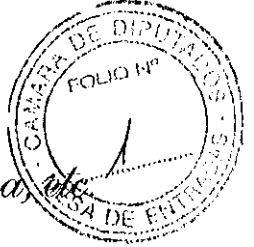


Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.



LEY DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

CAPITULO I. GENERALIDADES

Artículo 1.- Las cooperativas de vivienda y urbanización se rigen por las disposiciones de esta ley, la ley 20.337, las normas estatutarias y reglamentarias, los principios de la cooperación y los usos y costumbres relacionados con los mismos. No son aplicables a las mismas las disposiciones de la ley 19.724 y modificatorias.

Artículo 2.- Tienen por objeto:

- 1) la adquisición de terrenos y viviendas y la construcción de éstas para adjudicarlos en propiedad o en uso a sus asociados;
- 2) la ampliación, conservación o refacción de sus viviendas;
- 3) la ejecución de las obras de infraestructura de servicios y urbanización necesarias;
- 4) la provisión de materiales y mano de obra para la construcción;
- 5) el asesoramiento técnico en todo lo relacionado con la vivienda y urbanización;
- 6) el asesoramiento técnico y la gestión de asistencia crediticia;
- 7) la administración de los conjuntos habitacionales y consorcios en propiedad horizontal donde residen sus asociados;
- 8) toda actividad de servicio a sus asociados afín a la provisión de su vivienda.

CAPITULO II. DE LA OPERATORIA

Artículo 3.- Las cooperativas de vivienda sólo podrán prestar servicios a sus asociados los que deberán ser personas de existencia física que reúnan los requisitos exigidos por el estatuto. Los sucesores y herederos de asociados, que por razones legales o estatutarias no pudieran ser admitidos como tales, podrán continuar en el uso y goce de los servicios de la cooperativa.



Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

Artículo 4.- La operatoria se regirá por el reglamento de prestación del servicio del plan de vivienda y, en todo lo que éste no hubiera previsto, por las resoluciones de los órganos sociales, de conformidad a los artículos 4 y 61 de la ley 20.337. El Consejo de Administración fijará las condiciones particulares de cada plan.

El reglamento y el acta de consejo respectiva deberán expresar:

- 1) los aportes que deben realizar los asociados, ya sea en dinero, en especie o en trabajo, para la adquisición del terreno, la construcción, gastos de administración y cualquier otro costo de la obra;
- 2) en el supuesto de autoconstrucción las obligaciones de trabajo que asume cada asociado y la forma de medir dicho aporte;
- 3) el costo de cada vivienda y de los servicios de infraestructura conforme al presupuesto de ejecución elaborado;
- 4) las reglas y condiciones para acceder a la adjudicación de la vivienda;
- 5) los plazos previstos de entrega de las viviendas, si los hubiere;
- 6) las obligaciones que asume el asociado a partir de la entrega de la unidad;
- 7) las vías para el ejercicio del derecho a la información sobre la marcha del plan;
- 8) las sanciones en caso de mora o retención indebida de la vivienda;
- 9) las condiciones de reembolso de aportes a los asociados renunciantes o excluidos del plan de vivienda.

El reglamento podrá prever un sistema de actualización periódica de los aportes de los asociados de conformidad a los costos de la obra. El sistema de actualización que se adopte tendrá por único objeto mantener constante la ecuación económico financiera de la obra a fin de garantizar la efectiva prestación del servicio y la equivalencia en las prestaciones de todos los asociados participantes del plan.

En las cooperativas de autoconstrucción el aporte de trabajo en ningún caso importará la existencia de relación de dependencia laboral.





Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

Artículo 5.- En las cooperativas de vivienda que adjudiquen unidades en propiedad a sus asociados, los aportes se contabilizarán como un crédito a favor del asociado a cuenta del precio a pagar al momento de la suscripción de la escritura traslativa de dominio, con la salvedad de los destinados a gastos de administración o sostenimiento institucional. Cada plan de vivienda constituirá una sección específica a los efectos del artículo 43 de la ley 20.337.

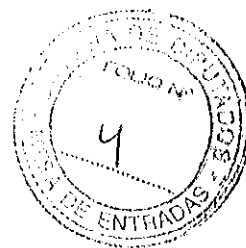
Artículo 6.- En caso de egreso de la cooperativa por cualquier causa, los créditos acumulados por el asociado le serán reembolsados, según lo establezca el reglamento, de acuerdo con los recursos que brinden los aportes de nuevos asociados y previa deducción de los siguientes conceptos:

- a) Importe de las cuotas sociales suscriptas y no integradas a la fecha de egreso.
- b) Importes adeudados en concepto de cuota para gastos de administración o de sostenimiento institucional impagos a la fecha de egreso.
- c) Importe de las quitas que pudiera establecer el reglamento en concepto de cláusula penal por mora o renuncia al plan que no podrá ser superior al 10 % del total aportado;
- d) Importe de la multa por retención indebida de la vivienda si correspondiere.

Artículo 7.- Cuando se construyeren unidades habitacionales destinadas a ser sometidas al régimen de propiedad horizontal, la cooperativa estará a cargo de la administración del consorcio así creado desde la entrega de la primera vivienda hasta la inscripción del reglamento de copropiedad y administración.

La certificación de deuda de expensas que expida tendrá el carácter de título ejecutivo previsto en los códigos procesales pertinentes.

Artículo 8.- La adjudicación definitiva de la vivienda en propiedad al asociado se hará por escritura pública y será título suficiente para transferir el dominio.



Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

Artículo 9.- Cuando la cooperativa adjudique las unidades en uso, los aportes de los asociados se imputarán a cuotas sociales. El reglamento fijará las condiciones de acceso a la adjudicación, del uso de la vivienda, de su transferencia a otros asociados y de la extinción del derecho pertinente. El derecho de uso se transmite a los herederos. En caso de egreso el reintegro de cuotas sociales se rige por las disposiciones de la ley 20.337.

CAPITULO III. DE LA INFORMACION

Artículo 10.- La cooperativa deberá tener siempre a disposición de los asociados la siguiente documentación:

- a) estatuto y reglamento de prestación del servicio;
- b) informes de dominio de los inmuebles sobre el que se lleva a cabo la obra;
- c) proyecto de obra;
- d) informe sobre el estado de tramitación de la aprobación de los planos en el municipio respectivo;
- e) informe de factibilidad de los servicios públicos de luz, agua y cloacas;
- f) dictamen de viabilidad económico financiera, emitido por profesional matriculado;
- g) informe del estado de avance de obra de no más de tres meses de antigüedad.

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

Artículo 11.- La memoria anual del consejo de administración deberá contener, además de los contenidos indicados en el artículo 40 de la ley 20.337, 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.



Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

Artículo 12.- En la preparación y ejecución del presupuesto de gastos, la cooperativa deberá otorgar atención, prioritaria a la labor educativa, incluyendo la formación cooperativa de los asociados.

Artículo 13.- En el supuesto de incumplimiento por parte de la cooperativa de las obligaciones asumidas, el asociado, en forma previa a demandar a la entidad deberá agotar la vía asociativa interna requiriendo al órgano de fiscalización la consideración en asamblea de la cuestión planteada. Tratado el tema por ésta o denegado el pedido tendrá expedita la vía judicial.

CAPITULO IV. DE LAS ASAMBLEAS

Artículo 14.- Las cooperativas que registraran más de un plan en proceso de planeamiento o ejecución, deberán dividir el padrón de asociados en tantos distritos electorales cuantos planes se hubiera previsto. A estos efectos se entenderá como plan cada proyecto de ejecución que posea una fuente de financiación autónoma.

Artículo 15.- Las asambleas de distrito considerarán los puntos a ser tratados en la asamblea general y elegirán delegados a la asamblea de la cooperativa. Pueden otorgar instrucciones no vinculantes a los delegados electos, revocar mandatos, sustituir delegados y tienen todas las facultades propias de una asamblea que no entren en colisión con las de la asamblea general, incluyendo la adopción de resoluciones relativas exclusivamente al plan de vivienda respectivo. Cuando sus resoluciones excedieren este marco o incidieren sobre la gestión de la cooperativa pudiendo afectar a los otros planes o al patrimonio social, serán apelables por ante la asamblea general.

Las asambleas de distrito pueden ser convocadas a sesión extraordinaria siendo de aplicación las reglas de las asambleas generales, tomando como base el padrón del distrito. En todos los casos se reunirán en la sede de la cooperativa en el distrito o en lugar que corresponda a la misma jurisdicción.



Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

CAPITULO V. DE LA PROMOCION Y FOMENTO

Artículo 16.- Declárase de interés nacional el fomento y promoción de las cooperativas de vivienda. En los planes de vivienda y urbanización que lleve a cabo el gobierno nacional otorgará participación a las mismas mediante el destino de una parte de los fondos para asistencia crediticia. Las cooperativas actuarán como entidades intermedias brindando asistencia profesional y técnica y canalizando el ahorro de sus asociados para la concreción del plan.

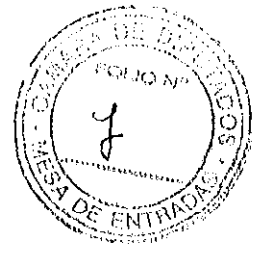
Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a los propósitos de esta ley.

Artículo 17.- Fíjase una alícuota equivalente al 50 % de la general establecida en la ley de Impuesto al Valor Agregado, texto ordenado vigente, tanto para la adjudicación como para la ejecución de la vivienda, entendiéndose como ejecución los trabajos realizados directamente o a través de terceros sobre inmuebles propios y ajenos, la compra de todo tipo de insumos, las obras complementarias de infraestructura necesarias para la vivienda y los honorarios de los profesionales involucrados en todas las tareas relacionadas con las obras.

Artículo 18.- Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a dictar normas que contemplen la exención del impuesto a los ingresos brutos y de sellos en todos los actos jurídicos relacionados con la construcción y adjudicación de las viviendas.

CAPITULO VI. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Artículo 19.- Las cooperativas que tengan por objeto la provisión a sus asociados de locales comerciales o cualquier otro inmueble se rigen por las disposiciones de la presente ley. Podrán ser asociados a las mismas personas físicas y jurídicas.



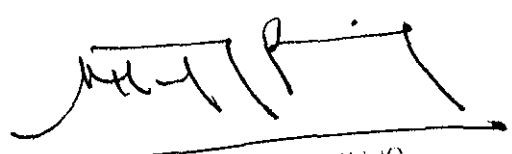
Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

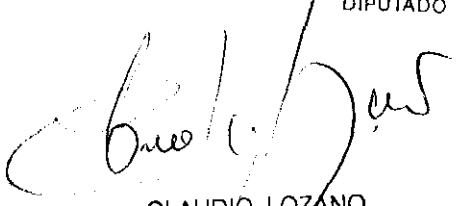
Las cooperativas de vivienda podrán incluir entre sus asociados a los adquirentes de locales comerciales ubicados dentro de los complejos habitaciones en construcción.

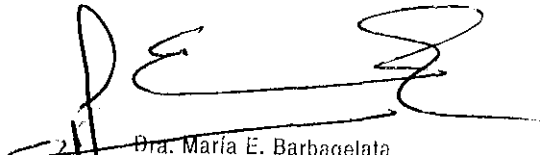
Artículo 20.- Esta ley comenzará a regir, a partir de su publicación. Sus normas son aplicables de pleno derecho a las cooperativas constituidas, sin requerirse la modificación de sus estatutos. A partir de la vigencia de la misma, la autoridad de aplicación no dará curso a ningún trámite de reformas de estatutos o reglamentos de cooperativas de vivienda, si ellos no fueren conformes con las disposiciones de esta ley.

Artículo 21.- De forma.


Dr. HECTOR T. POLLINO
DIPUTADO DE LA NACION

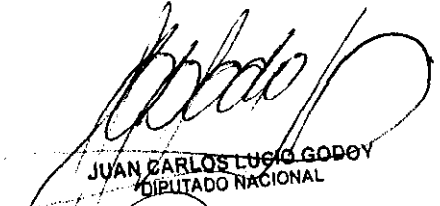
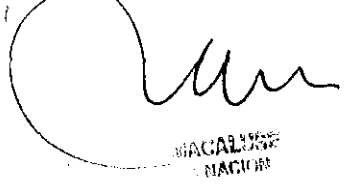

EDUARDO DI POLLINA
DIPUTADO DE LA NACION


CLAUDIO LOZANO
PRESIDENTE BLOQUE
EMANCIPACION Y JUSTICIA
DIPUTADO DE LA NACION


Dra. María E. Barbagelata
Diputada de la Nación


LUCRECIA MONTEAGUDO
Diputada de la Nación


ADRIAN PEREZ
DIPUTADO DE LA NACION


JUAN CARLOS LUIS GODOY
DIPUTADO NACIONAL

MACALUSO
DIPUTADO NACIONAL