

COOPERATIVAS DE VIVIENDA

ASPECTOS BÁSICOS

INAES

INSTITUTO NACIONAL
DE ASOCIATIVISMO
Y ECONOMÍA SOCIAL

Argentina **unida**





Contenidos:

- Características de las cooperativas.
- Identidad, valores y principios cooperativos.
- Características de las cooperativas de vivienda.
- Órganos de las cooperativas.
- Los libros sociales
- Tipos de cooperativas.
- Anexo (Resoluciones)



CARACTERÍSTICAS DE LAS COOPERATIVAS

SEGÚN ESTABLECE LA LEY ARGENTINA DE COOPERATIVAS 20.337/73

Las cooperativas son entidades fundadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua para organizar y prestar servicios

Reúnen los siguientes caracteres:

- | | |
|--|---|
| <p>1º Tienen capital variable y duración ilimitada.</p> <hr/> | <p>sociales, de conformidad con las disposiciones de la Ley 20.337, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 42 para las cooperativas o secciones de crédito.</p> <hr/> |
| <p>2º No ponen límite estatutario al número de asociados ni al capital.</p> <hr/> | <p>7º No tienen como fin principal ni accesorio la propaganda de ideas políticas, religiosas, de nacionalidad, región o raza, ni imponen condiciones de admisión vinculadas con ellas.</p> <hr/> |
| <p>3º Conceden un solo voto a cada asociado, cualquiera sea el número de sus cuotas sociales y no otorgan ventaja ni privilegio alguno a los iniciadores, fundadores y consejeros, ni preferencia a parte alguna del capital.</p> <hr/> | <p>8º Fomentan la educación cooperativa.</p> <hr/> |
| <p>4º Reconocen un interés limitado a las cuotas sociales, si el estatuto autoriza aplicar excedentes a alguna retribución al capital, el cual no puede exceder en más de un punto al que cobre el Banco Nación de la República Argentina en sus operaciones de descuento. (Ley 20.337, Art. 42, In. 4º).</p> <hr/> | <p>9º Prevén la integración cooperativa.</p> <hr/> |
| <p>5º Cuentan con un número mínimo de diez asociados, salvo las excepciones que expresamente admitiera la autoridad de aplicación (Ej. cooperativas de trabajo) y lo previsto para las cooperativas de grado superior. Establecido en las Res. 302/94 y 324/94.</p> <hr/> | <p>10º Prestan servicios a sus asociados y a no asociados en las condiciones que para este último caso establezca la autoridad de aplicación y con sujeción a lo dispuesto en el último párrafo de la Ley 20.337, en su Art. 42.</p> <hr/> |
| <p>6º Distribuyen los excedentes en proporción al uso de los servicios</p> | <p>11º Limitan la responsabilidad de los asociados al monto de las cuotas sociales suscriptas.</p> <hr/> |
| | <p>12º Establecen la irrepartibilidad de las reservas sociales y el destino desinteresado del sobrante patrimonial en casos de liquidación.</p> <hr/> |
- Son sujeto de derecho con el alcance fijado en la Ley 20337/73.

✓ IDENTIDAD, VALORES Y PRINCIPIOS COOPERATIVOS

Según establece la ACI (Alianza Cooperativa Internacional), una cooperativa es una asociación autónoma de personas que se unen voluntariamente para satisfacer necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática.

Es decir, el objetivo principal de las cooperativas es satisfacer una necesidad humana de tipo económica, cultural o social a través de una empresa cuya propiedad es colectiva y que se gestiona en forma democrática.

Las cooperativas son entidades organizadas solidariamente para prestar servicios a sus miembros. Para ello las cooperativas se rigen por ciertas pautas esenciales que se conocen como las "Reglas de Oro" del cooperativismo. Son los valores y principios que orientan el accionar del cooperativismo.

✓ Los valores en los que se fundan las cooperativas son





LOS PRINCIPIOS COOPERATIVOS

SON LOS LINEAMIENTOS QUE PERMITEN LLEVAR A LA PRÁCTICA LOS MENCIONADOS VALORES

1

ASOCIACIÓN VOLUNTARIA Y ABIERTA

Las cooperativas son asociaciones voluntarias abiertas a todas las personas capaces de utilizar sus servicios y dispuestas a aceptar las responsabilidades de asociarse, sin discriminaciones raciales, políticas, religiosas, sociales o de género.

2

CONTROL DEMOCRÁTICO POR LOS ASOCIADOS

Las cooperativas son organizaciones democráticamente gestionadas por sus asociados, quienes participan activamente en la fijación de políticas y en la toma de decisiones. Los hombres y mujeres elegidos como representantes son responsables ante los asociados. En las cooperativas de primer grado los asociados tienen iguales derechos de voto (un asociado, un voto) y las cooperativas de otros niveles se organizan asimismo en forma democrática.

3

PARTICIPACIÓN ECONÓMICA DE LOS ASOCIADOS

Los asociados contribuyen equitativamente a la formación del capital de su cooperativa y lo gestionan democráticamente. Por lo general, al menos una parte de ese capital es propiedad común de la cooperativa. Los asociados suelen recibir una compensación limitada, si acaso alguna, sobre el capital suscrito. Destinan los excedentes a todos o alguno de los siguientes fines: el desarrollo de la cooperativa, posiblemente mediante la constitución de reservas de las cuales una parte al menos debe ser indivisible; la distribución a los asociados en proporción a sus operaciones con la cooperativa; y el apoyo a otras actividades aprobadas por los asociados.

4

AUTONOMÍA E INDEPENDENCIA

Las cooperativas son organizaciones autónomas de autoayuda, gestionadas por sus asociados. Si intervienen en acuerdos con otras organizaciones, incluidos los gobiernos, o captan capital de fuentes externas, lo hacen en términos que aseguran el control por parte de los asociados y mantienen su autonomía cooperativa.

5

EDUCACIÓN, CAPACITACIÓN E INFORMACIÓN

Las cooperativas brindan educación y capacitación a sus asociados, representantes elegidos, administradores y empleados, de manera que puedan contribuir efectivamente a su desarrollo. Informan al público en general, particularmente a los jóvenes y a los líderes de opinión, acerca de la naturaleza y los beneficios de la cooperación.

6

COOPERACIÓN ENTRE COOPERATIVAS

Las cooperativas sirven más efectivamente a sus asociados y fortalecen al movimiento cooperativo trabajando mancomunadamente a través de estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.

7

PREOCUPACIÓN POR LA COMUNIDAD Y EL MEDIO AMBIENTE

A la vez que atienden las necesidades de sus asociados las cooperativas trabajan en pos del desarrollo sostenible de sus comunidades.

✓ CARACTERÍSTICAS DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Las cooperativas de vivienda están constituidas por personas que se unen con el objetivo de satisfacer su necesidad común de acceder a la vivienda propia

Estas cooperativas tienen por objeto (Estatuto Resolución 255/88, Artículo 5º)

- ✓ Adquirir viviendas individuales o colectivas, o construirlas, sea por administración o por medio de contratos con empresas del ramo, para entregarlas en uso o en propiedad a los asociados en las condiciones que se especifiquen en el reglamento interno.
 - ✓ Adquirir terrenos para sí o para sus asociados con destino a la vivienda propia.
 - ✓ Ejecutar por administración o por medio de contratos con terceros las obras necesarias para la conservación, ampliación o mejoramiento de las viviendas de sus asociados.
 - ✓ Solicitar ante instituciones oficiales o privadas los créditos necesarios para la construcción de las viviendas y gestionarlos en nombre de sus asociados para los mismos fines.
 - ✓ Adquirir en el mercado los materiales y demás elementos necesarios para la construcción, con destino a su empleo por la cooperativa o al suministro a los asociados.
 - ✓ Gestionar el concurso de los poderes públicos para la realización de las obras viales necesarias, obras sanitarias y de desagüe en la zona de influencia de la cooperativa.
 - ✓ Proporcionar a los asociados el asesoramiento en todo lo relacionado con el problema de su vivienda, brindándoles los servicios técnicos y la asistencia jurídica necesaria.
 - ✓ Propender al fomento de los hábitos de economía y previsión entre los asociados. La cooperativa excluye de sus objetivos las operaciones de ahorro y préstamo para la vivienda u otros fines.
 - ✓ Y como todas las cooperativas: fomentar el espíritu de solidaridad y ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa.
- Si se considera necesario los asociados de las cooperativas de vivienda pueden añadir otros objetos sociales a sus entidades, como por ejemplo el acceso al consumo de bienes en mejores condiciones de calidad y costo.
- De esta forma, a las actividades – arriba mencionadas – se agregan las siguientes:
- ✓ Adquirir o producir por cuenta de la cooperativa, para ser distribuidos entre los asociados, artículos de consumo, de uso personal y del hogar.

Los servicios que brindan las cooperativas de vivienda deben estar destinados exclusivamente a sus asociados. Sin embargo, la Resolución 56/87, establece cuáles son los procedimientos necesarios, para que estas entidades puedan prestar servicios a no asociados. (Ver Anexo)



- ✓ Cuando fuere imprescindible a fin de alcanzar el número mínimo de unidades de vivienda que hagan económico el plan de construcción y los no asociados no pudieren adquirir tal carácter por las exigencias estatutarias en relación a una terminada condición personal para su ingreso. En tal caso, el monto total de la operatoria no podrá exceder anualmente del 10% del volumen prestado a los asociados, lo que se medirá por su valor monetario.

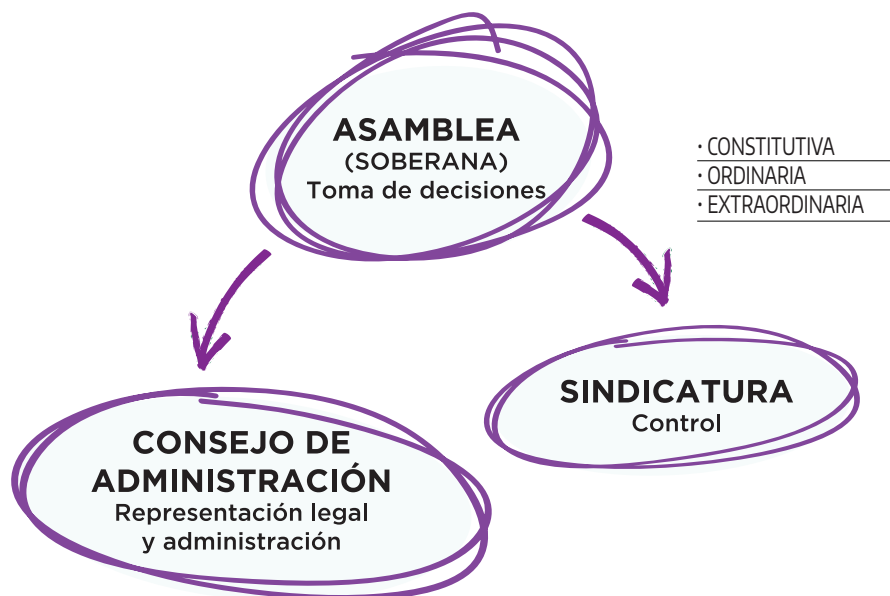
- ✓ Los herederos de asociados fallecidos que no pudieren adquirir tal carácter por las mismas razones del inciso anterior. En este caso, no habrá limitación alguna.

En el primer supuesto el monto total de la operatoria no podrá exceder anualmente del 10% del volumen prestado a los asociados, lo que se medirá por su valor monetario.

En el segundo supuesto no habrá limitación alguna.

✓ LOS ÓRGANOS DE LAS COOPERATIVAS

Organización interna



La asamblea

La asamblea es el órgano superior y soberano de la cooperativa, a través del cual los asociados expresan su voluntad. Todos los asociados de la cooperativa participan de la asamblea en igualdad de condiciones: un asociado, un voto.

Existen diferentes tipos de asambleas:

CONSTITUTIVA	ORDINARIAS	EXTRAORDINARIAS
Es la primera asamblea que celebran los asociados y da origen a la cooperativa.	Se realizan una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico.	Tienen lugar cada vez que lo disponga el Consejo de Administración, el Síndico o un 10% de los asociados.
OBJETIVOS		
• Se lee, discute y finalmente aprueba el estatuto. • Se suscriben e integran las cuotas sociales. • Se designan consejeros titulares y suplentes, sin determinar que cargo específico ocupará cada uno. • Se eligen con nombre y apellido los asociados que desempeñarán el cargo de síndico titular y síndico suplente.	• Se designan dos asociados para firmar el acta. • Se analiza y aprueba el balance, estado de resultados, cuadros anexos y la memoria. • Se considera el informe del síndico. • Se considera el informe de la auditoría. • Distribuyen los excedentes. • Se eligen los consejeros titulares y suplentes (si hubiera) y síndicos titulares y suplentes si coincide con el término de sus mandatos. • Otros asuntos incluidos en el orden del día.	• Se designan dos asociados para firmar el acta. • Se tratan los asuntos que por su índole no puedan ser considerados en la próxima asamblea ordinaria.

✓ El consejo de administración

Es el órgano elegido por la asamblea que tiene a su cargo la dirección de las operaciones sociales y administrativas de la cooperativa, siempre dentro de los límites que fija el estatuto (Resolución 255/88, Artículo 60). Es un órgano colegiado que como mínimo debe contar con tres miembros titulares: presidente, secretario, tesorero y dos consejeros suplentes.

Los miembros del Consejo de Administración deben ser asociados de la cooperativa y la duración del cargo no puede exceder a los tres ejercicios, pudiendo ser reelectos, salvo que el estatuto de la cooperativa exprese lo contrario.

Deben reunirse por lo menos una vez al mes y cuándo lo requiera cualquiera de sus miembros. Las decisiones del Consejo son válidas siempre que estén reunidos más de la mitad de sus integrantes. Los temas tratados deben constar en un Acta que se transcribirá al Libro de Actas del Consejo, debidamente rubricado.

La renuncia de los consejeros se presenta ante el mismo Consejo. Este puede aceptarla siempre que no afecte a su normal funcionamiento. Si la renuncia no es aceptada, el consejero debe mantenerse en el cargo hasta la realización de la próxima asamblea, donde se considerará dicha renuncia.

✓ La sindicatura

La fiscalización privada de la cooperativa estará a cargo de un síndico titular y un síndico suplente. Ambos son asociados a la cooperativa y son elegidos por la Asamblea. Durarán tres ejercicios en el cargo y podrán ser reelegibles, si lo autoriza el Estatuto (Ley 20.337, Artículo 76).

El síndico cumple una función primordial para las cooperativas que es la fiscalización de la administración. Para ello podrá examinar los libros y documentos siempre que lo juzgue necesario, asistir con voz a las reuniones del Consejo de Administración, informar por escrito a la asamblea sobre todos los documentos presentados por el Consejo, etc. Las atribuciones del síndico figuran en el estatuto, Resolución 255/88 en su Artículo 70; y en la Ley de Cooperativas 20.337 en su Art. 79

La Ley de Cooperativas 20.337 en su Artículo 76 determina que cuando el Estatuto previera más de un síndico debe fijar un número impar y se denominara Sindicatura Colegiada.

El síndico deberá asentar en el libro de Informes de la Sindicatura todas las novedades que hagan a su gestión como órgano de fiscalización privada.

✓ Los libros

Las cooperativas deben llevar obligatoriamente los siguientes **libros sociales**:



✓ Los asociados

Pueden ser asociados de una cooperativa de vivienda todas las personas físicas mayores de 18 años, los menores de edad por medio de sus representantes legales y los demás sujetos de derecho, inclusive las sociedades por acciones, siempre que reúnan los requisitos establecidos por el estatuto. Dentro de tales supuestos el ingreso es libre, pero podrá ser supeditado a las condiciones derivadas del objeto social.

DERECHOS	OBLIGACIONES
Estatuto Resolución 255/88	Resolución 255/88
Utilizar los servicios de la cooperativa.	Cumplir con los compromisos que contraiga con la cooperativa.
Proponer iniciativas de interés social.	Subscribir e integrar el capital.
Participar de las asambleas con voz y voto.	Aceptar las resoluciones de los órganos sociales, sin perjuicio del derecho de recurrir contra ellos.
Aspirar a ocupar cargos en el consejo de administración y de fiscalización.	Mantener actualizado el domicilio, informando fehacientemente cualquier cambio al respecto.
Acceder al libro de registro de asociados.	Acatar las disposiciones del estatuto, reglamento interno y legislación vigente.
Solicitar al síndico información sobre los libros contables y sociales.	Ser fieles a la entidad.
Retirarse voluntariamente de la cooperativa, dando aviso con 30 días de anticipación.	Participar activamente en la cooperativa. Involucrarse en la organización y toma de decisiones.
Requerir conjuntamente con otros asociados (el 10%) la realización de una asamblea extraordinaria conforme a normas estatutarias.	Integrar las cuotas suscriptas.
Participar de los excedentes y decidir en asamblea su forma de distribución.	
Recuperar las cuotas sociales aportadas.	
Apelar ante asamblea en el supuesto de notificarse su exclusión.	

✓ Registro de asociados

En este libro se debe incluir la nómina completa de asociados de la cooperativa con sus datos personales, como: nombre y apellido; fecha de ingreso (y de egreso si hubiera renunciado o fuera excluido de la entidad), tipo y n° de documento, domicilio, estado civil, capital suscrito e integrado. Además se podrá llevar una carpeta, para cada uno de los asociados, en la cual se archivarán todas las comunicaciones, notas y comprobantes correspondientes, como por ejemplo: nota de solicitud de ingreso, (este libro debe ser llevado por el tesorero)

✓ Actas de Asambleas

A través de este libro se deja constancia de las diferentes Asambleas que realice la cooperativa (Constitutiva, Ordinarias, Extraordinarias): se debe transcribir todo lo sucedido y decidido en las mismas; deben ser firmadas por el Presidente, Secretario y dos asociados elegidos en la Asamblea, para que ratifiquen lo copiado en el libro. El primer registro será el Acta Constitutiva como Acta N° 1 (este libro debe ser llevado por el Secretario).

✓ Actas de Consejo de Administración

En este libro se deben registrar lo que se debate y decide en las reuniones del Consejo de Administración. Por ejemplo: solicitudes de incorporación o renunciaciones de asociados, convocatorias a asambleas ordinarias y extraordinarias que deben copiarse al Acta con la inclusión del orden del día que será considerado por los asociados. Además se deben registrar en el Acta los nombres de los consejeros que asisten a la reunión. Las Actas van firmadas por Presidente y Secretario y al margen firman todos los consejeros presentes incluido el Síndico. (Este libro debe ser llevado por el Secretario)

✓ Informes de Sindicatura

El Síndico debe dejar asentado en este libro sus informes, observaciones, requerimientos y cualquier otro hecho que considere importante con respecto al funcionamiento de la cooperativa. Por ejemplo: en este libro el Síndico titular registra los informes que produzca como consecuencia de su participación en las reuniones del Consejo de Administración y los requerimientos efectuados al Consejo de Administración, a partir de las inquietudes presentadas por los asociados o por iniciativa propia.

Obligatoriamente el síndico debe realizar un informe anual que pondrá a consideración de la Asamblea Ordinaria.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 20.337, en su artículo 81, 3er. párrafo cuando la cooperativa lo solicite y su condición económica lo justifique, la auditoría será realizada por el Órgano Local.

La auditoría puede ser desempeñada por el síndico cuando éste contara con la calidad profesional necesaria.

✓ Informes de Auditoria externa

Los estados contables deben ser auditados por un contador público, matriculado en la jurisdicción de la cooperativa. También el servicio de auditoria puede ser prestado por una cooperativa de grado superior u otra entidad especialmente constituida con este fin. En todos los casos, el auditor deberá realizar informes (resolución 155/80) que deberán asentarse trimestralmente en este libro.

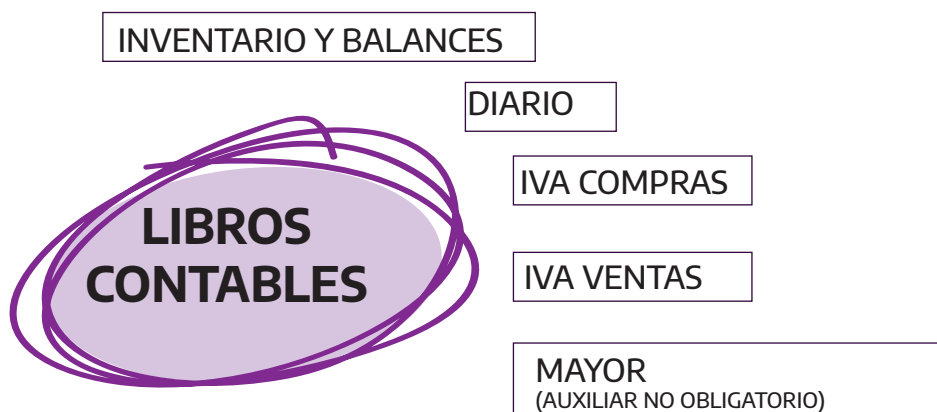
✓ Asistencia a Asamblea (auxiliar)

Es un importante complemento del libro de Actas de Asambleas. Es recomendable su utilización porque refleja la participación de los asociados en las Asambleas.

La rúbrica de los libros tiene un arancel. La misma deberá realizarse en el INAES o en el Órgano Local Competente, según la jurisdicción del domicilio legal de la cooperativa.

✓ LIBROS CONTABLES OBLIGATORIOS

Las cooperativas deben llevar obligatoriamente los siguientes libros contables:



Reglamento interno

Por otro lado, es recomendable que las cooperativas de vivienda tengan su propio reglamento interno, que registrará aspectos específicos de la vida institucional y operativa de la entidad. Para ello el INAES – a través de la Resolución N° 693/87 – elaboró un modelo orientador de reglamento.

El reglamento deberá ser registrado y autorizado por el INAES, así pasará a constituir una normativa interna de la cooperativa de carácter obligatorio. Para lo cual deberá enviarse un ejemplar del Acta de Asamblea en la cual se aprobó, donde constará la copia del mismo con las firmas del Secretario y el Presidente certificadas, conforme con lo establecido en la Resolución 4968/09.

Tipos de Cooperativas

Se pueden formar cooperativas para desarrollar una amplia gama de actividades:

- ✓ **COOPERATIVAS DE CONSUMO:**
La forman consumidores que buscan abaratar los precios de los bienes y servicios. La cooperativa compra productos al por mayor y los vende a sus asociados con un pequeño margen de diferencia. (Lo necesario para pagar a los empleados, los gastos administrativos y comprar nuevamente mercaderías).
- ✓ **COOPERATIVAS AGRARIAS:**
La forman pequeños productores rurales con el objetivo de adquirir en mejores condiciones de calidad y precio maquinarias, semillas, abonos, todo tipo de insumos, proveerse asistencia técnica y profesional y de colocar la producción a precios convenientes en el mercado interno e internacional.
- ✓ **COOPERATIVAS DE PROVISIÓN DE SERVICIOS:**
Están conformadas por personas que desempeñan un mismo oficio o profesión con el objeto de obtener a menor costo posible insumos específicos. Sus exponentes más conocidos son las cooperativas farmacéuticas, de almaceneros, taxistas, médicos, etc.
- ✓ **COOPERATIVAS DE SEGUROS:**
Sus asociados buscan obtener cobertura en todos los tipos de riesgo que puedan presentarse: vida, accidentes, incendios, robos, automotores, enfermedades, etc.
- ✓ **COOPERATIVAS DE SERVICIOS PÚBLICOS:**
Prestan los servicios de electricidad, gas, agua potable, telefonía, cloacas, etc. Estas cooperativas contribuyen al desarrollo económico y social tanto en pequeñas comunidades como en grandes ciudades.
- ✓ **COOPERATIVAS DE VIVIENDA:**
Los asociados son aquellas personas que necesitan una vivienda, a la cual acceden de forma asociada, tanto por autoconstrucción, como por administración.
- ✓ **COOPERATIVAS DE CRÉDITO:**
Otorgan créditos a sus asociados con capital propio, a intereses moderados y con facilidades para su devolución.
- ✓ **COOPERATIVAS DE TRABAJO:**
Las forman trabajadores, que ponen en común su fuerza laboral para llevar adelante una empresa de producción tanto de bienes como de servicios.
- ✓ **BANCOS COOPERATIVOS:**
Operan financieramente con todos los servicios propios de un banco.



ANEXOS



Resolución 56/87

Resolución 693/87

VER

www.argentina.gob.ar/inaes



RESOLUCIONES





INAES

INSTITUTO NACIONAL
DE ASOCIATIVISMO
Y ECONOMÍA SOCIAL



Ministerio de
Desarrollo Productivo
Argentina

Av. Belgrano 172 - 011-4124-9300 - www.argentina.gob.ar/inaes