



Cooperativa de Vivienda 10 de Marzo Ltda. REGLAMENTO DE PLANES COOPERATIVOS

Artículo 1. 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 demandas relacionadas con necesidades habitacionales de los asociados. Asimismo, realizará las gestiones necesarias para la adquisición de parcelas o terrenos con el fin de fraccionarlos y dotarlos de servicios y entregarlos en propiedad a los asociados o construir 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.

Artículo 2. El Consejo de Administración notificará a los asociados de los planes de vivienda, de compra de lotes en bloque o de fraccionamiento 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 mencionados planes de los antecedentes de dominio del inmueble respectivo, así como cualquier gravamen y/o derecho real que lo pudiere afectar y eventuales restricciones al mismo.

Artículo 3. Tendrán derecho a participar de los planes de loteo y urbanización o viviendas que promueva la Cooperativa, todos aquellos asociados que requieran de una vivienda para ser habitada por ellos y sus grupos familiares. El lote o vivienda será adjudicado a todos aquellos asociados que hayan integrado la totalidad del valor del lote o vivienda respectiva, todo ello con ajuste a los requisitos y /o requerimientos que puedan surgir de entidades financieras, públicas o privadas, en caso de intervención de las mismas.

Artículo 4. A los efectos de la participación mencionada en el artículo anterior, el Consejo de Administración habilitará un registro general de asociados interesados en la adjudicación de lote o 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, domicilio, teléfono y todo otro dato conforme a los requerimientos de entidades crediticias, o resoluciones específicas de la Asamblea 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 antigüedad de cada asociado, y el cumplimiento en las cuotas sociales y demás pagos dispuestos por los órganos de dirección como así también la colaboración y participación en las tareas cooperativas, asistencia a Asambleas y reuniones, participación como integrante del Consejo de Administración, serán los determinantes para establecer el orden de prelación para los mecanismos de adjudicación de las unidades del proyecto.

Artículo 5. Para cada proyecto, el Consejo de Administración dictará- en el marco del presente - *las bases de adjudicación y condiciones específicas del plan* y habilitará un registro de aspirantes al mismo.

Artículo 6: En cada proyecto deberá suscribirse un convenio con el asociado que se inscriba, el que determinará las bases de la adjudicación, formas de integración de los aportes, costo de la unidad a adjudicar (terrenos y/o viviendas), cláusulas de ajuste de precios, plazos, amortización, recargo por mora en el pago de las obligaciones, fecha de otorgamiento de la posesión o tenencia si no coincidiera con la transmisión de dominio, momento de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y garantías reales o personales que correspondan. El presente Reglamento integrará como Anexo dicho convenio.

Artículo 7. Tratándose de obra que se realicen en forma total o parcial mediante créditos de entidades financieras, oficiales públicas o privadas, será condición que el asociado acepte las cláusulas que sea necesario incluir con motivo de reglamentaciones propias de aquellas entidades.

Artículo 8. Los asociados no podrán ceder sus derechos a terceros no asociados a la cooperativa. En cuanto a la cesión de derechos a otros asociados, la misma deberá realizarse por intermedio del Consejo de Administración, a efectos de resguardar la prelación por requisitos que se establezcan.

Artículo 9. Los aportes que realicen los asociados con motivo del convenio 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.

Artículo 10. El valor de los terrenos - se trate de proyectos de fraccionamiento o de viviendas se dividirá en un número determinado de cuotas, igual para todas las unidades de igual característica. Dicho monto podrá ser actualizado, conforme al Índice de la Cámara de la Industria de la Construcción en combinación con el que se determine en su oportunidad.

Artículo 11. Los asociados que renuncien a continuar en el plan promovido por esta Cooperativa, los excluidos y aquellos cuyos convenios fueren dejados sin efecto por la entidad por incumplimiento de las obligaciones a su cargo, podrán solicitar la devolución de las cuotas suscriptas. Sobre el total de la devolución se efectuará una quita del 6%, el que pasará a integrar al fondo de reserva especial del artículo 42 de la Ley 20.337. Quedarán exceptuados de esta quita los asociados que renunciaren al plan y continuaren abonando la totalidad de las cuotas convenidas, hasta que el Consejo de Administración designe un reemplazante. La devolución no comprenderá lo abonado en concepto de gastos de administración previstos en el artículo 15°, ni los gastos que hubieren demandado proyectos y honorarios de profesionales intervinientes cuando los mismos hayan estado destinados a estudios y proyectos que por cualquier razón no se concretaron, o la cooperativa no resultare adjudicataria o se desista del crédito tramitado.

Artículo 12. La devolución prevista en el artículo anterior quedará condicionada al reemplazo del asociado saliente por otro asociado, que designará el Consejo de Administración respetando el orden de prelación, efectuándose el reembolso en la medida y oportunidades en que el reemplazante vaya efectivizando los correspondientes aportes. En cualquier caso, el plazo para la devolución de aquellos créditos no podrá superar el término del que dispuso el asociado renunciante para efectuar los pagos; en caso de no existir asociados en condiciones de reemplazar al saliente, éste podrá proponer un reemplazante al Consejo de Administración, el que deberá expedirse por resolución fundada y notificar al proponente. El reemplazante propuesto deberá obligatoriamente asociarse a la cooperativa previo a la adjudicación del plan.

Artículo 13. Deberán llevarse en forma obligatoria debidamente rubricados los libros de registro a que aluden los artículos 4° y 5° y un libro de Registro del Movimiento Financiero, detallado por proyecto habitacional y/o de loteo que podrá ser confeccionado por medios electrónicos de procesamiento de datos y constituirá un auxiliar de la contabilidad general.

Artículo 14. Todos los comprobantes que respalden las operaciones propias de cada uno de los proyectos habitacionales deberán llevarse separadamente.

Artículo 15. El Consejo de Administración podrá fijar una cuota para gastos de administración diferencial para cada plan.

Artículo 16. En el caso que dichas unidades deban ser sometidas al régimen de la Ley 13.512 (propiedad horizontal), Ley provincial 3086/97 (Consortio Parcelario) u otro régimen que en el futuro reemplace a éstos, la cooperativa ejercerá provisionalmente la administración del loteo respectivo, hasta la escritura traslativa de dominio a nombre de los adquirentes. En el periodo de transición de administración por parte de la Cooperativa, el Consejo de Administración determinará un importe mensual por gastos de administración teniendo en cuenta: impuestos, tasas, contribuciones provinciales y municipales y sueldos de personal de custodia del loteo respectivo.

Artículo 17. Es facultad del Consejo de Administración resolver las cuestiones no contempladas en este reglamento, previa consulta, al igual que en los casos de dificultades de interpretación, a la Autoridad de Aplicación o al Órgano Local Competente en materia cooperativa.

Artículo 18. A los fines de preservar el funcionamiento de la entidad, se establece el cobro de una cuota societaria anual de \$1000 (pesos mil) para aquellos socios que se hayan visto beneficiados por la adjudicación de viviendas y/o lotes. La misma se reducirá al 50% de ese valor _\$500 (pesos quinientos) para quienes –habiéndose asociado a la Cooperativa– aun no hayan podido acceder a lote o vivienda alguna. El pago de las mismas se realizará en dos aportes iguales con vencimiento al 30 de marzo y 30 de setiembre de cada año y será ajustado anualmente en la Asamblea Ordinaria. Será requisito excluyente haber cancelado regularmente el pago de las mismas para poder inscribirse en cualquier plan propuesto por la Cooperativa.