

Proyecto de Ley de cooperativas de Vivienda (Exp. D -4751I97) (*)

Presentado por el Diputado Nacional Floreal Goriri a la Cámara de Diputados de la Nación, con el acompañamiento de los Diputados Héctor Polino, Emilio Martínez Garbino, Edgardo A. Barberis, Carmen Dragicevc, Juan Carlos Suarez, Elsa Isabel López y Juan Carlos Cabirón.

Artículo 1- Las cooperativas de vivienda tienen por objeto adquirir, construir, ampliar, mejorar, refaccionar, adecuar o conservar edificios, terrenos, equipos y materiales, destinados primordialmente a casa habitación en propiedad o para uso de sus asociados, a cuyo efecto pueden utilizar cualquiera de las modalidades jurídicas, técnicas y económicas vigentes. También pueden proveer la asistencia y asesoramiento técnico, económico y jurídico correlativos, y realizar todo tipo de gestiones ante entes públicos y privados, relacionados con el planeamiento, financiamiento y realización de las obras correspondientes.

Art. 2 - Las cooperativas de vivienda se rigen por las disposiciones de esta Ley, la Ley Nº 20.337 y las normas estatutarias y reglamentarias, así como por los principios de la cooperación y los usos y Costumbres relacionados con esos principios. No están alcanzadas por las disposiciones de la Ley Nº 19.724.

Art. 3 - Salvo en los supuestos de integración previstos por el capítulo IX de la Ley Nº 20.337, sólo podrán asociarse a las cooperativas de vivienda las personas de existencia física que reúnan los requisitos exigidos por la Ley Nº 20.337 y el estatuto. Podrán continuar en el uso y goce de los servicios de las cooperativas los sucesores y herederos de asociados que por razones legales o estatutarias no pudieran ser admitidos como asociados.

Art. 4 - Constituyen requisitos esenciales para la permanencia del vínculo asociativo y para el funcionamiento mismo de la entidad, el cabal cumplimiento de los principios de la cooperación, del estatuto y del o los reglamentos, como así también la lealtad institucional y operativa hacia la entidad y el respeto mutuo en las relaciones entre los asociados.

Art. 5 - En todos los planes oficiales de vivienda, en la ejecución de programas oficiales relacionados en forma directa o indirecta con la vivienda o con obras de infraestructura, en el planeamiento y ejecución de proyectos urbanísticos que contribuyan a la preservación del entorno, como así también en la asignación de recursos relacionados con todos ellos, los organismos nacionales competentes otorgarán prioridad a las cooperativas regidas por esta Ley.

Art. 6- Invitase a los Gobiernos Provinciales, al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y por intermedio de aquellos a las autoridades de los municipios, para adherir a los objetivos de esta Ley, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

(*) *Este Proyecto mereció la aprobación unánime de la Cámara de Diputados de la Nación y actualmente se encuentra a consideración del Senado Nacional.*

Art. 7- Tendrán prioridad para acceder a los beneficios establecidos en los artículos anteriores las cooperativas que no registren incumplimiento de las normas enunciadas en el artículo 20 y presenten además un informe de auditoría institucional extendido por la federación a la cual se encontraran asociadas, elaborado con ajuste a pautas objetivas dictadas por la autoridad de aplicación.

Art. 8- La autoridad de aplicación de la Ley N° 20.337 brindará apoyo integral a la constitución y funcionamiento de las cooperativas regidas por esta Ley.

Art. 9- Las cooperativas regidas por esta Ley desarrollan su actividad de acuerdo con las siguientes pautas, que revisten carácter enunciativo y no deben entenderse como prohibitivas de otras formas, Siempre que ellas cumplan las condiciones establecidas en el art. 1°.

- a) En las cooperativas de autoconstrucción, mediante la combinación del trabajo personal y el aporte monetario o en especie de sus asociados;
- b) En las cooperativas de adquisición o construcción, mediante el aporte monetario de sus asociados;

Art. 10 - Los aportes que efectúen los asociados de las cooperativas regidas por esta Ley con destino a los fines previstos en el artículo 1°, deberán ser registrados como créditos a favor de cada aportante, en forma separada para cada plan. Cuando el total de aportes efectuados por un asociado excediera el costo definitivo de la unidad de vivienda adjudicada, el importe percibido en exceso le será reembolsado según lo establezca el reglamento, cuidando de no entorpecer la normal evolución financiera de la entidad.

Art. 11 - Los aportes mencionados en el artículo anterior no podrán compensarse o juxtaponerse con las cuotas sociales que cada asociado deberá integrar en la proporción necesaria para formar el capital de la cooperativa y fondear el equipamiento propio, ni tampoco con las cuotas de sostenimiento o contribuciones para gastos que Igualmente deberán pagar los asociados, para cubrir las erogaciones propias del funcionamiento institucional y operativo.

Art. 12 - En caso de egreso de la cooperativa por cualquier causa, los créditos acumulados por el asociado le serán reembolsados, según lo establezca el reglamento, de acuerdo con las posibilidades financieras que rinden los aportes de nuevos asociados y previa deducción de los siguientes conceptos:

- a) importe de las cuotas sociales suscriptas y no integradas a la fecha de egreso;
- b) importes adeudados en concepto de cuotas de sostenimiento o Contribuciones para gastos impagos a la fecha de egreso;
- c) importe de las quitas que pudiera establecer el reglamento.

Art. 13 - Además de encuadrarse dentro de las disposiciones de la Ley N° 20.337, el estatuto de las cooperativas regidas por esta Ley deberá prever la exigencia de autorización asamblearia para la constitución de gravámenes sobre los bienes inmuebles de propiedad de la entidad.

Art. 14 - Las cooperativas regidas por esta Ley deberán contar con un reglamento general que deberá ser complementado mediante las condiciones particulares para cada plan. El reglamento y en su complemento las condiciones particulares deberán establecer:

- a) el importe de la cuota mensual para cobertura de gastos de administración y los criterios objetivos utilizables para su determinación, si no estuvieran previstos en el estatuto;
- b) el costo estimado de cada unidad habitacional; el monto de los aportes que deberá efectuar cada asociado, antes y después de serle adjudicada la vivienda, y los criterios objetivos que pudieran fundar su modificación;
- c) las pautas objetivas para la determinación de los intereses a pagar a los asociados por los aportes hasta el momento de entrega de las unidades de vivienda, si así se hubiera resuelto;
- d) las pautas objetivas para la determinación de los intereses a cobrar a los asociados desde el momento de entrega de las unidades de vivienda, si así se hubiera resuelto;
- e) el monto de los cargos resarcitorios y punitivos aplicables en caso de mora en la integración de aportes antes y después de la entrega de las respectivas unidades de vivienda,
- f) el tope de atrasos admitidos en la integración de aportes y el procedimiento aplicable en caso de persistir la morosidad;
- g) el modo de reembolso de aportes a los asociados salientes;
- h) la determinación de una quita de hasta un máximo del 6% (seis por ciento) sobre los aportes efectuados a reembolsar, cuando el egreso fuera atribuible a incumplimiento de obligaciones por parte del asociado;
- i) el criterio de ordenamiento para la adjudicación de las unidades de vivienda;
- j) las fechas estimadas para el otorgamiento de la posesión o tenencia y para la emisión de la escritura traslativa de dominio;
- k) las garantías reales a constituir, si así correspondiera;
- l) el criterio aplicable para reembolsar a los asociados los aportes efectuados en exceso del costo definitivo de las unidades de vivienda;
- m) las características de la administración, por la cooperativa, del conjunto de viviendas integrantes de un mismo plan, hasta completar la entrega de todas ellas; y con posterioridad a esa fecha, si así se hubiera previsto;
- n) el monto de los cargos resarcitorios y punitivos aplicables en caso de retención indebida de la unidad de vivienda que ocupare el asociado saliente;
- o) las demás condiciones necesarias para el cumplimiento del objeto social.

Art. 15 - El o los reglamentos, como así también las condiciones particulares de cada plan de vivienda, deberán ser aprobados por la asamblea e inscriptos en un registro especial que llevará el órgano local competente. Este último entregará copias autenticadas del reglamento y de las condiciones particulares de cada plan, para que la cooperativa los distribuya en forma personal entre los asociados participantes en ese plan, debiendo conservar constancia fehaciente de la recepción por cada uno de ellos. El mismo procedimiento deberá seguirse en caso de modificación del reglamento o de las condiciones particulares de un plan.

Art. 16 - Conjuntamente con el reglamento, la cooperativa deberá presentar en el órgano local competente la siguiente documentación, adecuada a las formalidades que establezca la autoridad de aplicación y dando cumplimiento además a los requerimientos profesionales correspondientes:

- a) Proyecto técnico de construcción elaborado por profesional matriculado;
- b) Dictamen de viabilidad económico- financiera, emitido por profesional matriculado;
- c) Constancia de aprobación por la autoridad provincial o municipal competente, o en su defecto, compromiso de seguimiento del trámite por la cooperativa y ulterior presentación de la referida constancia.

El órgano local competente podrá graduar y adecuar la exigencia en cumplimiento de estos requisitos para las cooperativas cuyo padrón no exceda de veinte (20) asociados.

Art. 17 - Cuando la cooperativa alegara y demostrara imposibilidad económica para afrontar el pago de los honorarios profesionales y gastos que emanen del cumplimiento de lo previsto en el artículo anterior, la autoridad de aplicación deberá tomarlos a su cargo.

Art. 18 - Las cooperativas regidas por esta Ley deberán contratar seguros para cubrir los riesgos personales de incapacidad o muerte de sus asociados, por lo menos durante el proceso de ejecución de las obras y hasta la cancelación total de sus deudas con la cooperativa o con entidades que las hubieran financiado. También contratarán seguros contra los riesgos de incendio o destrucción total o parcial de los edificios de su propiedad.

Art. 19 - En el supuesto de registrarse atrasos en la ejecución de la obra o en la entrega de las viviendas, el asociado, como condición previa a la iniciación de acciones legales contra la entidad, deberá requerir al consejo de administración la consideración en asamblea de la cuestión planteada. En el supuesto de no ser atendido su pedido, o aún siendo tratado, si la resolución asamblearia no le resultara satisfactoria, tendrá expedita la vía judicial.

Art. 20 - En la preparación y ejecución del presupuesto de gastos, la cooperativa deberá otorgar atención prioritaria a la labor educativa, incluyendo la formación institucional de los asociados.

Art. 21 - Además de las informaciones establecidas con carácter general por el artículo 40 de la Ley N° 20.337, en las cooperativas comprendidas en esta Ley la memoria anual del consejo de administración deberá contener también un detalle de los apoyos técnicos, financieros o de cualquier otro tipo de los que la entidad hubiera sido beneficiaria, identificando en cada caso el origen, la naturaleza y la aplicación de cada uno de ellos.

Art. 22 - En las cooperativas regidas por esta Ley, se considera excedente repartible la diferencia entre los ingresos por cuotas de sostenimiento o contribuciones para gastos y el total de gastos y cargos afrontados por la entidad.

Art. 23 - Las cooperativas que registraran más de un plan en proceso de planeamiento o ejecución, o que aún teniendo un único plan previeran realizarlo en varias etapas, deberán dividir el padrón de asociados en tantos distritos electorales cuantos planes o etapas hubieran previsto. En tal supuesto, sin perjuicio de las asambleas generales establecidas por la Ley N° 20.337, deberán convocar a asambleas electorales de distrito cuando correspondiera tratar cuestiones relacionadas con el plan o etapa respectivos.

Art. 24 - Las asambleas generales deberán celebrarse en el domicilio de la cooperativa o en una sede próxima al mismo. Cuando las obras correspondientes a un determinado plan o a una etapa del mismo estuvieran ubicadas en un lugar alejado de la sede social, las asambleas de distrito deberán realizarse en la sede de la obra o en un lugar próximo a la misma.

Art. 25 - Además de las cuestiones expresamente requeridas por la Ley N° 20.337 en las cooperativas de vivienda el informe del síndico deberá contener un pronunciamiento expreso sobre los siguientes aspectos:

- a) detalle de las observaciones de asociados recibidas durante el ejercicio;
- b) dificultades o inconvenientes que pudieran haber obstaculizado el desarrollo de su labor;
- c) constancia expresa de haber apoyado su tarea en los informes del auditor externo, en todos los asuntos de índole profesional contable.

Art. 26 - Esta ley comenzará a regir a los treinta (30) días de su publicación. A partir de la vigencia de la presente, la autoridad de aplicación no dará curso a ningún trámite de reforma de estatutos o reglamentos de cooperativas de vivienda, si ellos no fueren conformes con las disposiciones de esta Ley.

Art. 27 - Las cooperativas de vivienda existentes a la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, deberán aprobar e inscribir la reforma de sus estatutos para adaptarlos a las disposiciones de la misma, dentro de los seis (6) meses de promulgada.

Las Cooperativas de vivienda autorizadas e inscriptas a la fecha de aprobación de esta Ley que no contaran con el o los reglamentos previstos en el artículo 12, deberán proceder a su aprobación asamblearia e inscripción, dentro de los seis (6) meses de promulgada.

Art. 28 - Derógase toda disposición legal o reglamentaria que se oponga a lo establecido por esta Ley.

Art. 29 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Fundamentos

Señor Presidente:

El derecho al acceso y utilización de una vivienda digna que el artículo 14 bis de la Constitución Nacional reconoce a todos los habitantes, constituye para muchos de ellos una utopía virtualmente inalcanzable.

La manifiesta desproporción entre el valor de las unidades de vivienda y el nivel de ingresos de amplias franjas de la población se amplía permanentemente como resultado de la disminución creciente de estos últimos en una franja mayoritaria de la sociedad argentina. El cuadro de situación se complica debido a la desaparición de fuentes financieras tradicionales, como el Banco Hipotecario Nacional o las cajas de jubilaciones; y también por el tratamiento burocratizado e ineficiente dispensado a los recursos del Fonavi.

A modo de contraste de esta dramática situación, reflejada en un déficit estimado de 3.000.000 de unidades habitacionales, se registran fenómenos tales como la especulación desenfadada de la tierra y la ejecución de construcciones suntuarias de diverso tipo hasta llegar a los countries y barrios cerrados como versión moderna de los feudos medievales.

Frente a este panorama poco auspicioso aparece la cooperación como herramienta válida y permanente para organizar sobre bases solidarias, democráticas y participativas la construcción de viviendas en pequeña o en gran escala.

A partir de la adaptación voluntaria del modelo aplicado en nuestro país, y dentro del marco de la Ley General de cooperativas N° 20.337, el proyecto aspira a crear una

figura suficientemente flexible que cubra la diversidad de situaciones presentes y futuras, pero asegurando en todas las variantes un grado de transparencia absoluta que permita obtener y mantener la confianza de los asociados existentes o potenciales, y también la de todos los entes públicos y privados cuya colaboración resultara necesaria.

Se aspira a crear el marco jurídico adecuado para el funcionamiento de una organización solidaria, democrática, transparente, operativamente ágil y eficiente, tutelando en forma equilibrada los derechos de la entidad y de cada uno de los asociados. También se libera del cumplimiento de determinados requisitos que resultan inconvenientes en el caso cooperativo. Así sucede con la inaplicabilidad de las normas de la Ley de Prehorizontalidad N° 19.724, donde se propicia la aplicación de un criterio similar al utilizado en los supuestos eximentes previstos por el artículo 1°, inciso a) de la Ley N° 20.276.

La canalización de apoyo técnico y financiero de origen nacional e internacional encuentra su justificativo en el ya señalado carácter democrático, solidario y participativo de la gestión cooperativa. Según lo demuestra una amplia experiencia nacional, materializada en aproximadamente 300.000 unidades de viviendas construidas a lo largo de varias décadas mediante el esfuerzo propio y la ayuda mutua de miles de asociados, y lo confirma también la experiencia internacional, la cooperación constituye un instrumento eficaz por excelencia para el aprovechamiento eficiente de los recursos sin caer en los desvíos que suele generar la utilización de vías burocráticas, ni tampoco en los resultados antisociales que puede producir su aplicación lucrativa.

También se invita a los Gobiernos Provinciales, al gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y por intermedio de aquellos a las autoridades de los municipios, para adherir y participar, dentro del ámbito de sus respectivas jurisdicciones, en la obtención de los objetivos fijados.

A fin de asegurar razonablemente el logro del objetivo social como así también la mejor utilización de los apoyos propuestos. Se asignan a las cooperativas de vivienda determinadas responsabilidades que incluyen la elaboración democrática del o de los reglamentos, continúan con la exigencia de presentación de la documentación técnica respectiva, y atribuyen al consejo de administración y a la sindicatura requerimientos adicionales en materia de información y fiscalización.

Correlativamente, se imponen responsabilidades especiales a la autoridad de aplicación de la Ley N° 20.337.

En atención a los elementos expuestos, estimamos que el Proyecto que se acompaña habrá de merecer vuestra aprobación.