



SECRETARIA DE ACCION COOPERATIVA
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS Y REGISTRO

S. A. C.
GM
MG
MA

TESTIMONIO DEL REGLAMENTO INTERNO DE PRESTACION DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA COOPERATIVA "FALUCHO" DE VIVIENDA LIMITADA/
DA/- CAPITULO I.- DE LOS PLANES DE VIVIENDA.- ARTICULO 1º): A los fines del cumplimiento del objeto social, el Consejo de Administración de la Cooperativa será el órgano encargado de realizar, convenir, contratar y/o gestionar los estudios de factibilidad (técnicos, urbanísticos, jurídicos, financieros, sociales, etc.), la elaboración y ejecución de proyectos habitacionales, de las obras y servicios complementarios de éstas y de los planes de financiación de los proyectos a concretarse. Estas acciones estarán destinadas a dar respuesta a las necesidades habitacionales de los asociados. Asimismo, realizará las gestiones necesarias para la adquisición de los terrenos donde se construirán los proyectos de vivienda, así como la tramitación de los créditos y/o subsidios para la Cooperativa y/o los asociados en forma individual. El Consejo de Administración supervisará el desarrollo de todos los aspectos atinentes a la marcha de los proyectos promovidos por la Cooperativa y velará por el cumplimiento de los compromisos contraídos por la misma con sus asociados, los organismos oficiales o privados, profesionales, etc.. ARTICULO 2º): El Consejo de Administración notificará a los asociados de los planes de vivienda que promueva la Cooperativa especificando claramente, en cada caso, los requisitos y condiciones establecidas para su incorporación a los mismos, así como las características técnicas de construcción, diseños, procedimientos de amortización, de financiación, etc.. Cuando la Cooperativa promueva planes de vivienda sobre terrenos que no han sido incorporados a su propiedad, deberá notificar a los asociados que ingresen en los mencio



nados planes de los antecedentes de dominio del inmueble respectivo, así como cualquier gravamen y/o derecho real que lo pudiese afectar y eventuales restricciones al mismo. ARTICULO 3°): Tendrán derecho a participar de los planes de vivienda que promueva la Cooperativa, todos los asociados que requieran una vivienda para ser habitada por ellos y sus grupos familiares. Las viviendas serán adjudicadas a todos aquellos asociados que hayan integrado las cuotas suscriptas o se hallen al día en el pago de las mismas. ARTICULO 4°): A los efectos de la participación mencionada en el artículo anterior, el Consejo de Administración habilitará un registro general de interesados en la adjudicación de una vivienda, en el que se detallarán los datos personales de aquellos, como mínimo: apellido y nombre, número y tipo de documento de identidad, edad, sexo, estado civil, así como los mismos datos de todas las personas que integran el núcleo conviviente del asociado, los vínculos de parentesco y conyugales, los ingresos del grupo familiar, su capacidad de amortización y sus aspiraciones respecto de la cantidad de ambientes de la vivienda. La registración determinará la antigüedad de la solicitud de cada interesado, siempre que ella deba ser tenida en cuenta para los mecanismos de adjudicación de las viviendas. ARTICULO 5°): Para cada proyecto habitacional, la Cooperativa habilitará un registro particular. Los asociados podrán adherir a él manteniendo el orden de antigüedad del registro general del artículo 4°, eligiendo entre las unidades que corresponda a dicho proyecto. A igual antigüedad se definirá por sorteo. CAPITULO II.- DEL ACTA DE ADHESION Y RESERVA DE UNIDAD.- ARTICULO 6°): El asociado que desee participar de un pro--



yecto habitacional determinado suscribirá con la Cooperativa un Acta de Adhesión al Plan de Vivienda y Reserva de la Unidad, el que determinará: a) identificación de la unidad a adjudicar; b) la suma de dinero a aportar para el pago de la parte proporcional del terreno, y su forma de actualización; c) la suma de dinero a aportar para el pago de los gastos de anteproyecto, proyecto y honorarios de los profesionales intervinientes y su forma de actualización; d) una cuota de gastos de administración en proporción a los servicios prestados; e) fecha y lugar de pago; f) la obligación del asociado de cumplir con todos los requisitos que exigiere el organismo financiante del proyecto; g) las condiciones usuales de acuerdo a las características del plan (constitución de domicilio, jurisdicción competente, sellados, etc.). En cada plan de viviendas el Consejo de Administración podrá reservar un cupo de viviendas para asociados de escasos recursos, el que contemplará facilidades de pago y formas de actualización acorde con los ingresos de dicho sector social. Las demás condiciones a que estará sujeta la prestación del servicio de vivienda surgen del presente reglamento, el Estatuto Social, la Ley 20337 y las resoluciones reglamentarias de la Secretaría de Acción Cooperativa. Cuando la obra fuere financiada con recursos oficiales serán de aplicación las normas legales que rijan a los entes financiadores y sus operatorias. ARTICULO 7º): El asociado inscripto en un plan de vivienda podrá ceder sus derechos a otro asociado para lo cual deberá contar con la autorización del Consejo de Administración. Tendrán prioridad los asociados inscriptos como suplentes en relación a dicho plan. A falta de ellos el asociado ceden-



te deberá proponer un reemplazante. En caso de no aceptación del mismo el Consejo de Administración deberá expedirse por resolución fundada.

ARTICULO 8º): El asociado que renunciare al plan de vivienda, o aquél cuya reserva de unidad fuere dejada sin efecto por la Cooperativa por aplicación del artículo 20, podrá solicitar la devolución de los aportes efectuados en concepto de pago del terreno, gastos de proyecto y honorarios profesionales, como así también los aportes para la construcción cuando la obra se efectuare con recursos propios. En este supuesto la Cooperativa podrá optar por: a) devolver los aportes efectuados actualizados desde la fecha de cada pago hasta el momento del reintegro, tomando el mismo índice establecido en el Acta de Adhesión y Reserva de Unidad, descontando del total un 6% en concepto de cláusula penal. Asimismo podrá fijarse un arancel por los gastos administrativos ocasionados por la devolución, cuyo monto fijará periódicamente el Consejo de Administración y se dará a conocer de la forma prevista para el interés punitivo en el artículo 19; b) condicionar el reintegro a que se lleve a cabo la cesión indicada en el artículo anterior. En dicho caso el reembolso se efectuará en la medida y oportunidades en que el reemplazante vaya efectivizando los aportes correspondientes, no pudiendo superarse el término de que dispuso el asociado saliente para efectuar los pagos. Cuando el reemplazante propuesto por el saliente ofreciere mejores condiciones de pago podrá preferirse a éste último. ARTICULO 9º): El reintegro aludido en el artículo anterior en ningún caso incluirá lo abonado en concepto de cuota por gastos de administración. ARTICULO 10º): Los aportes que realicen los a-



sociados con motivo del Acta que se menciona en el artículo 6°, para la compra de terrenos, materiales, construcción o adquisición de viviendas, urbanización, obras complementarias, gastos de proyectos, honorarios profesionales, se contabilizarán como un crédito a favor de cada aportante, aplicándose al pago del precio en el acto de otorgarse la escritura traslativa de dominio. CAPITULO III.- DEL ACTA DE TENENCIA.- ARTICULO 11°): Una vez construídas las viviendas y encontrándose en estado de ser habitadas será entregada la tenencia de las mismas a los asociados, oportunidad en que se labrará un acta que contendrá: a) la individualización definitiva de la unidad, las medidas y linderos - surgirán del plano que se pondrá a disposición de los asociados en la sede de la Cooperativa o sucursal interviniente; b) el precio total de la adjudicación que se compondrá de lo abonado por el asociado hasta el momento y el saldo restante por todo concepto. No se computará el capital social ni los gastos de administración. Cuando el precio total no se pudiere determinar al momento o la Cooperativa actuare meramente como intermediaria de una entidad crediticia estatal o privada, se dejará constancia de esa circunstancia; c) la forma y modalidades del pago del saldo de precio; d) el momento de suscripción de la escritura traslativa de dominio cuando éste pudiere ser determinado con anterioridad y la forma de citación para la misma; e) el porcentual que corresponda a la unidad; f) las obligaciones que el asociado asume a partir de la entrega de la tenencia. ARTICULO 12°): Son obligaciones del asociado a partir de la entrega de la tenencia: a) ocupar la vivienda en forma permanente cuando así lo exigiere el organismo finan-



ciante; b) hacerse cargo de todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven al inmueble; c) abonar las expensas comunes y extraordinarias; d) abonar la parte proporcional de los gastos que demande el cableado telefónico y la instalación de la antena colectiva de televisión; e) abonar la tasa de conexión de los servicios sanitarios o de ampliación de la red, servicio eléctrico y gas; f) abonar el 1% del precio total de la adjudicación con destino a la constitución del fondo de reserva previsto por la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512 - importe que no devengará interés alguno. ARTICULO 13°): La unidad será entregada de acuerdo a los niveles de terminación que fijare el organismo financiante. Cuando se llevare a cabo con recursos propios será entregada cuando esté en condiciones de habitabilidad y sin equipamiento, el que estará a cargo del asociado. ARTICULO 14°): Todo vicio o defecto de construcción deberá ser denunciado a la Cooperativa dentro de los seis meses contados a partir del otorgamiento de la tenencia, momento a partir del cual cesará la responsabilidad de ésta. ARTICULO 15°): La posesión definitiva de la vivienda será otorgada al asociado en el acto de escriturar. Quedarán a cargo del asociado los impuestos, honorarios y gastos de la escritura traslativa de dominio y por la redacción, otorgamiento e inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración como así también todo otro importe que surja de las disposiciones legales vigentes. La Cooperativa determinará el contenido del Reglamento de Copropiedad y Administración de acuerdo a las condiciones usuales y al mejor interés de los asociados. Cuando el escribano interviniente no fuere designado por la entidad financiante, el mismo -



será designado por la Cooperativa. ARTICULO 16°): El Consejo de Administración podrá contratar un seguro de vida por la cancelación del saldo de precio si así lo considere conveniente en relación a cada plan de viviendas y cualquier otro seguro que exigiere el organismo otorgante del crédito, con cargo a los asociados. Cuando se produjere el fallecimiento del asociado, los derechohabientes deberán comunicar el hecho con 48 hs. de anticipación al vencimiento del plazo para la denuncia del siniestro a la entidad aseguradora. ARTICULO 17°): En el mismo supuesto del artículo anterior los derechohabientes deberán unificar su representación ante la Cooperativa dentro de los NOVENTA días, denunciando el Juzgado por ante el cual se tramite el proceso sucesorio o acompañando testimonio de la declaratoria de herederos. ARTICULO 18°): En caso de que el asociado se considerare con derecho a demandar a la Cooperativa y solicitare en el juicio medidas cautelares, éstas no podrán trabar la libre disponibilidad de las demás unidades en perjuicio de los demás asociados. Cuando así lo hiciere se hará pasible de la resolución prevista en el artículo 20 inciso b). CAPITULO IV.- DE LA MORA EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.- ARTICULO 19°): Todo atraso en el pago de cualquiera de las obligaciones asumidas en el Acta de Reserva de Unidad o en el Acta de Tenencia, devengará un interés punitorio a favor de la Cooperativa cuyo monto será fijado periódicamente por el Consejo de Administración teniendo en cuenta la tasa de interés y las normas financieras vigentes como así también la limitación del artículo 622 del Código Civil. La tasa de interés punitorio será comunicada a los asociados a través de anuncios en lugares visi-



SECRETARÍA DE
DIRECCIÓN GENERAL DE

bles de la sede de la Cooperativa y sucursales. ARTICULO 20°): La falta de pago de dos cuotas mensuales y consecutivas de cualquiera de las obligaciones pactadas o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emergentes del presente reglamento o de las actas de Reserva de Unidad y Tenencia, dará derecho a la Cooperativa a su exclusiva elección a optar entre cualquiera de los siguientes caminos: a) exigir el cumplimiento de las obligaciones asumidas a costa del asociado. En dicho supuesto sobre el total adeudado, debidamente actualizado por el índice de aumento de precios al consumidor (INDEC), se adicionará un interés punitivo del 15% anual. Cuando la obligación consistiere en obligaciones de hacer, su incumplimiento dará lugar al cobro de una multa mensual equivalente a la cuota fijada para el pago del terreno, para dicho supuesto se pacta la vía ejecutiva; b) declarar resuelta de pleno derecho el Acta de Reserva de Unidad o de Tenencia en su caso, en cuyo caso el lugar dejado vacante en el Plan de Viviendas será cubierto por los mecanismos fijados en el artículo 6° y concordantes. ARTICULO 21°): En el supuesto del inciso b) del artículo anterior, -- cuando el asociado ya hubiere recibido la tenencia deberá reintegrar la unidad a la Cooperativa dentro de los 15 días corridos siguientes a la notificación de la resolución, lapso durante el cual subsistirá la obligación de abonar todos los compromisos pactados. Por cada día de demora en la entrega de la unidad se devengará una multa equivalente al CUATRO POR MIL del precio total actualizado de la adjudicación, que correrá desde el vencimiento del plazo hasta que la Cooperativa recupere la ocupación plena y pacífica de la unidad. Esta multa como así



también el total adeudado por cualquiera de los conceptos que haya da-
do lugar a la resolución, los que se actualizarán por el índice de au-
mento de precios al consumidor con más un interés del 15% anual, se de-
bitarán del total a reintegrar al asociado conforme al artículo 6° de
este Reglamento. En caso de existir un sobrante a favor de la Coopera-
tiva el asociado deberá integrar la diferencia. ARTICULO 22°): El atra-
so en el pago de expensas no dará lugar a la resolución del Acta de
Tenencia pero habilitará a la Cooperativa areclamar el cobro ejecuti-
vo de las mismas, conforme al artículo 25. CAPITULO V.- DE LA ADMINIS-
TRACION DE LOS CONSORCIOS.- ARTICULO 23°): Desde el momento de entre-
ga de la Tenencia/a los asociados y hasta el momento de la cancela-
ción del crédito a favor de la entidad financiante o el pago total del
costo de la obra cuando se ejecuta con recursos propios, la Cooperati-
va actuará como administradora del consorcio de hecho así creado, con
todas las facultades y obligaciones que surgen de la Ley 13.512 y de
acuerdo al REGLAMENTO INTERNO DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRACION DE CON-
SORCIOS DE LA COOPERATIVA inscripto al folio 214 del libro 3° de ac-
tas, bajo acta 1389 del Registro Nacional de Cooperativas. ARTICULO
24°): En cada consorcio se creará un Consejo de Asesoramiento designa-
do por los asociados adjudicatarios que integren el mismo, los que se-
rán elegidos en la asamblea anual que se celebre a esos fines y cuya
misión será asistir a la Gerencia de Administración de Consorcios de
la Cooperativa en su función, comunicándole todas las novedades que
se produzcan en el edificio o barrio habitacional. Su número y forma
de funcionamiento será determinado en el momento de su elección. ARTI



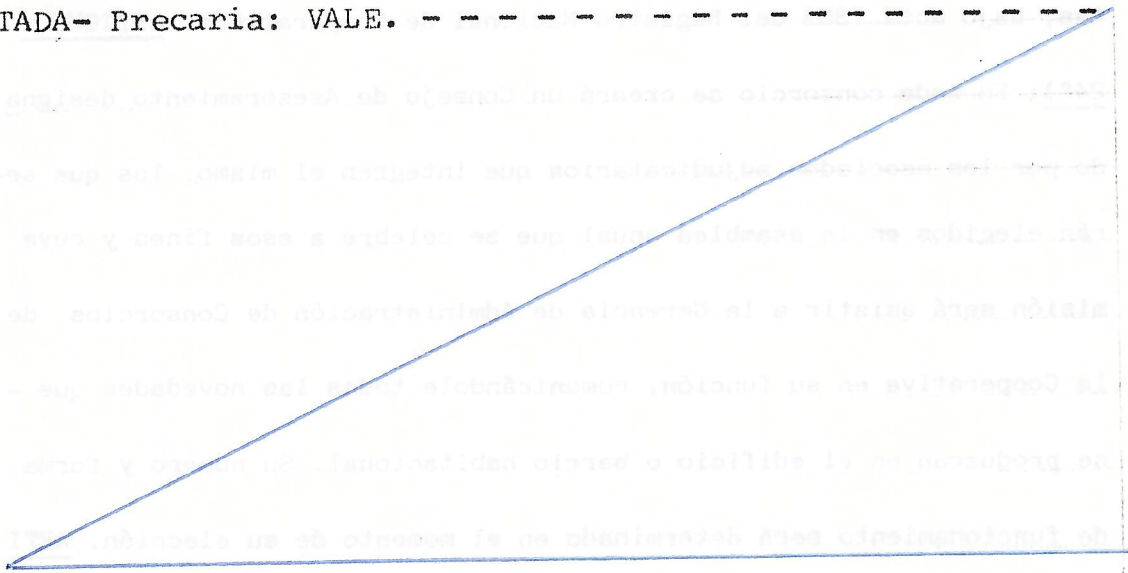
Dra. EL
Directora General de r

CULO 25°): El presente Reglamento y la constancia de deuda de expensas otorgada por el Presidente de la Cooperativa, o el Tesorero o el Gerente de Administración de Consorcios constituirán título ejecutivo para el cobro de las expensas comunes, a los efectos del artículo 524 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación o norma análoga de los Códigos Provinciales y artículo 22 de este reglamento. CAPITULO VI.-

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.- ARTICULO 26°): El presente reglamento será de aplicación a todos los planes de vivienda que la Cooperativa se halla ejecutando, con la excepción de aquellos en los que ya se hubiere entregado la tenencia de las unidades construídas. Sus cláusulas serán aplicables de pleno derecho a todos los convenios firmados por la Cooperativa con sus asociados que se hallan en curso de ejecución.

ARTICULO 27°): El Presidente del Consejo de Administración queda facultado para introducir las reformas que la autoridad de aplicación exigiere para su aprobación, siempre y cuando no modificaren en forma sustancial lo resuelto por la asamblea de la Cooperativa.-

ENTRELINEAS: DE LA COOPERATIVA "FALUCHO" DE VIVIENDA LIMITADA- Precaria: VALE. - - - - -





145



ACION COOPERATIVA
REGISTROS JURIDICOS Y REGISTRO

Ministerio del Interior

Secretaría de Acción Cooperativa

BUENOS AIRES, 09 MAR 1990

A CUESTA
Registros Jurídicos y Registro

VISTO el expediente n° 45.353/88 - - por el que la COOPERATIVA -

"FALUCHO" DE VIVIENDA LIMITADA - - - - -

solicita la aprobación e inscripción del REGLAMENTO INTERNO DE PRESTACION DEL SERVICIO DE VIVIENDA, y

CONSIDERANDO:

que los artículos 9 y 13 de la Ley 20.337 prescribe que los reglamentos que no sean de simple organización interna de las oficinas deben ser aprobados por esta Secretaría e inscriptos en el Registro Nacional de Cooperativas.

Que la recurrente ha cumplido con las exigencias prescriptas por la Ley 20.337.

Por ello, y en uso de las facultades conferidas por el Decreto n° 37/89 y el artículo 1° del Decreto n° 345/83

EL SECRETARIO DE ACCION COOPERATIVA

RESUELVE:

ARTICULO 1°: Apruébase el REGLAMENTO INTERNO DE PRESTACION DEL SERVICIO DE VIVIENDA de la COOPERATIVA "FALUCHO" DE VIVIENDA LIMITADA (matrícula 7150), con domicilio legal en la Ciudad de Tandil, Partido de Tandil, Provincia de Buenos Aires. - - - - -

sancionado en la Asamblea del 30 / 7 / 88, según texto agregado de fs. 18 a 24, con las modificaciones de fs. 55 a 58 y fs. 78. - - - - -

ARTICULO 2°: Procédase a inscribir el mismo en el Registro Nacional de Cooperativas y a expedir los respectivos testimonios.

ARTICULO 3°: Agréguese copia de la presente resolución a los testimonios y al expediente mencionado.

ARTICULO 4°: Regístrese, efectúense las comunicaciones que correspondan y archívese.

4 A E



142
Buenos Aires, 9 MAR 1990

SECRETARIA DE ACCION COOPERATIVA
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS

Dra. ELSA LIDIA SVIATKEVICH
Directora General

MINISTERIO DEL INTERIOR
SECRETARIA DE ACCION COOPERATIVA
ES FOTOCOPIA DEL ORIGINAL
ELSA LIDIA SVIATKEVICH
SUPERVISORA DE REGISTRO

[Handwritten mark]



El día catorce de marzo de mil novecientos noventa - - - - - , es

inscripto en el Registro Nacional de Cooperativas al folio 61 - - del libro 4º - - de

actas, bajo acta 1.845 + el Reglamento Interno DE PRESTACION DEL SERVICIO DE /

VIVIENDA - - - - - de la

COOPERATIVA "FALUCHO" DE VIVIENDA LIMITADA - - - - -

con domicilio legal en la Ciudad de Tandil, Partido de Tandil, Provincia de

Buenos Aires - - - - -

aprobado por Resolución del señor Secretario de Acción Cooperativa - - - - -

- - - - - número 145 - del día 9 de /

marzo de 1.990 - - - - -. Dicha Cooperativa se encuentra inscripta bajo matrícula

7.150 - - En la fecha se deja constancia de esta inscripción en el presente testimonio

que se expide para la cooperativa - - - - - , quedando

una copia del reglamento interno agregada al protocolo del Registro Nacional de Coo-

operativas de folios 361 - a 372 -del tomo 39. - - - - -

lc. *[Handwritten signature]*

[Handwritten signature]

Dra. ELSA CUESTA
Jefa General de Asuntos Jurídicos y Registro