socio llegar hasta la

obra, o aquellos casos que la Comisión de Trabajo determine y siempre que se haya cumplido lo establecido en el numeral 17. También se considerará como falta justificada la participación en otras actividades de la Cooperativa que no puedan ser desarrolladas en otro momento y la participación en movilizaciones de FUCVAM.

En caso de inasistencia a la obra por razones justificadas (las que se constatarán mediante certificado médico de policlínica, mutualista o Ministerio de Salud Pública en caso de enfermedad y mediante los certificados correspondientes en los restantes) y con aviso previo, se podrán reponer dichas horas en un plazo de 60 días a partir de la fecha en que debieron realizarse, o a partir de su reintegro a la obra en caso de enfermedad. Las horas que no se puedan reponer darán lugar a un planteo ante la Asamblea, la que resolverá en definitiva.

La contratación de personal será efectuada por el Consejo Directivo con asesoramiento de la Comisión de Obra, del Capataz y, cuando corresponda del IAT, y en todos los casos será objeto de un contrato escrito.

Salvo casos excepcionales debidamente fundados y resueltos expresamente por la Asamblea, no se contratará como trabajadores remunerados a socios de la cooperativa. Cuando se aprueben estas situaciones ex-

cepcionales, el socio no podrá formar parte de ninguna Comisión en tanto mantenga su situación de contratado. Su desempeño en este carácter tendrá lugar en los mismos días y horarios que correspondan al resto del personal contratado.

Primera alternativa. Salvo para el caso en que todos los núcleos familiares participen igualitariamente en trabajos de comisiones, las horas dedicadas a las comisiones estatutarias, así como a las comisiones referidas específicamente a la obra, serán computadas en un 50%, siempre que no excedan de 5 horas semanales. Por encima de ese tope no se computarán.

Segunda alternativa. Las horas dedicadas a comisiones no se computarán como ayuda mutua, salvo casos excepcionales en que el socio represente a la cooperativa en una gestión no delegable que deba ser realizada dentro del horario comprometido.

Las situaciones que no estén contempladas en este Reglamento serán resueltas por la Asamblea.

III) Fondo de Reserva

Se constituirá un Fondo de Reserva al que se integrarán las horas de trabajo voluntario que se aporten a la cooperativa por personas que no integren los núcleos familiares que habitarán las viviendas, en particular las corres-

pondientes a Jornadas Solidarias. Este Fondo se integrará también con un aporte de 1 hora semanal extraordinaria por socio, aporte que será obligatorio y formará parte de las 21 semanales comprometidas, así como por las horas que se realicen por cumplimiento de sanciones.

Se hará uso de este Fondo de Reserva en aquellos casos en que sea necesario recuperar horas perdidas por enfermedad u otra causa grave similar determinada por la Comisión de Trabajo y que las mismas no puedan ser cubiertas por las horas excepcionales del núcleo correspondiente. Cuando se adjudiquen a un socio horas del Fondo de Reserva, se acreditará ese hecho en la cuenta del núcleo familiar, así como el motivo correspondiente. Salvo excepción debidamente autorizada por la Asamblea, no se podrá hacer uso del Fondo de Reserva si se mantiene deuda de horas cuyo plazo de compensación esté vencido.

En caso de accidente acaecido a un cooperativista en la obra, se recurrirá asimismo al Fondo de Reserva de horas para cubrir los aportes correspondientes. La Cooperativa se hará cargo, a su costo, además, de las mismas erogaciones que cubre la seguridad social a los obreros contratados, si éstas no estuvieran cubiertas por otra vía. A ese efecto podrá solicitarse al conjunto de los socios la realización de un

aporte económico extraordinario o contratar un seguro que prevea estos casos.

IV) Sanciones

Cada inasistencia injustificada se sancionará con una multa en dinero o en trabajo. La multa será igual al número de horas comprometidas y no realizadas ese día, en caso que se trate de la primera inasistencia; si se reiteran las inasistencias, ese número se incrementará en un 50% para la siguiente, y en un 100% para las sucesivas.

El pagar en dinero o en trabajo será potestad del interesado, pero en cualquier caso al menos un 50% deberá ser pagado en trabajo. Para los pagos en dinero, la cantidad correspondiente se determinará contabilizando las horas de ayuda mutua con base en el valor del jornal de peón común o no especializado más los aportes correspondientes por leyes sociales; este dinero será vertido a la cooperativa. El pago en trabajo deberá ser realizado necesariamente por integrantes del núcleo familiar.

En caso de 5 inasistencias injustificadas alternadas, el socio quedará automáticamente excluido de la cooperativa, ad referendum de la Asamblea, a la que el Consejo Directivo, con informe de la Comisión de Trabajo, propondrá la expulsión. La Asamblea resolverá por motivos

fundados y de acuerdo a lo que disponga el Estatuto.

De igual forma se procederá en caso de 3 inasistencias injustificadas consecutivas.

Se considerará llegada tarde cuando el socio no marque tarjeta o se presente al apuntador o quien haga sus veces, a la hora prevista.

Cuando el atraso fuera de hasta quince minutos, el cooperativista deberá pagarlo con trabajo en el mismo día o en la semana. Cuando el atraso fuera de más de quince minutos y hasta una hora, los costos serán dobles y deberán pagarse en trabajo o en dinero según el artículo 2. El atraso de más de una hora se considerará falta injustificada.

Las llegadas tarde hasta 30 minutos después de la hora, sólo se admitirán una vez por mes; la segunda y siguientes se considerarán como falta injustificada.

5. Se considerará como indisciplina todo acto reñido con los Estatutos, los Reglamentos, las buenas costumbres y el correcto desarrollo de la convivencia interna y el respeto en relación con otros, así como el no acatamiento de las instrucciones u órdenes de quienes están facultados para darlas dentro de lo que estipula el presente Reglamento.

Los casos de indisciplina y/o mal comportamiento en obra, se considerarán accidentales la primera vez (salvo que se trate de

faltas graves, a juicio de la Asamblea por propuesta del Consejo Directivo) e intencionales las siguientes. En el primer caso se hará una amonestación por escrito y se multará al socio con el importe de las horas de trabajo del día que se produjo. De reiterarse una actitud de indisciplina se duplicará la multa. La reiteración de la indisciplina por segunda vez será causal de exclusión, la que será resuelta por la Asamblea a propuesta del Consejo Directivo con informe de la Comisión de Trabajo.

Está terminantemente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas durante toda la jornada de trabajo, incluido el período de descanso, así como de mate fuera de las horas de descanso. La violación de esta disposición será considerada como indisciplina.

6. En todos los casos, las deudas con la Cooperativa serán pagadas dentro de los treinta días siguientes al que se cometió la falta. De no cumplirse esta disposición automáticamente el Consejo Directivo, con el asesoramiento de la Comisión de Trabajo, presentará el caso a la Asamblea para la adopción de las medidas correspondientes, que podrán ir, en caso de reiteración, hasta la expulsión del socio.

V) Plan de licencias

El plan de licencias deberá comunicarse a la Comisión de

Trabajo y el Director de Obra como mínimo con un mes de anticipación, para prever el trabajo de Obra.

Todos los socios tendrán derecho a 10 días corridos de licencia en el año, siempre que las horas de Ayuda Mutua correspondientes a esos días se hayan adelantado en la Obra en los 60 días anteriores.

El que por motivos justificados a juicio del Consejo Directivo, con informe de la Comisión de Trabajo, no pudiera adelantar las horas correspondientes a la licencia deberá realizarlas en los 30 días siguientes.

VI) Disposiciones Particulares

Las horas de Asamblea no se considerarán como horas de Ayuda Mutua

Es obligación de todas las personas que trabajen en la Obra presentar, antes de su ingreso a la misma:

- carné de salud;
- declaración, en lo posible certificada, de los impedimentos o imposibilidades físicas que pueda tener para desempeñar tareas;
- Certificado Esquema de Vacunación.

Asimismo, tanto los integrantes de los núcleos familiares cooperativistas como los obreros contratados deberán haber asistido a las jornadas de capacitación en seguridad que la cooperativa or-

ganice con asesoramiento del instituto técnico asesor, el Capacitador y el Prevencionista. Es asimismo obligatorio para todos ellos el uso de los elementos de seguridad correspondientes.

Los socios serán responsables por la pérdida o deterioro por falta de cuidado de las herramientas, materiales, etc., que le sean dados para el trabajo, así como del de los equipos que utilicen cuando el mismo sea debido a falta de cuidado.

Cualquier socio que considere que se le ha impartido instrucciones u órdenes injustas o inadecuadas podrá, sin perjuicio de su acatamiento salvo que considere que atentan contra su salud o seguridad, dejar establecido su desacuerdo, estándose a lo que establezcan los órganos competentes y en última instancia la Asamblea General de la Cooperativa.

Sólo se podrá modificar este Reglamento por resolución de la Asamblea de Socios, convocada en forma extraordinaria a tal efecto y por mayoría absoluta de socios activos o dos tercios de los presentes.

Departamento de Apoyo Técnico
Setiembre 2005.







Intendencia Municipal de Montevideo



Agencia Española de Cooperación Internacional



JUNTA DE ANDALUCÍA