

Constitucion de unidad de cooperativa de vivienda

Requisitos formales (Art. 12 LEY SC)

- Primera copia de Documento público o Primer Testimonio de Protocolización de Documento privado con certificación de firmas expedido para la cooperativa (Art. 87 ley 16871).-
- Los documentos se presentaran dentro de una carátula Art. 62 Decreto 99/98.-
- Se acompaña minuta para Cooperativas.-

Contralores Constitución

- . Acta fundacional con los elementos del Art. 49 del decreto 198/012
- Individualización de los socios fundadores e integración provisoria de los órganos estatutarios (datos personales: documento de identidad, estado civil, nacionalidad, domicilio), Art. 49 b Decreto 198/12 para Cooperativa de vivienda agrega “ocupación”.-
- Control de poderes si algún socio comparece por poder (Art. 291 ley 18.362: documento público o privado con certificación de firmas y protocolizado).-
- Se recomienda apoderar a, por Ej. Pte. y Srio. Mínimo: “proponer textos sustitativos” “hacer supresiones o adiciones” y en consecuencia otorgaran las declaratorias necesarias para obtener la inscripción definitiva, con iguales formalidades ya vistas.-

Contenido del estatuto de la unidad cooperativa de vivienda

(ORDEN SEGUIDO ART. 15 LEY)

- 1) Tener presente no contradecir **principios y caracteres generales de los Art. 7, 8 SC y los especiales para viviendas del 119 SC**
- 2) **Denominación:** Con inclusión obligatoria de la palabra “cooperativa” en extenso o abreviada.- Control de homonimia.- Indicación de la naturaleza de la actividad principal: en el caso “vivienda” (Art. 5 SC).- Y la clase, esto es unidad cooperativa de vivienda s/Art. 126 ley SC.-
- 3) **Domicilio:** Lugar donde centralice su gestión administrativa y dirección, con indicación de la localidad de su constitución y ámbito geográfico de actuación, el que no podrá exceder los 50 Km. de radio de la mencionada localidad.- Art. 6 – 15.1) ley SC y 5 numeral 1 y 51 c) del decreto 198/012.-

- 4) Objeto:** Designación precisa del objeto social.- Ver Art. 117 de la ley SC y 50 del decreto 198/012.- Tener en cuenta su regulación acorde – no lesionarlo - con el principio de suministrar viviendas al costo, no admitiéndose ningún tipo de práctica especulativa (Art. 119 ley SC).-
- 5) Régimen de responsabilidad de los socios s/Art. 20 ley SC.-** En Vivienda, la regla sería la responsabilidad limitada.-
- 6) Sistema y régimen adoptado** (Art. 51/a del decreto 198/012):
- ✓ El “**sistema o modalidad**” adoptada para promover la construcción de la vivienda puede ser por ahorro previo, autoconstrucción (esfuerzo propio), ayuda mutua, administración directa, contratación con terceros, los cuales no son excluyentes.-
 - ✓ Y “**régimen**” relativo a la vinculación jurídica del socio con el inmueble objeto de la vivienda, puede ser de usuarios o de propietarios.- Y en el caso del régimen de propietarios, éste a su vez podrá regularse bajo las modalidades de entrega inmediata o de entrega diferida.-

Tener en cuenta límites mínimos establecidos en el Art. 63 del decreto 198/012 en lo relativo al aporte del trabajo del socio, o del ahorro previo (artículos 117 y 139 ley SC).-

El Estatuto debe contener una regulación coherente con el “sistema o modalidad” adoptada para la construcción y la forma de integración del capital, y de las partes sociales.-

Nota: Del decreto 198/012 Art. 63 surge que las coop que utilizan el trabajo de sus socios en la construcción de la vivienda (sea por el sistema de autoconstrucción o ayuda mutua), como forma de integración de parte de su aporte en el capital, pueden optar a su vez por el régimen de usuarios o de propietarios.-

7) Capital inicial y valor de las partes sociales (Art. 15 numeral 4 LSC y 5 numeral 4 del decreto 198/012).- Las partes sociales en Vivienda tienen un monto mínimo de 2 UR, Art. 58 y 123 ley SC.- El capital inicial es igual a la cantidad de partes sociales por el valor de las mismas por el número de fundadores.-

Para tener en cuenta respecto de las partes sociales:

- ✓ Caracteres: nominativas, iguales, indivisibles, transferibles a las personas que reúnan las condiciones para ser socio, previa aprobación del Consejo Directivo.- Art. 54 ley SC 18 y 19 del decreto 198/012.-
- ✓ documentación de las partes sociales y su aplicación en las Coop de Vivienda: Art. 60 de la ley SC, 22 y 58 del decreto 198/012; puede ser un asiento en los libros sociales y contables, Art.28 decreto 198/012.-

- ✓ forma de integración en dinero, y/o en especie o en trabajo, y en estos últimos convencionalmente valuados.-
 - Según el Art. 18 del decreto 198/012, interpretado con las modificaciones introducidas por la ley 19181 al Art. 54 de ley 18407, en caso de integración en especie, el estatuto deberá establecer como mínimo el criterio para su valuación.- En cuanto al plazo de integración, su determinación fue asignada a la Asamblea por la ley 19181.- La asignación de poder normativo a la Asamblea para la determinación del plazo de integración, parecería ser expresión del principio del control y gestión democrática por los socios.-
 - Integración en trabajo: s/Art. 63 del decreto 198/012 refiere a los convenios que suscribe la coop con los socios para la realización del trabajo.- También establece los porcentajes mínimos del aporte según sea el sistema o modalidad adoptada para la construcción de la vivienda.- S/Art. 69 del decreto 198/012 regula las pautas para la “valuación” del trabajo aportado por los socios.-

Lo relacionado es expresión del principio de participación económica de los socios.-

- ✓ modo de distribución entre los socios de las partes sociales s/literal e del Art. 51 del decreto 198/012.- Se prevén dos opciones, la más usual es la que considera a las partes sociales de cada socio en correspondencia al valor de la vivienda adjudicada en uso y goce.- Y en correspondencia con lo anterior se tomará además en cuenta para las Viviendas en régimen de usuarios, la regulación de la valuación de las partes sociales para nuevos socios s/Art. 71 del decreto 198/012.-
 - ✓ Regulación s/principio de que los excedentes no son capitalizables y que no pueden ser objeto de reparto entre los socios.-
- 8) Capital mínimo**, (Art. 58 SC y 5.5 decreto 198/12). Exigencia concordante con lo previsto en el numeral 4 del Art. 93 de la ley SC, o sea para poder determinar cuándo puede considerarse configurada una de las causales legales de disolución de la Coop, a saber la reducción del capital por debajo del mínimo establecido por el estatuto.- La determinación del capital mínimo, no necesariamente implica identidad con el capital inicial.-
- 9) Organización y funciones de la Asamblea General** s/Art. 26 y siguientes de ley SC.-

Puntos a tener en cuenta:

- ✓ Clases (ordinaria y extraordinaria), funciones, quién convoca, forma de la convocatoria, márgenes en los plazos de anticipación (entre 10 y 30 días antes), (Art. 29 ley SC y 12 del decreto 198/012)
 - ✓ forma de la convocatoria y publicidad adecuada, s/Art. 30 ley SC, y Art. 12 y 13 del decreto 198/012 utilización simultánea de por lo menos dos de los medios enumerados.-
 - ✓ quórum para sesionar válidamente en primera y segunda convocatoria, y según sean los temas a resolver.- Es posible por disposición estatutaria establecer la celebración de la segunda convocatoria de la Asamblea General una hora más tarde y con los socios presentes (contenido facultativo).- Art. 32 ley SC.-
 - ✓ previsión expresa de mayoría mínima de 2/3 de socios presentes para resolver modificación del estatuto y aprobación y reforma de reglamentación interna.- s/Art. 120 B ley SC.-
 - ✓ posible previsión de sustitución de la Asamblea General por la Asamblea de Delegados por causas objetivas y expresas (contenido facultativo) s/Art. 31 ley SC.-
 - ✓ Posibilidad de representación del socio por un integrante de su núcleo familiar por poder escrito s/Art. 121 ley SC.- No contrariar la restricción de que no se puede apoderar a los integrantes del Consejo Directivo ni de la Comisión Fiscal, ni a quienes revistan la calidad de funcionarios de la coop o dependan en cualquier forma de la misma, s/Art. 15 y 54 decreto 198/012.- La posibilidad de voto por poder no rige para la Asamblea de Delegados s/Art. 33 ley SC.- En especial previsión expresa de la posibilidad de la representación del socio en cargos de la cooperativa de carácter electivo por los integrantes de su núcleo habitacional, Art. 120 SC.-
 - ✓ **Importante:** Quórum para sesionar: Art. 32 – Mayorías para decidir: Art. 33, 120/B, 125 **Ver desarrollo en tabla adjunta.**- Y en especial para régimen de propietarios, Art. 146 SC mayoría para resolver novación del crédito hipotecario (no contrariar).-
- 10) Otros órganos de creación estatutaria: Consejo Directivo, Comisión Fiscal, Comisión Electoral, y la auxiliar de educación,** fomento e integración cooperativa (ésta última no necesariamente tiene que estar prevista estatutariamente); previsión expresa del carácter honorario de los integrantes de los órganos sociales (Art. 120/D ley SC).-
- Puntos a tener en cuenta: para el caso de unidades cooperativas de menos de 20 socios, posibilidad de reducción de los órganos como mínimo al Consejo Directivo,

Asamblea y Comisión Electoral (no es necesario consignarlo expresamente en el estatuto puede resolverlo la Asamblea s/Art. 132 y 50 de la ley SC).- O sea que puede faltar la Comisión Fiscal y la Comisión de Fomento e Integración Cooperativa.-

11) Consejo Directivo: puntos a tener en cuenta:

- ✓ Integración con número impar, como mínimo tres, procedimiento de elección, duración del cargo, posibilidad de reelección, determinación de atribuciones s/Art. 35 y 36 SC.- Para el caso de coop de menos de 10 socios, que son las de reciclaje, es facultativa la previsión estatutaria de la existencia de un Administrador único.- En especial previsión expresa de elección por votación secreta y obligatoria, y si se realiza por listas, aplicación de principio de representación proporcional s/Art. 120 c) ley SC.-
- ✓ Reglas de funcionamiento s/Art. 38 SC.-
- ✓ Previsión de declaración de sus integrantes de sus actividades personales o comerciales que puedan competir con la cooperativa s/Art. 36 inciso final ley SC.-
- ✓ Forma y procedimiento de remoción s/inciso final del Art. 37 SC y 5.6 decreto 198/012 (decreto agrega “causales”) para el caso de de procedimiento eleccionario diferente a elección directa por Asamblea General.- Ya que si la elección la realiza la Asamblea rige el 34.4 y 37 inciso primero de la ley SC.-
- ✓ Forma de representación de la coop s/Art. 39 Ley SC y 5 numeral 13 decreto 198/012.-
- ✓ Procedimiento recursivo de las resoluciones del Consejo Directivo para ante la Asamblea General o en su caso ante el Comité de Recursos s/Art. 44 ley SC.- Tener en cuenta previsión expresa estatutaria al respecto en Art. 78, 84 y 89 del decreto 198/012 en cuanto a la calificación del retiro como no justificado y para la resolución de exclusión (expresión del principio de control y gestión democrática).-

12) Comisión Fiscal: Puntos a tener en cuenta:

- ✓ integración mínima con número impar, como mínimo tres, procedimiento de elección, duración del cargo, determinación de funciones específicas s/Art. 47 SC, en especial literal E.-
- ✓ Para el caso de coop de menos de 15 socios, podrá integrarse con un solo miembro.-

- ✓ En especial previsión expresa de elección por votación secreta y obligatoria, y si se realiza por listas, aplicación de principio de representación proporcional s/Art. 120 c) ley SC.-
 - ✓ Reglas de funcionamiento.- Art. 38 por remisión del 49 ley SC.- Forma y procedimiento de remoción s/Art. 37 in fine por remisión del 49 ley SC, para el caso de procedimiento de elección diferente a elección directa por la Asamblea General.-
- 13) Comisión Electoral:** Puntos a tener en cuenta:
- Integración, procedimiento de elección.- Art. 50 ley SC.- En caso de coop de menos de 15 socios podrá componerse por un solo miembro.-
- 14) Comisión de Recursos** delegado de la Asamblea General, de previsión facultativa, en cuyo caso el estatuto establecerá composición, régimen de funcionamiento, y procedimiento de elección (Art. 42 de la ley).- Y en este caso el voto debe ser secreto.-
- 15) De los socios:** puntos a tener en cuenta:
- ✓ Número mínimo de 10 socios o de 6 si es para reciclar.- No corresponde establecer límite máximo en el Estatuto (Art. 8 numeral 1 de la ley SC).- No obstante lo cual la cantidad de viviendas proyectadas o construidas que sean propiedad de la cooperativa, es una condicionante derivada del objeto, para la admisión de los socios Art. 52/e y 70 del decreto 198/012, y 127 de la ley SC).-
 - ✓ Condiciones para ser socio s/Art. 52 decreto 198/012.- Procedimiento para el ingreso de nuevos socios por acto posterior a la constitución s/ Art. 51 literal f decreto 198/012; y procedimiento recursivo para resolución denegatoria (ver lo dispuesto para Consejo Directivo) (Art. 19 SC).-
 - ✓ Aporte obligatorio mínimo de capital para ser socio, Art. 55 ley SC, o sea cuántas partes sociales, y 20 del decreto 198/012.-
 - ✓ Derechos y deberes.- Art. 21-22 de la ley SC y 53 y 54 del decreto 198/012.- Previsión expresa de la posibilidad de la representación del socio por integrantes del núcleo habitacional en cargos de la coop de carácter electivo s/Art. 120 ley SC.-
 - ✓ Derecho a la Información.- Previsión del procedimiento para pedir información sobre la marcha de la Cooperativa s/Art. 22 literal E de la ley SC.- Expresión del principio de control y gestión democrática.-
 - ✓ Derecho de renuncia.- Regulación.- (Expresión del principio de régimen de puertas abiertas) Plazo de preaviso que no supere los seis meses, procedimiento, causales de justificación, márgenes de abatimientos del reintegro según sea o no justificada

(justificada 10% y no justificada 25 a 50%.) Art 22 G – 125 in fine – 138 de ley SC - art 73 a 78 del decreto 198/012.- Es posible establecer en el estatuto la obligación de permanencia mínima (facultativo) s/Art. 22/G ley SC.- El plazo y monto del reintegro tiene que guardar correspondencia con las condiciones del nuevo socio que lo sustituye s/Art. 137 inciso final ley SC.- Previsión plazo y forma del reintegro en la etapa previa a la adjudicación de la vivienda (Art. 72 de la ley SC).-

- ✓ Preferencia para continuar en el uso y goce de la vivienda
 - Fallecimiento.- Plazo no mayor al año del fallecimiento, para proponer al Consejo Directivo, quién asumirá la calidad de socio;
 - Disolución de vínculo matrimonial o de unión concubinaria reconocida judicialmente, puede mencionarse preferencia legal del ex cónyuge o concubino que conserve la tenencia de los hijos para continuar en el uso y goce de la vivienda (Art. 141 SC).-
 - la forma y condiciones de la solicitud son de previsión estatutaria.- Art. 141 ley SC y 87 del decreto.-
- ✓ Régimen sancionatorio s/ley SC suspensión y exclusión.- Art. 24, inciso final del artículo 142 ley SC; Art. 79 y 80 del decreto 198/012.- Corresponde que en el estatuto se establezcan objetivamente las causas que dan mérito a la exclusión o suspensión y las pautas para su determinación.-

Nota: Se admite establecer como falta grave que da mérito a la exclusión, la realización de obra nueva o modificación de bienes comunes.- Y en cuanto a las sanciones pueden preverse otras tales como apercibimiento, y también es posible establecer sanciones pecuniarias (multas), en cuyo caso y s/Art. 84 inciso final, del decreto 198/012 el estatuto regulará los mecanismos de aplicación de las demás sanciones.-

- ✓ Procedimiento de aplicación de las sanciones de suspensión y exclusión (información sumaria, debido proceso¹), y el recursivo (reconsideración y apelación) Art.24 s/ley.- Tener en cuenta (no contrariar) que la decisión de reconsideración del Consejo Directivo que dispone la exclusión del socio sea ésta expresa o ficta, cuando aún no hay vivienda adjudicada, debe ser refrendada por Asamblea General que la respalde por mayoría especial de 2/3 de socios presentes, en su defecto se tiene por revocada, Art. 140 A) ley SC.- Tener en cuenta diferentes situaciones según haya o no adjudicación de la vivienda para la regulación de los plazos del reintegro (Art. 137

¹ Desarrollo del procedimiento puede ser regulado por reglamentación interna Art. 84 inc. final decreto

ley SC) y el procedimiento que corresponde seguir (Art. 140 ley SC); y los márgenes de abatimientos posibles (entre el 50 y el 75% o 25 y 50%) de los reintegros, según incisos finales del Art. 140 de ley SC.-

- ✓ Efectos con que se conceden los recursos s/Art. relacionados de la ley SC y Art. 84 del decreto 198/012.- Las sanciones que disponen la exclusión se harán efectivas luego de transcurridos los plazos para su impugnación o de sustanciados los recursos interpuestos Art. 140 A) ley SC.- Para la sanción de suspensión, corresponde regular expresamente los efectos de los recursos.
- ✓ Tener en cuenta en la integración de las partes sociales el Art. 139 Ley SC (no incluye costo financiero o sea intereses del préstamo obtenido para la financiación de las construcciones).-

16) Fecha del cierre del ejercicio económico s/Art.78 SC y 29 y 60 del decreto 198/012; Art. 15/8 ley y 5/9 decreto.-

17) Reservas legales y fondos especiales.- Art. 70 y siguientes ley SC y disposiciones especiales para Vivienda Art. 119 2), 123, 139, 142 (este último corresponde analizarlo en armonía con el 139); y Art. 88 del decreto 198/012.-

Tener especialmente en cuenta:

- ✓ Principios específicos de Vivienda: Suministro de vivienda al costo, no admitiéndose ningún tipo de práctica especulativa; y que los excedentes no serán capitalizables en las partes sociales de los socios, ni podrán ser objeto de reparto entre los mismos.- Art. 119 ley SC.-
- ✓ Y del decreto 198/012 tener en cuenta lo siguiente: Que las cooperativas de vivienda no podrán emitir obligaciones o debentures (inciso final del Art. 26); tampoco la adquisición de aportes, ni la emisión de obligaciones de oferta privada; y consecuentemente esto incide en la obligación de documentar la parte social, Art. 58 del decreto citado.- Puede ser un asiento en los libros sociales y contables, Art.28 decreto 198/012.-
- ✓ Las coop de vivienda no podrán ser mixtas.- Art. 90 inciso final Ley SC, y inciso final del Art. 63 del decreto 198/012.-

18) Criterio de adjudicación de las viviendas s/Art. 120 literal A SC

19) Normas sobre integración y educación cooperativa.- Art. 15 – 7.5 – 7.6- 43 de la Ley SC y 5.10 decreto 198/012.- Expresión de los principios de Educación, capacitación e información cooperativa, y de cooperación entre cooperativas.- Mención genérica.-

20) Procedimiento de reforma del estatuto, disolución y liquidación.- Art. 93 a 96 ley SC y 41 a 44 del decreto.- Posible disposición estatutaria facultativa designando órgano liquidador.- Art. 95 ley SC.-

21) Destino de los bienes y derechos remanentes para el caso de disolución, lo que se regirá por lo dispuesto en el Art. 97 de la ley SC. Previsión del destinatario final de los excedentes en caso de disolución y liquidación de la coop que según el artículo referido es INACOOB.- Expresión del principio compromiso con la comunidad y de la imposibilidad del reparto de las reservas sociales y el destino desinteresado del sobrante patrimonial en caso de liquidación.-