

Hacen

PUBLICACION DE LA
COOPERATIVA FALUCHO DE VIVIENDA LTDA.

AÑO VII - N° 39
ENERO-MARZO DE 1986

INAUGUROSE FALUCHO XXIX

CALLE 55 entre 60 y 62 - NECOCHEA



Resolución del Banco Central de la República Argentina que abre una optimista perspectiva para nuestros asociados adjudicatarios del plan de 1.000 viviendas (Pág. 5-6-7)

COOPERATIVA "FALUCHO"
DE-VIVIENDA LTDA.

Afiliada a "UNICOOP", Unión de
Cooperativas de Vivienda, Coop.
Ltda.

Hacer

Director:

Lic. Gerardo F. Martínez

AÑO VII - N° 39
ENERO-MARZO DE 1986

Casa Central:
Mayor E. Olivero 270
7000 Tandil
Tel.: 29060

Sucursal Buenos Aires
Moreno 1270 - 3° Of. 311
1091 Capital Federal
Tel.: 38-7023/5347
37-3728

Sucursal Bahía Blanca
Lamadrid 63
8000 Bahía Blanca

Registro de la
Propiedad Intelectual
N° 116.761

Impreso en:
COGTAL, Rivadavia 767
Capital Federal

Los artículos firmados no representan ne-
cesariamente la opinión de la Dirección,
siendo su contenido de la exclusiva res-
ponsabilidad de sus autores.

Editorial

LA CARTADOCUMENTOMANIA

Todo evoluciona, y en algunos ca-
sos con velocidad vertiginosa. Ello
influye para que cambien usos y
costumbres, muchas veces en pro-
cura de ahorro de tiempo, mayor efi-
ciencia, mejor aprovechamiento de
recursos y esfuerzos.

Las fotocopadoras, por ejemplo,
han tornado prehistórico al papel
carbónico; la teletipo ha superado la
ya legendaria comodidad del telé-
grafo y las comunicaciones inter-
nacionales vía satélite hacen que mi-
remos con una sonrisa nostálgica al
viejo teléfono con hilos que todavía
sigue creando problemas y dando
disgustos a los sacrificados
usuarios...

A veces se evoluciona para bien,
con fines positivos. A veces, todo lo
contrario. La técnica y sus produc-
tos están al servicio del hombre y
serán buenos o malos según el uso
que de ellos se haga.

La **carta documento** ha sido una
innovación relativamente reciente
introducida en las comunicaciones a
fin de contar con un elemento que
se constituya en "prueba fehacien-
te" y que se pueda utilizar, llegado
el caso, como cabeza de expedien-
te en litigios judiciales.

La **carta documento** ha venido a
reemplazar con ventaja al **telegra-
ma colacionado**. Genera sus mis-
mos efectos y permite una mayor
extensión en las comunicaciones
con un costo considerablemente
menor.

Precisamente, esta mayor faci-
lidad, comodidad y baratura ha dado
origen a una especie de "**cartado-
documentomanía**" de la que muchos
no han podido sustraerse. Ello ha
ocurrido aún entre algunos de
nuestros estimados asociados.

El asociado de una cooperativa
que ingresa a la misma, como es sa-
bido, voluntariamente, adquiere **de-
rechos** pero también contrae
compromisos.

Desde el preciso instante en que
se acepta su ingreso a la cooperati-
va, ya no es más un tercero ante
ella. Se convierte en uno de sus
componentes, uno de sus
miembros que seguramente alguna
vez tendrá que formular pedidos,

expresar reclamos, hacer llegar ob-
servaciones y sugerencias. Frente
a tales inquietudes, tanto el Consejo
de Administración como los colabo-
radores de la Cooperativa, están
siempre dispuestos a satisfacer,
dentro de sus posibilidades,
aquellos anhelos.

Puede ocurrir, porque ello es hu-
mano, que algún asociado no quede
satisfecho con el trámite dado a su
reclamo u observación.

Apelar entonces a la carta docu-
mento como elemento pretendida-
mente intimidatorio o de presión,
es, la mayoría de las veces, incurrir
en un gasto innecesario. Lo único
que se logra con ese procedimiento
es contribuir a incrementar injustifi-
cadamente los recursos del correo.

La lógica más elemental indica
que la mejor manera de formular
reclamos, etc., es haciéndolo por
los canales naturales: recurriendo al
Consejo de Administración y si no
se encuentra eco satisfactorio, al
Sindico que el representante legal y
estatutario de los asociados.

Estamos convencidos de que la
Cooperativa Falucho no queda
comprendida en casos como los
que se aluden en los párrafos pre-
cedentes. Porque en nuestra enti-
dad se hace todo lo posible por dar
a cada uno lo que le corresponde,
procediendo con la mayor equidad y
poniendo la mejor voluntad para que
reinen la armonía y el bienestar en
nuestra comunidad.

Cuando algún asociado se in-
quiete por alguna cuestión que lo
afecte relacionado con la Cooperati-
va, piense en la inquietud general-
izada que puede afligir a los que en
su representación administran la en-
tidad y que se ven enfrentados a
centenares de problemas a los que
deben encontrar solución, emer-
gentes de los casi 5.000 asociados
con iguales derechos y obliga-
ciones.

Si meditamos un poco acerca de
estas reflexiones, comprendremos
que todos hemos de contribuir para
mantener un ambiente de amistad y
de servicio dentro de la Cooperati-
va.

LA INAUGURACION DE FALUCHO XXIX EN NECOCHEA



El 15 de febrero de 1985 fue inaugurado el edificio construido por nuestra Cooperativa en Necochea, ubicado en la calle 55 entre 60 y 62, vale decir, en pleno centro de la hermosa ciudad balnearia.

Está constituido por diez plantas que conforman 19 unidades de vivienda. Es la segunda obra de esta naturaleza que la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda. realiza en Necochea, siendo parte del Plan de Mil Viviendas totalmente concluido a la fecha.

Como en todos los casos precedentes, la ceremonia de la inauguración congregó a los asociados adjudicatarios de los departamentos acompañados por miembros de sus familias, como así también a directivos y profesionales de la Cooperativa Falucho y de la Cooperativa Aña-

tuya de Trabajo Ltda. que tuvo a su cargo la construcción, dirigida por la arquitecta Adriana N. Carricart. Especialmente invitados asistieron el diputado nacional, escribano Bernard y Monseñor de Luis que tuvo a su cargo la bendición del edificio.

Antes de proceder a la entrega de las llaves, la Licenciada María Eugenia Martínez de De Mattei pronunció las palabras inaugurales, expresando:

"Hoy es para nosotros, administradores, colaboradores y asociados de la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda., un día de regocijo en el que debemos hacer un alto en el camino para reflexionar sobre la labor realizada y el camino que aún nos falta recorrer.

"Es un día significativo porque al entregar este edificio 'Falucho XXIX'

culminamos nuestro plan de construcción de Mil Viviendas materializadas luego de varios años de trabajo y denodado esfuerzo.

"Pero este mérito no es solamente nuestro, sino de todos ustedes los beneficiarios que creyeron en nosotros y apoyaron este accionar.

"Ahora corresponde a ustedes concluir esta obra. Posiblemente su aspecto más importante: llenar con amor estas frías paredes para que así se cumpla el objetivo de tener una vivienda digna en la que se albergue un hogar donde reine la felicidad.

"Es necesario ahora que los asociados adjudicatarios no se olviden de la necesidad que los impulsó a formar parte de esta gran familia cooperativa, para que continúen actuando en ella a fin de que nuevas familias con idénticas necesidades puedan tener la posibilidad de satisfacerlas.

"Sólo nos resta agradecer a la Cooperativa Añatuya de Trabajo Ltda., y a todas las empresas que hicieron posible la concreción de esta obra".



ROLES ASIGNADOS EN EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA A COOPERATIVAS, MUTUALIDADES, SINDICATOS, EMPRESAS Y PROFESIONALES

El cooperativismo, el mutualismo y el sindicalismo son movimientos de carácter solidario, que en conjunto nuclean a la casi totalidad de la población argentina. Se trata de tres movimientos que, por diferentes caminos, persiguen un objetivo común: la dignificación del hombre. No es extraño, entonces, que estos movimientos estén empeñados, también, en llevar adelante objetivos similares, como el de la vivienda.

Pero sin entrar todavía en especificaciones concretas, es válido afirmar que mientras el sindicalismo inscribió en su programa de reivindicaciones la lucha por mejores condiciones de trabajo y salario, creando para lograrlas la organización gremial de los trabajadores, el cooperativismo y el mutualismo se propusieron humanizar la actividad económica, mediante el desarrollo de organizaciones que fueran capaces de satisfacer las legítimas necesidades de sus asociados, reemplazando el afán de ganancia y de lucro, por la idea del servicio.

Aunque por distintos caminos, el sindicalismo, el cooperativismo y el mutualismo están empeñados en una gran empresa común cuyos objetivos finales son liberar a los pueblos de la opresión, democratizar la economía y elevar la condición humana. La colaboración y la complementación recíproca entre estos grandes movimientos, parecen ser las únicas actitudes lógicas para poder concretar las finalidades comunes perseguidas.

Es natural, entonces, que tanto sindicalistas, como cooperativistas y mutualistas aspiren a nuevas formas económicas más justas y equitativas. Pero al mismo tiempo deben aceptar con realismo que sus respectivas actividades se desenvuelven en nuestro país, con un neto predominio de la organización económica capitalista, basada en la idea del lucro.

En tal situación, las cooperativas no pueden desentenderse de las limitaciones que impone la competencia con las empresas privadas, ni aislarse de los problemas y ten-

siones que ello origina. Todo lo contrario. Las instituciones solidarias deben asumir el desafío que implica competir con la empresa privada y allí debe prevalecer la eficiencia de nuestras instituciones. Se debe tener en cuenta que nuestras entidades son **empresas diferentes**, que no persiguen fines de lucro y que están dotadas de una gran cuota de sensibilidad social.

Cooperativas, mutuales y sindicatos tienen muchos aspectos en común. Trabajando mancomunadamente pueden constituir la respuesta integral a todas las necesidades del hombre. Están en condiciones de efectuar la cobertura total de todas las aspiraciones del trabajador. De allí surgen innumerables ejemplos, tales como la constitución de una cooperativa de trabajadores cuando una empresa o una industria se ha declarado en quiebra, permitiendo así salvar la fuente de trabajo. La constitución de una mutual dentro de un gremio, para brindar más servicios y beneficios al trabajador, es otro de los ejemplos. La constitución de una cooperativa dentro de un sindicato, para explotar las posibilidades que brinda cada profesión y obtener, consecuentemente, mayores ingresos, es también otro de los muchos ejemplos existentes.

Pero en lo que respecta específicamente a la vivienda, entendemos que sindicalistas, cooperativistas y mutualistas deberían sentarse en una misma mesa, para intercambiar puntos de vista con respecto a la posibilidad de iniciar acciones conjuntas —ya existen algunos casos concretos—, con el supremo objetivo de dotar al trabajador de una vivienda digna para él y su núcleo familiar.

En este tema, no se puede caer en la diversificación de esfuerzos, porque así no se lograrán los resultados deseados. Es necesario encarar en forma conjunta este candente problema social argentino, para paliar ese creciente déficit habitacional que ya alcanza a los tres millones de unidades.

En lo que respecta exclusivamente a las cooperativas de vivienda, se sugiere apoyar fervorosamente la constitución y el funcionamiento de cooperativas de trabajo que operen en el área de la construcción, con el objeto de encarar mancomunadamente, compartiendo riesgos y resultados.

De esta manera, es evidente que se disminuirán los costos y hasta ciertos riesgos, como los derivados de la contratación de anteproyectos de obra para gestionar créditos oficiales, que en caso de no ser acordados deben ser soportados por las cooperativas. De la misma forma, se evitará el riesgo de quiebra de la empresa constructora, ya que la cooperativa de trabajo desarrollará su labor con los parámetros de la filosofía solidaria, que está muy distante de los fines de lucro que persigue la empresa privada.

En lo relacionado con las empresas constructoras y los profesionales que participan en la elaboración y ejecución de planes habitacionales de las cooperativas, es necesario que los directivos de las entidades solidarias les hagan comprender —mediante una paciente labor educativa— que las cooperativas de vivienda no son empresas comerciales, sino que son simplemente un grupo de personas con necesidades comunes, que se han unido para lograr un objetivo compartido.

Se les debe hacer comprender que la relación de las empresas constructoras y los profesionales con las cooperativas de este rubro, debe ser diferente, porque las cooperativas son empresas diferentes. Son empresas solidarias, sin fines de lucro. Se debe insistir en este aspecto, para que tanto empresas como profesionales flexibilicen sus "modus operandi" cuando se trata de instituciones solidarias.

Es responsabilidad de los dirigentes cooperativistas, asimismo, procurar vinculaciones con empresas cuyos directivos estén provistos de cierta dosis de sensibilidad, cuando se trata de encarar un plan de viviendas sociales. (Coop. "Los Pinares")

Resolución del Banco Central que abre una optimista perspectiva para nuestros asociados participantes del plan de 1.000 viviendas

Nuestros asociados, adjudicatarios del "Plan de Mil Viviendas" cuya construcción e inauguración se completó recientemente, conocen por lo informado en reuniones y asambleas y muy especialmente por las reiteradas publicaciones de "HACER", las múltiples gestiones que el Consejo de Administración de la Cooperativa viene realizando ante la Caja Nacional de Ahorro y Seguro en procura de mejores condiciones de pago de la deuda a favor de esta institución.

Lamentablemente, hasta el momento no se logró resolución alguna que atendiera nuestras solicitudes, creándose una lógica ansiedad

entre los deudores adjudicatarios de las viviendas. Se consideró en todo momento que los problemas creados fueron el resultado de las críticas circunstancias económico-financieras por las que ha pasado el país, y de ninguna manera por desidia o irresponsabilidad tanto de los asociados como de los dirigentes de la Cooperativa.

Por su parte, las autoridades de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro procuraron alguna forma de arreglo de la situación creada, pero no encontraban recursos emergentes de las disposiciones del Banco Central de la República Argentina que permitieran alguna solución razonable.

LA COMUNICACION "A" 775 DEL BANCO CENTRAL

Planteadas así las cosas y mientras la Cooperativa proseguía sus gestiones a favor de los asociados deudores, el Banco Central ha hecho conocer recientemente su "Comunicación "A" 775" autorizando a las entidades financieras a conceder créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas, cuyas disposiciones coinciden en parte con lo reiteradamente solicitado a la Caja Nacional de Ahorro y Seguro.

Para mejor ilustración de nuestros asociados, transcribimos en la página siguiente dicha comunicación.

COOPERATIVA GAUCHO RIVERO DE TRABAJO LTDA.

PROYECTO - DIRECCION - ADMINISTRACION DE OBRAS

**OFRECE SUS SERVICIOS PARA LA
PREPARACION INTEGRAL DE PROYECTOS
RELACIONADOS CON LAS OPERATORIAS DEL
BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, PLANES DEL
FONAVI Y DEMAS ENTIDADES OFICIALES Y
PRIVADAS VINCULADAS A LA CONSTRUCCION.**

MORENO 1276 - 3° OF. 311

1091 - CAPITAL FEDERAL

Teléfono: 37-3723

COMUNICACION "A" 775 DEL BANCO CENTRAL

Las entidades financieras podrán intervenir en la concesión de créditos hipotecarios con destino a la adquisición de viviendas, mediante la afectación de líneas de préstamo del Banco Central, con sujeción a las siguientes condiciones:

1. Créditos a los adquirentes

- 1.1. **Usuarios**
Personas físicas
- 1.2. **Destino**
Facilitar la adquisición de vivienda única, de uso propio y permanente del deudor.
- 1.3. **Condiciones de los inmuebles**
Cuando las unidades incluyan locales para negocio u oficinas, la superficie de éstos no podrán superar el 20% de la destinada a vivienda.
- 1.4. **Monto**
70% del precio de venta de las viviendas, sin superar A 250 de financiamiento por m_2 cubierto. (A $325 \times m_2$ precio máximo total).
- 1.5. **Cancelación del complemento de precio**
30% en efectivo al contado, como mínimo.
- 1.6. **Plazo**
Hasta un máximo de 15 años. Los servicios de las deudas serán mensuales, iguales y consecutivos.
- 1.7. **Cláusula de ajuste**
Los saldos de deuda serán actualizados en función de las variaciones del índice diario de precios combinado (Comunicación "A" 539).
- 1.8. **Tasa de interés**
Hasta el 9% efectivo anual.
- 1.9. **Comisiones u otros cargos adicionales**
Las entidades podrán percibir, por todo concepto, hasta el 1% del importe de cada cuota de capital y ajuste.
- 1.10. **Grado de afectación de los ingresos del prestatario**
Los importes iniciales de los servicios de estos créditos —sumados a los correspondientes a las demás facilidades que el demandante tenga asignadas por otros conceptos en el conjunto del sistema financiero— no podrán superar el 40% de los ingresos brutos regulares del sujeto del crédito.

Para la determinación de los ingresos las entidades deberán exigir declaraciones juradas de los titulares y efectuarán las constataciones necesarias para verificar la autenticidad de los datos consignados. La falsedad de las declaraciones hará exigible la deuda como si fuera de plazo vencido, aspecto sobre el cual deberán ser notificados los postulantes al momento de presentar las solicitudes de crédito.
- 1.11. **Garantía**
Hipoteca en primer grado sobre el inmueble objeto del crédito.
- 1.12. **Seguro de vida**
Podrá exigirse la constitución de seguros de vida cancelatorios por los importes de las deudas asumidas dentro de este régimen, quedando la elección de la compañía a cargo de los solicitantes de crédito.
- 1.13. **Incumplimientos**
La configuración de atrasos en los pagos de tres cuotas consecutivas determinará la caducidad de los plazos pactados y la exigibilidad de las obligaciones, sus ajustes e intereses, con la iniciación de acciones judiciales de cobro, sin perjuicio de que las entidades puedan adoptar criterios más restrictivos.

NOTA CURSADA A LA CAJA NACIONAL DE AHORRO Y SEGURO

Considerados los términos de la Comunicación "A" 775 del Banco Central transcrita en la página anterior, se ha cursado a la Caja Nacional de Ahorro y Seguro la nota que consignamos a continuación:

Señor Presidente
de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro
Dr. Carlos A. FONTE

De nuestra consideración:

Atento a la difusión, por parte del Banco Central de la República Argentina, de la comunicación "A" - 775, que establece un nuevo régimen de créditos para la adquisición de viviendas, nos dirigimos a ustedes a fin de solicitar se estudie la posibilidad de tramitar la cancelación de la deuda que mantenemos con esa entidad, mediante el otorgamiento de créditos individuales a nuestros asociados, adjudicatarios de las viviendas construidas con vuestro financiamiento.

El nuevo régimen de créditos para la adquisición de viviendas, si bien no se adecua totalmente a las condiciones de refinanciación solicitadas en nuestras anteriores presentaciones, puede traer una solución a la situación de esa Cooperativa y de sus asociados, signada hasta el presente por la incertidumbre de sus derechos, al no poder pagar, pese a querer hacerlo.

A nuestro entender, tanto las viviendas, como los adjudicatarios, reúnen los requisitos consignados en los puntos 1.1. a 1.5. de la comunicación "A" - 775, ya que:

USUARIOS: son personas físicas.

DESTINO: vivienda única de uso propio y permanente del deudor.

CONDICIONES DE LOS INMUEBLES:

a) Las unidades de vivienda, no incluyen locales, los que son unidades funcionales independientes y no superan, en cada edificio el 20% de la superficie destinada a vivienda.

CANCELACION DEL COMPLEMENTO DEL PRECIO:

El 30% promedio del monto ya está integrado, con creces, por los asociados.

MONTO:

El financiamiento que se solicita es muy inferior a los A 250.- por m²

A título informativo se acompaña una planilla con las superficies por edificios. A la brevedad informaremos en detalle las superficies de cada unidad de vivienda.

De considerarse viable lo solicitado y por razones de practicidad, sugerimos que las escrituras traslativas de dominio y constitución de la garantía hipotecaria, se otorguen individualmente pero agrupadas por edificio, no todas simultáneamente.

Por último petitionamos que se solicite a los escribanos que intervengan que, atento al carácter de viviendas de interés social que revisten aquellas sobre las que versarán las escrituras a otorgarse, apliquen un arancel preferencial del 0,40% como en otras etapas del crédito que nos ocupa.

Efectuamos esta presentación sin renunciar a lo petitionado en presentaciones anteriores, sino previendo una solución alternativa.

Quedamos a vuestra disposición para cualquier aclaración que fuere necesaria.

Saludámosle, con nuestra consideración más distinguida

Gerardo F. Martínez
Presidente

Significativas jornadas en San Luis sobre jurisdicción de la Secretaría de Acción Cooperativa y el avasallamiento del federalismo en la ley 20.337

El 20 y 21 de diciembre de 1985 tuvieron lugar en Potrero de los Funes (San Luis) las jornadas nacionales sobre "La Ley 20.337 y el federalismo", y de las que participó la casi totalidad de los directores provinciales de cooperativas de la República.

En efecto, estuvieron presentes Jorge Rondán, de La Rioja; Adolfo Muñoz, de Santa Fe; Juan Bautista Valles, de Chubut; Luis Alejandro Astriz, de Buenos Aires; Raúl Villazón y Miguel Ángel Machado, de Salta; Oscar Luis Costa, de Río Negro; Ernesto Yacovich, de Corrientes; Guillermo Pérez Funes, de La Pampa; Silvia K. de Umanski, del Chaco; Alejandra Vuscovich, de Santa Fe; Carlos Galíndez, de Tucumán; Luis Ravezux y Juan Farrés, de Mendoza; Guido Rodríguez, de San Juan; José Villacis, de Jujuy, y Carlos Carranza y María Rosa Lanzilota, de Córdoba.

Participaron también Eduardo Fernández, de la Dirección de Personas Jurídicas de Catamarca; Rubén Gorosito, de Entidades de Bien Público de Buenos Aires; Pedro Morales de la Secretaría de Seguridad Social de Salta; Juan Carlos Carr, asesor de la Dirección de Cooperativas de Santa Fe y Raúl Di Genaro, Dolores Bustos y Raquel Pini Quiroga, de cooperativas de San Luis.

REUNION HISTORICA

Consignamos la totalidad de los nombres de los asistentes a estas jornadas porque las consideramos realmente históricas dentro del movimiento cooperativo argentino.

Han constituido un hito significativo luego de muchos años de estudios, trabajos, conversaciones, reuniones, y cambios de ideas procurando el esclarecimiento de una cuestión de tantísima importancia para el desarrollo de las cooperativas en la Argentina.

Recordamos que allá por 1974 se inició la controversia sobre este

asunto. Ocurrió en el Congreso del Cooperativismo Agrario de la Provincia de Buenos Aires que tuvo lugar en Mar del Plata, organizado por el Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia.

Los congresistas, entre los cuales se encontraban varios de los que redactaron el proyecto de lo que después sería el Decreto-Ley 20.337 del gobierno del General Alejandro A. Lanusse, se opusieron en su casi totalidad a que se propiciara cualquier reforma que devolviera a las provincias el poder de policía conculcado inconstitucionalmente con las atribuciones que se conferían al Instituto Nacional de Acción Cooperativa (INAC). El federalismo avasallado no conmovió, en aquella oportunidad, a casi nadie.

La cuestión no pasó de alguna disidencia al redactar las conclusiones finales.

La Ley 20.337, por entonces, tenía apenas un año y medio de funcionamiento. Las posiciones de una y otra parte, no podían estar avaladas por la experiencia. Solamente se esgrimían expresiones teóricas.

El transcurso de los años fue agregando, lógicamente, aquella indispensable experiencia. Y con ella se demostró que la concentración en una oficina de la Capital Federal (INAC) todo lo referente a autorización para funcionar, fiscalización, difusión, inspecciones, estadísticas, y liquidación de las cooperativas, etc., tornaba pesadamente burocrática cualquier gestión a realizar por parte de estas así se encontraran en los confines de la nación.

Por decreto de un gobierno de facto se había avasallado al federalismo quitando a las provincias un poder de policía que ellas jamás, en el transcurso de la historia, habían delegado en el poder central.

Y todo ello sin ningún beneficio, ni para las cooperativas ni para el país.

LOS INSTITUTOS PROVINCIALES

Se creyó en cierto momento sub-

sanar esos y otros muchos inconvenientes emanados del centralismo porteño, con la creación de los Institutos Provinciales de Acción Cooperativa que, con ese y otros nombres, se originaron en convenios realizados por el INAC con los gobiernos de provincia, conforme lo establece el artículo 99 de la ley 20.337.

Pero, como en última instancia la fiscalización pública la ejerce el INAC "... por sí o a través de convenio con el órgano local competente...", el organismo provincial pasa a ser un simple mandatario, con lo que igualmente queda avasallado el federalismo.

Una sola provincia argentina (Mendoza) se mantuvo al margen de tales convenios, defendiendo con valentía sus derechos como estado federal.

COMIENZA A CRISTALIZARSE LA DISCONFORMIDAD

La multiplicación de experiencias negativas de las cooperativas en sus gestiones con el INAC, fruto de la saturación de expedientes de todo el país y a pesar del empeño y la buena voluntad del siempre escaso personal de aquella repartición, multiplicaron las inquietudes en distintos ambientes del cooperativismo, llegándose a recurrir a la justicia para que se determine la inconstitucionalidad de la Ley en lo referente a las facultades del órgano de aplicación (INAC), hoy reemplazado por la Secretaría de Estado de Acción Cooperativa (SAC).

Recordamos la cuestión iniciada por la Cooperativa Agua y Luz de Pinar del Mar Ltda. (CALP) —Provincia de Buenos Aires— cuya extensa, medulosa y bien fundada presentación suscrita por los doctores Juan Farrés Cavagnaro y Juan Augusto Menéndez se publicó íntegramente en LA LEY, N° 124 del 29 de junio de 1983.

Recomendamos su lectura a quien desee profundizar el estudio de este tan importante tema.

CONCLUSIONES DEL ENCUENTRO

Las principales resoluciones, que fueron adoptadas por unanimidad por los participantes del encuentro de Potrero de los Funes (San Luis), tienen relación con el tema que hemos tratado en la presente nota.

En tal sentido, los representantes de los organismos provinciales se comprometieron a proponer a los respectivos gobiernos, la denuncia de los convenios firmados con el INAC o con la Secretaría de Acción Cooperativa, por los que fueron creados los órganos locales competentes: Institutos Provinciales de Acción Cooperativa, Direcciones Provinciales de Cooperativas, etc., a fin de que estas reparticiones asuman las funciones que les fueron conculcadas por la Ley 20.337 en lo que a las atribuciones del Instituto Na-

cional de Acción Cooperativa se refiere.

Se proponen, asimismo, solicitar a los legisladores nacionales representantes de sus respectivas provincias, que propongan la reforma de la Ley 20.337 en lo que respecta a tales atribuciones: registro, control, fomento, educación, liquidación, etc., de las cooperativas en jurisdicción provincial.

PROYECTO DE LEY

En la oportunidad que comentamos, fue distribuido el proyecto de ley presentado el 29 de julio de 1985 por los diputados nacionales Arnaldo Brizuela, Arturo Albarracín y Sebastián A. Capucci, de Catamarca.

El proyecto consta de dos artículos y un tercero de forma. El primero expresa: "Modifícase la Ley Na-

cional N° 20337 que regla el régimen cooperativo argentino por colisionar con el sistema Federal garantizado por la Constitución de 1853 por cuanto en varias de sus disposiciones se legisla sobre aspectos que son de competencia exclusiva de las provincias.

Artículo 2: Restituir a las provincias las facultades que establecen los artículos 5°, 104 y 107 de la Constitución Nacional, a fin de que sean ellas las que otorguen las matriculas o personería jurídica, las registre y fiscalice a las entidades Cooperativas como facultad originaria y no derivada".

Los "Fundamentos" de este proyecto de ley son extensos —18 carillas— y contienen argumentos que merecen consideración especial en un futuro artículo.

D. D.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

No obstante que la Ley 13.512 y aún muchos reglamentos de copropiedad y administración nada dicen al respecto, es costumbre arraigada en casi todos los consorcios la existencia del llamado Consejo de Administración, formando por lo general por varios consorcistas.

En efecto, esta figura que puede tener su origen en el reglamento de copropiedad, o bien en una decisión de la asamblea, es una creación satisfactoria, siempre y cuando se limite a actuar como un órgano asesor del administrador; es decir sin interferir en la órbita de aquellas funciones o atribuciones que la ley o el reglamento ha reservado para el representante legal.

Es el administrador el único que cuenta con las facultades ejecutivas que la ley y el reglamento le confieren; el único que cuenta con atribuciones para representar al consorcio en sus relaciones con copropietarios y terceros. De donde se desprende que permitir facultades

de tal carácter al consejo de administración implicaría una dualidad de funciones que sin duda conspiraría contra el normal desenvolvimiento del consorcio de propietarios.

El papel del consejo, para que su misión resulte útil debe limitarse entonces a servir de nexo entre los copropietarios y el administrador, estando sus funciones y facultades limitadas al control de la gestión del administrador, verificando sus cuentas, tomando contacto directo con los problemas del inmueble, llevando inquietudes de copropietarios, y/o cualquier otro tipo de sugerencia o problemas de los que a veces no está interiorizado el representante legal por no vivir en el edificio.

Es necesario tener presente que, respetando por supuesto las leyes y los reglamentos del consorcio, el órgano máximo es la asamblea y que sólo ésta, y no el consejo de administración ni los copropietarios individualmente, deben dar instrucciones al administrador, quien es el único que administra, ejecuta las re-

soluciones de la asamblea, imparte órdenes o sanciona a los encargados y adopta medidas dentro de los límites del mandato que ha recibido.

El consejo de administración —no los consejeros en particular— sólo poseen las facultades expresas que les da el reglamento y que generalmente no excede del reemplazo momentáneo del administrador, o bien del asesoramiento de éste y el control de su gestión.

Cuando el consejo de administración actúa como órgano ejecutivo disponiendo trabajos de mantenimiento y reparaciones, dictando disposiciones o dando instrucciones a los encargados, compartiendo el manejo de fondos y tomando decisiones que escapan a su esfera, se han convertido en administradores y éste en un mero empleado administrativo.

(Del "Boletín" de UADI — Unión Administradores de Inmuebles - N° 1; de noviembre de 1985).

Primer Encuentro de Cooperativas de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires



Inauguración a cargo del Presidente de FECVI-PBA, Rubén Gayol.

En diciembre último, convocadas por la Federación de Cooperativas de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires —FECVI-PBA—, se reunieron los representantes de las cooperativas de vivienda de dicho Estado, a fin de estudiar y debatir los numerosos y afligentes problemas que las preocupan.

Las reuniones se realizaron en la Capital Federal, en la Casa de la Provincia de Buenos Aires, con el auspicio de la Secretaría de Acción Cooperativa, la participación de la Confederación Argentina de Mutuales; las federaciones de Mutuales de la Capital Federal y Mar del Plata; la Unión de Cooperativas de Vivienda (UNICOOP), Cooperativa Ltda. de Capital Federal; la Federación Chaqueña de Cooperativas de Vivienda (FECONORD); la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina (UOCRA); el Sindicato Obrero de Mosaístas y Afines; el Sindicato de Electricistas y Electronicistas Navales, y entidades de primer grado del cooperativismo de vivienda de Capital Federal y provincias de Buenos Aires, Córdoba, Chaco, Salta, Tucumán, Corrientes, Mendoza, Neuquén, y mutuales de la Capital Federal y Provincia de Buenos Aires.

Asimismo, prestigiaron el encuentro con su presencia y participación el embajador argentino en Uruguay y presidente del Centro de Promoción y Estudio del Cooperativismo, Dr. Carlos H. Perette y representantes de la Secretaría de Acción Cooperativa (SAC); del Instituto Nacional de Acción Mutual (INAM); del Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires; de la Dirección de Cooperativas de Corrientes; legisladores miembros de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Senadores de la Nación y de las municipalidades de la Capital Federal y La Matanza, y del Instituto Justicialista de Investigación y Acción Cooperativas (JUSCOOP).

Clausura el encuentro el Embajador Dr. Carlos H. Perette.



Se recibieron los saludos del gobernador de la Provincia de Buenos Aires, Dr. Alejandro Armendáriz; de la Dirección de Cooperativas de Santa Fe y de la Confederación de Entidades Cooperativas de Vivienda de la República Argentina (CECOVIRA).

LAS CONCLUSIONES

Con tan significativo concurso de dirigentes cooperativistas como el que queda señalado precedentemente, se redactaron extensas y enjundiosas conclusiones, divididas en tres capítulos referentes a "Asuntos Económicos y Jurídicos", "Asuntos Socio-Culturales" y "Asuntos Técnicos".

Los interesados en poseer en detalle tales conclusiones contenidas en el documento final del encuentro, pueden solicitar a FECVI-PBA el folleto que ha editado, debiendo dirigirse a Juramento 5566, C.P. 1605 Carapachay, (Pcia. B. Aires), teléfono 762-2730.

Podemos adelantar que se trata de un documento que debe ser tenido en cuenta por todas las cooperativas de vivienda por cuanto se resumen en él la casi totalidad de los problemas habitacionales que actualmente afligen a millones de argentinos preocupados por ver materializada algún día la disposición del Artículo 14 Bis de la Constitución Nacional que establece el derecho a la vivienda digna.

DON DAVID M. MERENER

En sus lúcidos 85 años

Al inaugurar en la Capital Federal, el 19 de noviembre de 1985, la asamblea anual de La Fraternidad Agraria, el Presidente de la entidad, Don Francico Loewy, informó que el 17 del mismo mes don David M. Merener había cumplido 85 años.

La grata noticia fue recibida con un unánime, entusiasta y justiciero aplauso de los delegados asambleístas. Es que en este instante y en esa actitud, se condensaba el reconocimiento a una larga vida consagrada al cooperativismo y, especialmente, al cooperativismo agrario, como ejemplo de idealismo y perseverancia.

Nacido en la Colonia Carmel —Departamento Villaguay, Entre Ríos— se dedicó desde su adolescencia a los trabajos agrícolas, pero también le interesaron las manifestaciones culturales, la organización de la juventud, la creación de bibliotecas y, con otros jóvenes, la actividad teatral para las familias campesinas.

Fue muy metódico como productor agrario, distinguiéndose su chacra por su buena organización y sentido progresista utilizando semillas seleccionadas y con cultivos adecuados. Una muestra de su trigo obtuvo el primer premio en una exposición del Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación.

Se incorporó al cooperativismo desde joven. En 1926 fue elegido miembro del Consejo de Administración de la Cooperativa Agraria "Fondo Comunal", de Entre Ríos y a partir de 1930 desempeñó en sucesivos ejercicios, alternadamente, los cargos de Presidente y Secretario.

En 1937 pasó a ocupar la Gerencia de la Cooperativa Agrícola Lucienville, de Basavilbaso (Entre Ríos) —primera cooperativa agraria de la Argentina, fundada el 12 de agosto de 1900—, tocándole afrontar una de las más graves crisis sufridas por la entidad a causa de factores climáticos adversos. Salió con bien del difícil trance y en 1941 se lo designa Secretario Ejecutivo de la Federación Entrerriana de Co-



operativas. En esta actividad también le tocó realizar una tarea ardua pero fructífera para la consolidación del cooperativismo agrario de Entre Ríos reorganizando cooperativas en estado de estancamiento y contribuyendo a la formación de nuevas entidades.

La Federación resolvió editar su órgano periodístico "SURCOS", del que Merener fue su redactor y director.

Sus luchas por el cooperativismo y los problemas del campo tuvieron gran repercusión en Entre Ríos tanto a través de órganos cooperativos como de la prensa en general. Sus artículos tuvieron siempre un denominador común, en defensa de los pequeños y medianos productores, bregando por un tratamiento impositivo equitativo, procurando solución a los problemas de la tierra, proponiendo la ubicación en predios rurales de los hijos de colorfos, y cuanta otra cuestión preocupara a la comunidad agraria.

En 1970 debió radicarse en la Capital Federal donde, añorando sus queridos pagos, publicó dos

años después su libro EL COOPERATIVISMO EN ENTRE RÍOS Y SUS PIONEROS. LOS CONGRESOS ARGENTINOS DE LA COOPERACION. Este trabajo editado por INTERCOOP (Editora Cooperativa Ltda.), condensa la rica historia del cooperativismo agrario de aquella provincia y de los congresos mencionados, uno de los cuales, el segundo, tuvo lugar en 1921 en la ciudad de Paraná.

El libro está prologado por otro de los hombres ilustres del cooperativismo argentino, el inolvidable maestro Dr. Emilio B. Bottini, cuya personalidad fuera oportunamente evocada en las páginas de HACER.

Vinculado don David siempre a la entidad de segundo grado "La Fraternidad Agrícola", continúa colaborando con ella, alternativamente como director y redactor de su periódico EL COLONO COOPERADOR, y participando en los congresos del cooperativismo agrario y en CONINAGRO.

A todo ello, cabe agregar su actuación como delegado en las asambleas de "El Hogar Obrero", como así también su participación como miembro del consejo de administración de INTERCOOP, y de la comisión directiva de "CASA DE ROCHDALE", entidad cultural de cooperativistas.

Al rendirse homenaje ante sus todavía activos 85 años, Casa de Rochdale, ha propuesto se otorgue a don David M. Merener el premio ALCECOOP con que anualmente se distingue a cooperativistas ilustres.

Cooperativistas que, como en este caso, como bien lo dijera el Dr. Bottini al finalizar el prólogo del libro arriba mencionado "...puso de relieve, en todo momento y circunstancias, una incansable voluntad de servicio a las nobles causas a las que ha dedicado una gran parte de su vida".

David Daoud

HACER - 11

COOPERATIVA FALUCHO DE VIVIENDA LTDA.

MATR. N° 7150 FUNDADA EL 29-X-1970

INVITA A USTED A ADHERIR A SU



NUEVO PLAN DE VIVIENDAS



INFORMES: ESMERALDA 909 - 3° A
CAPITAL FEDERAL (10 a 19 horas)

ADMINISTRACION DE "CONSORCIOS FALUCHO"

Llevamos a conocimiento de los asociados de la Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda., que se ha hecho cargo de la Gerencia de Administración de Consorcios el señor Hoover Spinetto.

Oficina: Moreno 1270 - Piso 3° - 312
Teléfono: 38-7023
38-5347

COOPERATIVA ASTURIAS DE TRABAJO LTDA.

MORENO 1270 - PISO 3° - OF. 303 - CAPITAL FEDERAL
TELEFONO: 38-0772

CONSTRUYO:

FALUCHO XIV - Montañeses 2937 - Cap. Fed.
FALUCHO XI - Cuba 3531 - Cap. Fed.