

DECRETO LEY N° 07215

GRAL. DE FUERZA AEREA RENE

BARRIENTOS ORTUÑO

GRAL. DE EJERCITO ALFREDO

OVANDO CANDIA

PRESIDENTES DE LA H. JUNTA MILITAR DE GOBIERNO

CONSIDERANDO:

Que por Decreto con fuerza de Ley No. 06916 de 3 de julio de 1964, se ha establecido un nuevo Régimen de Vivienda así como varios sistemas de operación para solucionar el problema habitacional en el país;

Que el movimiento cooperativo tiende a organizar al pueblo y particularmente a los grupos de escasos recursos económicos, para que puedan participar activamente en la solución de sus propios problemas, elevando así sus niveles económicos y sociales de vida.

Que de acuerdo al artículo 24° del citado Decreto Ley No. 06916 de 3 de julio del año 1964, para organizar las cooperativas de vivienda es necesario que las mencionadas cooperativas cuenten con un cuerpo reglamentario propio de disposiciones para las cuales regirse.

DECRETAN:

CAPITULO I

DE LA NATURALEZA, FINES Y DE ALGUNAS DEFINICIONES

ARTÍCULO 1.- Reglaméntase la organización de las cooperativas de vivienda, de conformidad a lo establecido por los artículos 24°, 25° y 26 del Decreto-Ley No. 06916 de 3 de julio de 1964, y los concordantes de la Ley General de Sociedades Cooperativas.

ARTÍCULO 2.- Las cooperativas de vivienda se organizan como sociedades limitadas, de capitales variables, sin fines de lucro, con el fin de suministrar y administrar la vivienda y sus servicios comunales a sus asociados. Se rigen por disposiciones estatutarias y presentan las características fundamentales siguientes:

Su inscripción es abierta para todos los miembros que puedan calificarse como tales de acuerdo con los términos del presente Decreto Reglamentario; observarán estricta neutralidad política religiosa y racial; desarrollarán actividades continuas de tipo informativo para mantener a sus miembros al tanto de la situación de la cooperativa, y de tipo educativo para educarlos en los principios del cooperativismo y en los objetivos y propósitos de la cooperativa; establecerán relaciones con otras cooperativas para constituir centrales cooperativas, afiliándose a los correspondientes organismos federativos, local y nacional.

Los socios tienen iguales derechos y obligaciones; cada miembro tendrá un solo voto, y nada más que un voto, cualquiera que haya sido su cantidad de inversión; el ingreso y retiro de un miembro es voluntario.

ARTÍCULO 3.- Para los fines del presente Decreto Reglamentario, salvo que de su texto se desprenda un significado diverso, se entenderá:

- Por "cooperativa", la cooperativa de vivienda cuyos miembros se asocian con el objeto de proveerse a sí mismos de un hogar propio y sus servicios comunales, mediante la compra en común de tierras, materiales, equipos, edificios, la construcción colectiva de sus propias edificaciones, o para el ejercicio de algunas de estas operaciones, así como para dirigir y controlar la administración de la comunidad;
- Por "Ley de Cooperativas", el Decreto con fuerza de Ley dictado por el Poder Ejecutivo el 13 de septiembre de 1958 y denominado Ley General de Sociedades Cooperativas;
- Por "Federación Local de Cooperativas de Vivienda", el organismo que con carácter regional coordina y facilita servicios y el intercambio de ideas y experiencias en la administración o funcionamiento de las cooperativas locales;
- Por "Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda", el organismo que con carácter nacional agrupa a las cooperativas de viviendas, a las Centrales y a las Federaciones Locales, y tiene por funciones principales prestar servicios y establecer normas para la orientación y el desarrollo de ellas, educándolas en los principios y prácticas del movimiento cooperativo;
- Por "vivienda", el conjunto de habitaciones necesarias para el correcto desarrollo de las funciones de la vida familiar sean agrupadas vertical u horizontalmente dentro de un edificio multifamiliar o constituídas como

unidades independientes;

- Por "servicios comunales", los espacios construídos necesarios para el desenvolvimiento de las funciones de la vida colectiva de la cooperativa, como sedes sociales, iglesias, escuelas, tiendas de abastecimiento, campos deportivos, etc.;
- Por "CONAVI", el Consejo Nacional de Vivienda, entidad de derecho público, con personería jurídica y autonomía de gestión reconocidas por el Estado, creado por Decreto-Ley No. 06916;
- Por "STV", el Servicio Técnico de la Vivienda, órgano gestor de CONAVI encargado de planificar, coordinar y ejecutar los programas de vivienda en el país;
- Por "SFV", el Servicio Financiero de la Vivienda, otro órgano especializado de CONAVI, encargado de la dirección, planificación y coordinación de la política económica-financiera del Régimen de Vivienda;
- Por "unidad cooperativa", al conjunto constituído por la vivienda el lote de terreno y sus servicios comunales correspondientes;
- Por "Jefe de Familia", al esposo, esposa, conviviente o personero del grupo familiar que asume la responsabilidad para la supervivencia de la familia. A los efectos de este Decreto Reglamentario la persona sola no será considerada como Jefe de Familia.
- Por "Contrato de Suscripción", al documento legal que debe firmar el cooperado para ingresar en la cooperativa, previo el pago total o parcial de su cuota de suscripción;

- Por "Contrato de Ocupación", al documento legal que deben firmar el cooperado y los representantes legales de la cooperativa, mediante el cual, el socio tendrá derecho a uso de perpetuidad de la unidad cooperativa, sujeto a las condiciones que se fijan en el mismo;
- Por "aportación mensual", al pago mensual que debe efectuar el socio, indispensable para asegurar un financiamiento estable de la cooperativa y calculado según el presupuesto anual de la misma;
- Por "Certificado de Asociación", al documento que extendido al socio por la cooperativa, acredita su condición legal de cooperado o miembro asociado;
- Por "cuota de subscripción", a la cantidad en efectivo que debe cancelar el socio como derecho de incorporación a la cooperativa;
- Por "Cuota de Asociación", a la suma en efectivo que debe cancelar el cooperado como pago inicial de su Contrato de Ocupación;
- Por "Oficinas Asesoras", a las Oficinas Asesoras de Cooperativas de Vivienda, que como entidades de derecho privado sin fines de lucro se crean por el presente Decreto Reglamentario para organizar, promover y administrar las cooperativas de vivienda; brindarles la necesaria asistencia técnica, legal y financiera, y educar a los miembros o cooperados en los principios y prácticas del cooperativismo, permitiendo así que el movimiento de cooperativas de vivienda se establezca sobre una base firme y continuada.

CAPITULO II

DE LA CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 4.- Los miembros del Consejo de Administración de la cooperativa tramitarán a través de CONAVI la aprobación de su personería jurídica:

- Para estar capacitado a solicitar dicho reconocimiento el Consejo de Administración de la cooperativa deberá presentar un programa cooperativo para diez familias como mínimo, pudiendo efectuar el trámite con una representación de por lo menos cinco miembros que podrán ser indistintamente cooperados, o miembros de las Oficinas Asesoras, o ambos a la vez;
- Las solicitudes para organizar una cooperativa se efectuarán de acuerdo a las instrucciones impartidas por CONAVI y deben estar acompañadas por copias del acta de constitución y de los estatutos de la cooperativa;
- El CONAVI deberá aprobar o rechazar el trámite de la solicitud dentro de los 30 días de haber sido registrada la recepción respectiva. Dentro de este plazo el SFV y el STV estudiarán la solicitud y el programa de vivienda que se propone ejecutar la cooperativa. Si después de los informes correspondientes el CONAVI comprueba que la cooperativa reúne todos los requisitos de este Decreto reglamentario, el Decreto-Ley No. 06916 del Régimen de Vivienda, y de la Ley de Cooperativas, aceptará la solicitud y elevará al Consejo Nacional de Cooperativas su informe y dictamen para la aprobación de la personería jurídica y la extensión del certificado autorizando la organización y operación de la misma;
- El STV aprobará previamente el plan de vivienda de la cooperativa, que necesariamente debe contemplar los servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad, así como las áreas para la dotación de otros servicios esenciales de la comunidad;
- El capital inicial de operaciones de la cooperativa nunca podrá ser inferior al 2% del costo total del proyecto cooperativo;
- Toda cooperativa deberá ser inscrita como tal en el Registro Nacional, de conformidad con la Ley de Cooperativas.

CAPITULO III

DE LOS SOCIOS

ARTÍCULO 5.- Podrán ser socios de las cooperativas de vivienda todos los Jefes de Familia que tengan interés y necesidad de contar con vivienda propia y que cumplan los siguientes requisitos:

- Firmar los Contratos de Suscripción y de Ocupación y cancelar las cuotas correspondientes, de acuerdo a los estatutos de la cooperativa;
- Tener y compartir las mismas aspiraciones de los demás miembros en la cristalización de los objetivos para los que se organiza la cooperativa;
- Reunir los requisitos señalados en los incisos a), b), y f) del artículo 66 de la Ley de Cooperativas. La calidad de socio quedará acreditada por la cooperativa con la expedición del Certificado de Asociación a nombre del mismo.

ARTÍCULO 6.- Son deberes de los socios:

- Cumplir los acuerdos tomados por la Asamblea General y el Consejo de Administración para la realización de los objetivos de la cooperativa;
- Acatar las disposiciones legales, las normas reglamentarias y los correspondientes estatutos de la cooperativa, y las reglas que establezcan la Asamblea General y el Consejo de Administración;
- Pagar el valor de las cuotas de suscripción y asociación y puntualmente las obligaciones mensuales contraídas con la

demoren más de 10 días en cubrir sus obligaciones mensuales vencidas;

- Asistir obligatoriamente a todas las asambleas anuales y a la elección del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría.

ARTÍCULO 7.- Son derechos de los socios:

- Utilizar los servicios y beneficios de la cooperativa;
- Participar en: la dirección de la cooperativa, si es elegido para formar parte del Consejo de Administración de conformidad con el Art. 97° de la Ley de Cooperativas, o en las Comisiones o Comités que se nombren por decisión del Consejo;
- Apelar ante la Asamblea General constituida a este fin sobre la expulsión decidida por el Consejo de Administración o por el Gerente, de acuerdo al Art. 35°, inciso d), del presente Decreto Reglamentario;
- Recibir previamente a la ocupación de su unidad cooperativa, los siguientes documentos: Cartilla del Asociado, Acta de Constitución y Estatutos de la Cooperativa, Certificado de Operación de la Cooperativa, Contrato de Suscripción, Contrato de Ocupación, Certificado de Asociación, Contrato de Relaciones con CONAVI, Contrato de Servicio con la Oficina Asesora, y cualesquiera otros documentos requeridos por la legislación de cooperativas de vivienda o por la constitución particular de la cooperativa a la que pertenece el asociado.

ARTÍCULO 8.- La calidad de socio se pierde por cualquiera de las causas establecidas por el Art. 68° de la Ley de Cooperativas, o en la fecha de vencimiento de la segunda aportación mensual consecutiva vencida y no pagada.

ARTÍCULO 9.- Habrá lugar de retiro voluntario de los socios y devolución de sus acreencias previa liquidación contable a efectuarse por el Consejo de Administración de acuerdo con los términos del Contrato de Ocupación. El Certificado de Asociación del socio que se retira será devuelto a la cooperativa.

Se interpretará que el socio desea retirarse voluntariamente como miembro de la cooperativa, por su aviso escrito presentado al Gerente, de acuerdo con los términos del Contrato de Ocupación, con sesenta días de anticipación a la fecha en que el retiro entre en vigor. En cualquier caso, durante un período de treinta días la cooperativa tendrá la primera opción para comprar la participación del miembro que se retira voluntariamente o que es dado de baja por alguna otra razón. El Consejo de Administración de la cooperativa decidirá si esta opción de compra, a solicitud del miembro y mediante el cobro de una suma adecuada para cubrir los gastos incurridos por sus gestiones, la cooperativa puede encargarse de la venta o transferencia de la unidad cooperativa a otra persona que califique como miembro de acuerdo con el presente Decreto Reglamentario, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 32 del mismo.

ARTÍCULO 10.- El Consejo de Administración expulsará al socio, cuya exclusión determine la Asamblea General y de acuerdo con lo establecido en el Art. 35, inciso d), del presente Decreto Reglamentario, por las siguientes causas:

- Causar perjuicio que dé lugar a lesión patrimonial;
- Faltar en forma reiterada a las normas de moral y reglas establecidas sobre el comportamiento del socio en relación a los fines de la cooperativa;
- Infringir las disposiciones legales, reglamentarias o estatutarias.

ARTÍCULO 11.- Los socios excluidos perderán a favor de la cooperativa todos los derechos y beneficios sin necesidad de acción judicial, hasta el monto de los perjuicios ocasionados por éste.

ARTÍCULO 12.- Las exclusiones darán lugar a una información sumaria, la que constará de un acta suscrita por los miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 13.- En caso de fallecimiento de un socio los aportes y beneficios de éste pasarán a los herederos legales que cumplan con los requisitos establecidos en el Art. 66° de la Ley de Cooperativas, en el presente Decreto Reglamentario y los estatutos, normas y demás reglamentos de la cooperativa, quienes se subrogarán en los

opción de compra, o se encargará de vender los derechos a un nuevo socio calificado por el Consejo de Administración, siguiéndose en general lo dispuesto en los Arts. 9 y 23 del presente Decreto Reglamentario.

ARTÍCULO 14.- Los aportes y beneficios no reclamados en el término de dos años prescribirán a favor del Fondo de Reserva General de la Cooperativa.

ARTÍCULO 15.- La forma de devolución de cuotas sociales a los miembros de la cooperativa que renuncien y no se hallen impedidos por las causas anotadas anteriormente será realizada de acuerdo a los estatutos y los Contratos de Suscripción y Ocupación de la cooperativa.

ARTÍCULO 16.- Las aportaciones que no se hagan en dinero y que se cubran con bienes y/o servicios estarán sujetos a una previa evaluación realizada por un comité nombrado por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 17.- En caso de incumplimiento a lo determinado en los Arts. 6°, 8°, 9° y 10° y sus incisos del presente Decreto Reglamentario, el Consejo de Administración dispondrá la transferencia o adjudicación de la unidad cooperativa a otro socio, esto en virtud de la prosecución de los objetivos de la cooperativa, con cuyo objeto se aplicará si fuere necesario el procedimiento coactivo establecido en el Art. 223 del Código de Seguridad Social.

ARTÍCULO 18.- Las cuotas de suscripción, de asociación, y las aportaciones mensuales, serán fijadas por el Consejo de Administración. Las cuotas de suscripción y de asociación deberán estar calculadas de tal manera que la suma de las mismas no exceda las necesidades de la cooperativa para lo siguiente:

- Cubrir los gastos preliminares de la organización de la cooperativa y hasta la diferencia entre el costo total y el importe del crédito hipotecario del proyecto;
- Dotar el capital de operación inicial de la cooperativa.

Las aportaciones mensuales estarán calculadas en base para que las recaudaciones por este concepto correspondan a lo previsto según el presupuesto anual estimado de la cooperativa.

Las cuotas iniciales de: subscripción, asociación y las aportaciones mensuales, deberán ser fijadas conjuntamente con el proyecto. En todo caso, las cuotas de subscripción y ocupación se cancelarán siempre con anterioridad a la ocupación de la unidad cooperativa. En lo adelante los presupuestos anuales de las cooperativas determinarán el monto de las futuras aportaciones mensuales según lo dispuesto en este Decreto Reglamentario.

ARTÍCULO 19.- Cada uno de los miembros o sus herederos, tendrán derecho a ocupar la unidad cooperativa independientemente, y conjuntamente con los demás socios de la cooperativa a disfrutar del uso de las propiedades comunes incluídas en el proyecto. Este derecho empezará tan pronto obtenga la posesión de la unidad cooperativa, al suscribir el Contrato de Ocupación sujeto a los términos y condiciones estipulados en el mismo.

El Contrato de Ocupación contendrá las siguientes cláusulas y aquellas otras que el Consejo de Administración considere necesario incluir al comenzar sus operaciones la cooperativa:

- Compromiso del asociado de pagar las aportaciones mensuales fijadas para su unidad cooperativa;
- La aportación mensual deberá representar la cuota proporcional de cada miembro requerida por la cooperativa para cubrir el total de sus gastos mensuales de acuerdo al presupuesto anual de la cooperativa;
- Compromiso del asociado de pagar el valor reajustado de la deuda hipotecaria por causa de desvalorización monetaria. El índice de reajuste, en caso de fluctuaciones de la moneda, será fijado por el Directorio de CONAVI, quién así mismo determinará la forma en que los asociados cumplirán con sus obligaciones hipotecarias reajustadas;
- Compromiso del asociado que autorice a su patrono a descontar de su salario mensualmente el monto correspondiente a la aportación mensual, y de abonar dicha suma en una cuenta especial en la institución bancaria o entidad financiera designada por la cooperativa;
- Compromiso del asociado a usar su vivienda únicamente para propósito de residencia de su familia, para así no interferir con los derechos de los demás socios;

- Compromiso del asociado de preservar y promover los principios de propiedad cooperativa, cumplir los estatutos de la cooperativa y por medio de sus actos de cooperación con los otros socios lograr para sí mismos y para los demás miembros, un alto nivel de vida por medio de la vivienda adecuada y la comunidad;
- Compromiso del asociado de someterse a perder sin reclamo el derecho de ocupación de la unidad cooperativa que habita, si deja de cumplir con cualquiera de las obligaciones impuestas por el Contrato de Ocupación, y compromiso por tanto, de ajustarse en particular a lo establecido en el Art. 35, inciso d), del presente Decreto Reglamentario.

Las modificaciones al Contrato de Ocupación aprobado inicialmente, solo podrá efectuarse mediante el voto favorable de los dos tercios de la Asamblea General.

ARTÍCULO 20.- La cooperativa de vivienda efectuará una sola hipoteca que cubrirá todas las unidades cooperativas del programa bajo un solo título de propiedad, el cual permanecerá indivisible hasta la extinción de los créditos hipotecarios contratados. El socio en ningún momento tiene derecho a obtener provecho financiero alguno extraordinario que no sea el uso y el goce personal de la unidad cooperativa asignada en las condiciones previstas en este Decreto Reglamentario, los Estatutos y el Contrato de Ocupación. Después de la extinción de los créditos hipotecarios y sin que exista interrupción en la continuación administrativa de los bienes comunes, los socios acordarán en Asamblea General Extraordinaria, expresamente convocada, o la continuación de las operaciones de la cooperativa o la adjudicación individual de los inmuebles que la forman, según lo dispuesto en el Art. 51 del presente Decreto Reglamentario.

ARTÍCULO 21.- Los Certificados de Asociación de los socios no son transferibles sino con el consentimiento del Consejo de Administración, en cuyo caso se efectuará por parte de la Gerencia la evaluación correspondiente, considerando la proporción de los aportes realizados por el socio, más las mejoras realizadas en la vivienda, menos las deudas contraídas con la cooperativa. En general todo este procedimiento se ajustará a lo establecido en el Contrato de Ocupación suscrito por el miembro de la cooperativa.

ARTÍCULO 22.- Ningún socio puede introducir mejoras o realizar transformaciones de la vivienda que ocupa sin expreso consentimiento del Consejo de Administración. Las mejoras realizadas sin esta autorización, no se computarán para ningún efecto.

ARTÍCULO 23.- Ningún asociado puede ceder a terceros la vivienda que le ha sido asignada sin el consentimiento del Consejo de Administración, y en ningún caso por un valor de cesión o transferencia superior al establecido en el Contrato de Ocupación. La transferencia se efectuará previa la evaluación y la formación de una nómina de las personas interesadas, cuyos nombres se darán a publicidad con oportunidad. La nómina de referencia está a cargo del Gerente, o de la oficina Asesora encargada de la administración de la cooperativa, según el caso. El valor de cesión o transferencia deberá consignarse en el Contrato de Ocupación.

ARTÍCULO 24.- El SFV podrá establecer por sí, o mediante contrato de empresas de seguro privadas, un sistema de Seguro de Desgravamen Hipotecario, parcial o total, sobre la vida de los socios, con el fin de cubrir parte o la totalidad del valor líquido de la deuda en caso de fallecimiento del socio y otros riesgos que pudieran afectar la unidad cooperativa.

CAPITULO IV

DEL CAPITAL Y LOS FONDOS SOCIALES

ARTÍCULO 25.- El patrimonio de la cooperativa estará constituido por a) La cuota de subscripción, b) La cuota de asociación o/y trabajo, c) Los créditos hipotecarios que se contraten, d) Los terrenos, viviendas, servicios comunales y las construcciones sujetas o no a hipoteca, e) Los fondos de responsabilidad y las reservas que se acumulen de acuerdo con este Decreto Reglamentario y la Ley de Cooperativas, f) Los fondos especiales que se acuerden formar y, g) Las donaciones y los demás bienes propiedad de la cooperativa.

ARTÍCULO 26.- Las cuotas de subscripción, no podrán exceder de las cantidades que fueren necesarias para la constitución de la cooperativa.

ARTÍCULO 27.- Las cuotas de asociación y/o trabajo están destinadas específicamente a financiar una parte inicial del costo total de las viviendas que la cooperativa adquirirá o edificará, incluyendo el costo del terreno, su urbanización y los servicios comunales, los intereses hipotecarios, los seguros contra incendio, responsabilidad civil y otros riesgos, gastos legales, organizativos, los honorarios profesionales por servicios prestados a la cooperativa, los honorarios o cargos establecidos en el Art. 58 del presente Decreto Reglamentario para las Oficinas Asesoras, y demás gastos iniciales hasta la completa conclusión del proyecto cooperativo.

El estudio y particularidades de cada proyecto cooperativo de vivienda determinará el importe de las cuotas de asociación a pagar por cada miembro, los cuales también guardarán relación con el costo de las unidades cooperativas. Los demás detalles y características de estas cuotas estarán previstos en el Contrato de Ocupación.

ARTÍCULO 28.- Las cooperativas organizadas de acuerdo al presente Decreto Reglamentario deberán constituir, por lo menos, los siguientes fondos de reserva:

- Fondo de Reserva General de Operación;
- Fondo de Reserva para Reemplazos;
- Cualesquiera otros fondos especiales de acuerdo con la Ley de Cooperativas y las buenas normas de contabilidad y administración para lograr el objetivo de la cooperativa.

Las reservas serán depositadas en el SFV oportunamente reglamentará sobre la inversión de estos fondos en beneficio de la cooperativa y demás detalles relativos a la extracción y utilización de los mismos.

ARTÍCULO 29.- El Fondo de Reserva General de Operación deberá formarse con una cuota equivalente, por lo menos, al 3% de las aportaciones mensuales hasta constituir un fondo del 15% del presupuesto anual de la cooperativa, en cuyo momento se rebajará dicho 3% al 2%, quedando asimismo previsto que si el fondo disminuye del porcentaje señalado del 15% deberá volverse a aumentar del 2% al 3% hasta que el fondo llegue al 25% del presupuesto anual de la cooperativa, en cuya oportunidad se dará por constituido en su totalidad este fondo suspendiéndose desde ese momento las acumulaciones al mismo.

Para el caso de que disminuyese este total del 25%, los asociados deberán volver a iniciar los aportes del 3% hasta alcanzar nuevamente dicho 25%.

El Fondo de Reserva General de Operación podrá servir, en caso de urgencia calificada por el Consejo de Administración, entre otros casos, para satisfacer con prioridad los compromisos hipotecarios de la cooperativa. Asimismo, si existiera una disponibilidad importante de recursos en dicho fondo en los últimos años de la hipoteca, se podrá utilizar una parte o la totalidad del mismo para acelerar la amortización de la deuda.

ARTÍCULO 30.- El Fondo de Reserva para Reemplazos, destinado a cubrir el reemplazo de los activos utilizados en las unidades cooperativas, se establecerá y aplicará según los estatutos de la cooperativa.

ARTÍCULO 31.- Las aportaciones mensuales de los socios guardarán relación con el valor de su terreno y vivienda, y con los gastos generales de administración de la empresa, incluyendo reparaciones, mantenimiento, gastos de asesoría jurídica, contabilidad, cuotas del seguro contra distintos riesgos, honorarios de las Oficinas Asesoras, pagos de principal e intereses de la hipoteca, etc., y se cancelarán en los períodos que se determinen, según el Contrato de Ocupación, los estatutos o lo convenido por la Asamblea General.

ARTÍCULO 32.- La parte de la construcción del proyecto que no pueda financiarse directamente por los asociados, deberá financiarse a base de créditos hipotecarios.

Dichas hipotecas pueden ser de largo y corto plazo y se contratarán por la cooperativa con garantía del terreno, viviendas, construcciones, los servicios comunales y demás bienes de su propiedad, indistintamente con entidades financieras nacionales, internacionales o extranjeras, privadas o públicas.

CAPITULO V

DEL FUNCIONAMIENTO Y LA ADMINISTRACION

ARTÍCULO 33.- La administración y dirección de las Cooperativas de Vivienda serán ejercidas por:

- La Asamblea General;
- El Consejo de Administración y el Gerente. El Consejo de Administración podrá designar las comisiones que sean necesarias para que le asistan en el mejor desempeño de sus funciones, y las cuales sólo son responsables y responderán ante el Consejo de Administración;
- El Comité de Auditoría.

ARTÍCULO 34.- La Asamblea General será el organismo administrativo supremo de la cooperativa, y se reunirá con carácter ordinario por lo menos una vez al año. En la primera reunión ordinaria de la Asamblea General, que deberá celebrarse dentro de los primeros diez días siguientes de haber sido entregado el proyecto terminado a la cooperativa, se elegirá el Consejo de Administración y el Comité de Auditoría.

ARTÍCULO 35.- La Asamblea General, constituida con el quorum reglamentario, tiene las siguientes atribuciones:

-

Elegir a los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría;

- Deliberar y resolver las proposiciones que presente el Consejo de Administración;
- Resolver todo asunto no contenido expresamente en la Ley de Cooperativas, el presente Decreto Reglamentario o los estatutos.

En cada reunión de la Asamblea General cada socio presente tendrá derecho a un voto y podrá representar por poder solamente a un socio ausente en cada asunto que se debata, con cuyo objeto el Gerente llevará el registro de los formularios de poderes y con anticipación de cinco días a la reunión efectuará la calificación correspondiente.

El voto de la mayoría de los presentes decidirá el asunto debatido, excepto en aquellos casos en que por disposición reglamentaria de los Estatutos se requiera diferente mayoría. El socio podrá acreditar como su representante solamente a su esposa o esposo según sea el caso;

- Aprobar en la primera Asamblea General con un quorum no menor de los dos tercios de los miembros de la cooperativa, los términos del Contrato de Ocupación y otros documentos sometidos a la consideración de esta Asamblea.

En el Contrato de Ocupación constarán las causales por las cuales un miembro podrá ser dado de baja, expulsado y perder su condición de socio de la cooperativa. La Asamblea General, en esta primera reunión, delegará en el Consejo de Administración y/o el Gerente, la ejecución de las medidas generales y específicas necesarias para el cumplimiento y aplicación de estas disposiciones sin necesidad de nuevas reuniones o convocatorias de la Asamblea General.

ARTÍCULO 36.- La Asamblea General Extraordinaria se reunirá, a petición del Consejo de Administración o cuando el 10% de los socios de la cooperativa lo solicite por escrito a la Secretaría, para tratar lo siguiente:

-

Revisar o desautorizar aquellos actos del Consejo de Administración que no estén encuadrados a los estatutos, al presente Decreto Reglamentario, a la Ley de Cooperativas, o que arriesguen la economía de la sociedad;

- Autorizar las operaciones de crédito y otras que puedan comprometer un importe substancial del capital en giro;
- Separar o remover a los personeros del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría, en casos comprobados de infracción al presente Decreto Reglamentario, a los estatutos o la Ley de Cooperativas, llenando las vacancias que por este hecho se produzcan.

ARTÍCULO 37.- Para que los acuerdos o resoluciones de la Asamblea General tengan validez, deberá constar en un libro de actas el apoyo de los socios que hacen quorum reglamentario, el cual quedará constituido con el total de los miembros de la cooperativa inscritos en el registro social a la primera citación, con la mitad más uno a la segunda y con cualquier número de asistentes a la tercera.

ARTÍCULO 38.- La administración de la cooperativa estará bajo la responsabilidad del Consejo de Administración, que estará integrado por un número impar de consejeros no mayor de nueve ni menor de tres y quedará constituido por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y cuantos vocales sean necesarios para la atención y funcionamiento de la sociedad. Los acuerdos del Consejo de Administración se tomarán por mayoría simple de votos, y el voto del Presidente decidirá en caso de empate.

ARTÍCULO 39.- Las atribuciones del Consejo de Administración son:

- Convocar las Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias;
- Nombrar al Gerente y asimismo a los miembros de las comisiones que considere necesarias para que cooperen con el Consejo de Administración en el mejor desempeño de sus funciones;
-

Velar por la buena inversión de los fondos autorizados y de los gastos extraordinarios que ocurrieran durante el ejercicio económico;

- Organizar el funcionamiento metódico de cada sección de la cooperativa;
- Elevar a consideración de la Asamblea General: el plan de trabajo, el presupuesto anual con el detalle de las aportaciones mensuales preparado por el Gerente y aprobado oportunamente por el Consejo, así como el balance anual y las memorias correspondientes;
- Celebrar acuerdos con otras entidades conducentes a hacer efectivos los objetivos de la cooperativa
- Contratar créditos y constituir garantías de pleno acuerdo con el Comité de Auditoría, y con la aprobación adicional de la Asamblea General en los casos que sean necesarios;
- Representar a la cooperativa, mediante su presidente y/o Gerente, ante las autoridades correspondientes y en todo lo que esté relacionado con los aspectos económicos, jurídicos y sociales de la cooperativa;
- Promulgar las normas y reglamentaciones referentes al uso y ocupación de las viviendas que sean concordantes con los estatutos de la cooperativa, el Contrato de Ocupación y los preceptos de este Decreto Reglamentario, y vigilar la conducta de los miembros de la cooperativa, cuidando que sean debidamente mantenidas las normas de moral y buenas costumbres;
- Determinar el monto, forma y solvencia de las garantías que otorguen los empleados de la cooperativa que manejen fondos o bienes con fines de trabajo;

- Ordenar los pagos, para los cuales se requerirán por lo menos dos firmas, que podrán ser del Presidente y Tesorero, o Gerente y Tesorero;
- En general, ejercer en beneficio de la cooperativa todas aquellas funciones que le corresponda como órgano administrativo.

ARTÍCULO 40.- En la primera reunión ordinaria de la Asamblea General, un tercio aproximadamente de los miembros del Consejo de Administración serán llenadas por el término de tres años, otro tanto por el término de dos años y el resto por el término de un año. Al terminar el primer período y subsiguientes para los cuales hayan sido elegidos cualesquiera de los miembros, los sucesores serán elegidos en adelante por el término de tres años.

Las vacancias que se produjeran en el Consejo de Administración, que no sea la remoción por decisión de la Asamblea General, serán llenadas por el Consejo de Administración escogiendo al miembro o miembros mayor votación obtenida y que no resultaron elegidos en la última Asamblea General ordinaria.

En el caso de vacancia producida por renuncia, enfermedad o incapacidad del Presidente, el cargo será llenado dentro del término de 30 días de ocurrida la vacancia, por el Consejo de Administración de entre sus miembros.

ARTÍCULO 41.- Los miembros del Consejo de Administración no recibirán remuneración alguna por sus servicios ordinarios, y por sus servicios extraordinarios tan solo cuando exista autorización de la Asamblea General por acuerdo tomado por los dos tercios de la totalidad de los miembros de la cooperativa.

ARTÍCULO 42.- Ningún miembro del Consejo de Administración podrá ser a su vez empleado de la cooperativa. Los empleados, y los miembros del Consejo de Administración, que manejen o sean responsables del manejo de los fondos, presentarán fianzas o boletas de garantía ante la cooperativa.

El costo de los bonos de garantía será pagado por la misma.

ARTÍCULO 43.- El Comité de Auditoría estará formado por un mínimo de dos socios de la cooperativa elegidos para el cargo por el término de un año. Las vacancias que se produzcan en ella, serán llenadas por un procedimiento similar al establecido en el Art. 40°, debiendo ser designados sus miembros para cubrir estas vacancias por el Consejo de Administración.

Las atribuciones y responsabilidades del Comité de Auditoría son:

- Inspeccionar una vez cada tres meses por lo menos, en forma ordinaria, y todas las veces que sean necesarias, en forma extraordinaria, los libros y archivos, e informar a la Asamblea General oportunamente sobre cualquier irregularidad;
- Fiscalizar los actos administrativos-económicos del Consejo de Administración y el Gerente.

ARTÍCULO 44.- Al Gerente le corresponderá la dirección inmediata de la sociedad y la organización de los trabajos según las disposiciones legales en la materia, desarrollando sus labores de acuerdo a las instrucciones que le señale el Consejo de Administración. Durará en sus funciones el término que fije el Consejo de Administración en consideración a las necesidades de la cooperativa, y en ningún caso este término podrá exceder de tres años.

ARTÍCULO 45.- Para ocupar el cargo de Gerente no se requiere ser miembro de la cooperativa, y sus atribuciones y responsabilidades son:

- Elaborar el programa de trabajo, presupuesto anual y el detalle de las aportaciones mensuales, balances y la memoria anual;
- Tramitar créditos y ofrecer las garantías necesarias a nombre de la cooperativa;
- Velar porque sean llevados correctamente los libros contables de la cooperativa;
- Cuidar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones o contratos suscritos por los socios con la cooperativa, o por ésta con otras instituciones;

- Cumplir y ejecutar los acuerdos o resoluciones aprobadas por el Consejo de Administración y la Asamblea General;
- Representar legalmente a la cooperativa;
- Efectuar el movimiento de fondos de la cooperativa conjuntamente con el Tesorero;
- Cuidar por el debido mantenimiento del proyecto cooperativo e informar al Consejo de Administración sobre las necesidades y requerimiento del mismo.

ARTÍCULO 46.- Las funciones específicas de los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría serán determinadas por el Estatuto orgánico de la cooperativa.

CAPITULO VI

DE LOS REMANENTES

ARTÍCULO 47.- Para todos los efectos legales se estimará que la cooperativa no obtiene utilidades. El balance de la cooperativa se practicará de acuerdo con la técnica de la contabilidad de resultados y conforme a las normas contables que imparta el SFV.

El saldo que arroje el balance anual, una vez deducidas las aportaciones mínimas a los fondos de reservas, los gastos de administración, reparaciones y mantenimiento de la cooperativa, el capital de operaciones, las amortizaciones de todo género y los intereses del capital, y en general todos los gastos o egresos incurridos en el ejercicio económico, estuvieren o no consignados en el correspondiente presupuesto de la cooperativa, constituye el remanente o excedente del período respectivo.

ARTÍCULO 48.- En los estatutos de cada cooperativa se determinará el sistema a seguir con la diferencia que surja entre los presupuestos anuales estimados de la cooperativa y los resultados finales de cada gestión económica anual.

En el caso de producirse remanentes o excedentes los mismos podrán incrementar los fondos de reservas de la cooperativa, o aplicarse en la reducción de las futuras aportaciones mensuales según el próximo presupuesto anual, según lo determine el Consejo de Administración.

En el caso de diferencia en contra o déficit, este margen se cubrirá incluyendo la diferencia existente en el próximo presupuesto anual para que los miembros de la cooperativa lo cancelen según la proporción que les corresponda con sus aportaciones mensuales.

CAPITULO VII

DE LA DISOLUCIÓN

ARTÍCULO 49.- La duración que la cooperativa estará sujeta a la obligación que tiene la sociedad de administrar los bienes comunes aunque ella haya cumplido con sus principales objetivos.

Podrá disolverse en los casos previstos por el Art. 101 de la Ley de Cooperativas y de acuerdo a las regulaciones del presente Decreto Reglamentario.

ARTÍCULO 50.- Cuando el préstamo hipotecario contratado fuere totalmente cancelado, los asociados en Asamblea General extraordinaria y con el acuerdo respectivo de dos tercios de la totalidad de sus miembros, decidirán si prefieren títulos de propiedad individuales, en lugar del título único de propiedad conferido a la cooperativa.

En el caso de ser ello acordado, solo se otorgarán los títulos individuales en los terrenos y las viviendas debiendo seguir a nombre de la cooperativa los servicios comunales, la cual seguirá atendiendo la administración de los mismos y cuyos costos de mantenimiento, gastos de operación, administración y demás, correrán por cuenta de los miembros, en la proporción correspondiente al valor de su unidad cooperativa según la práctica seguida hasta ese momento.

ARTÍCULO 51.- Los miembros de la cooperativa podrán aprobar la disolución de la misma, una vez que los títulos de propiedad de las viviendas hayan sido transferidos individualmente en la forma señalada en los Arts. 20° y 50°, por acuerdo en Asamblea General extraordinaria, adoptado por los dos tercios de los asociados.

Si la decisión de la Asamblea General fuera por la disolución, ésta nombrará una comisión liquidadora de cinco miembros, compuesta de tres socios de la cooperativa, un representante del STV, y un representante del SFV, quienes presentarán al Consejo de Administración dentro de los treinta días de haber sido constituida dicha comisión, el proyecto de liquidación y la forma en que seguirán siendo administrados los servicios comunales. El Consejo de Administración, dentro de los diez días siguientes de recibido el mismo, deberá resolver sobre la aprobación de dicho proyecto.

CAPITULO VIII

DE LOS IMUESTOS, PROYECTOS Y ASESORAMIENTO

ARTÍCULO 52.- Se concederá la exención de impuestos y beneficios, que se detallan en el Título II, Capítulo 2, de la Ley de Cooperativas, y en los artículos 37° y 39° del Decreto Ley No. 06916, a las cooperativas de vivienda registradas y organizadas de conformidad con las normas y disposiciones legales existentes y lo dispuesto por el presente Decreto Reglamentario.

ARTÍCULO 53.- Quedan comprendidas en las disposiciones del Código Penal las personas que simulen constituirse en cooperativas de vivienda con ánimo de aprovechar para sí las ventajas y franquicias concedidas para aquellas por el Estado o por terceras personas.

ARTÍCULO 54.- El STV y el SFV tendrán a su cargo la vigilancia que se requiere para hacer cumplir el presente Decreto Reglamentario. A este efecto, las cooperativas están obligadas a proporcionar cuantos datos y elementos se necesiten y a exhibir sus libros de contabilidad y documentación a los personeros acreditados por el STV permitiendo su acceso a sus oficinas, establecimientos y demás dependencias.

ARTÍCULO 55.- El STV y el SFV, en la parte que le es aplicable a cada organismo, supervigilarán la correcta administración de los programas de construcción de viviendas cooperativas, durante la etapa de la construcción y después de la terminación y entrega de los proyectos cooperativas a los cooperados.

En caso de infracción comprobada o reiterada a los fines, propósitos y a lo dispuesto por el presente Decreto Reglamentario, o para mantener la buena marcha administrativa de la cooperativa si ello fuere necesario, CONAVI, a través de sus correspondientes órganos descentralizados y mediante la dictación de normas, reglamentos y las disposiciones que considere convenientes, podrá intervenir en la administración y dirección de la cooperativa hasta ponerle remedio y corregir la situación que dio lugar a esta intervención, en cuyo momento volverá a ponerse la cooperativa en manos de sus miembros para la continuación de sus operaciones y actividades normales.

ARTÍCULO 56.- Los programas de construcción de viviendas para las cooperativas deben ejecutarse por medio de licitaciones públicas efectuadas con todas las formalidades de ley y bajo la supervisión del STV. En complementación a los requisitos que sobre garantía establece la ley, las compañías constructoras dejarán de fideicomiso, en la institución u organismo bancario que señale el SFV, el 2% del costo contratado de la obra por el término de un año para garantizar el proyecto contra posibles defectos o vicios ocultos que pudieran presentarse. El SFV y el STV oportunamente reglamentarán la forma en que será aplicada esta disposición.

ARTÍCULO 57.- Se autoriza la creación de las Oficinas Asesoras de Cooperativas de Vivienda, como organismos de carácter privado, sin fines de lucro, promotoras y administradoras de cooperativas de vivienda, y que entre otras estarán encargadas de las siguientes funciones:

- Prestar asesoría y orientación en el establecimiento, organización y administración de cooperativas de vivienda.
- Prestar asistencia técnica y administrativa en todas y cada una de las etapas que la cooperativa debe desarrollar para realizar un programa habitacional, que comprende entre otros los siguientes aspectos:
 - Planificación técnica y financiera, o sea el análisis, obtención e inversión de los recursos de los cooperados y otras fuentes de crédito para la total realización del proyecto cooperativo.
 - Asesoramiento técnico en la adquisición y planificación de terrenos, urbanización, edificación, supervigilancia de las obras, etc.
- Prestar asistencia jurídica y social para la solución de los diversos problemas legales de las cooperativas de vivienda y para el mejoramiento de la comunidad.

ARTÍCULO 58.- Las Oficinas Asesoras deberán inscribirse en los Registros respectivos del STV y SFV, organismos que deberán elevar al Directorio de CONAVI el informe favorable previo y para la concesión de la personería jurídica que será otorgada por el mencionado Directorio. Las Oficinas Asesoras debidamente registradas podrán percibir en calidad de honorarios por la asistencia efectuada a las cooperativas hasta el 3% del costo total del proyecto, porcentaje que se podrá contemplar en el préstamo otorgado por la institución financiera y que se incluirá en el valor total del

efectuadas por los miembros de la cooperativa.

ARTÍCULO 59.- Hasta tanto se organicen y entren en funciones las Oficinas Asesoras, el STV y el SFV contarán con unidades de trabajo o secciones para el fomento y la asistencia de la administración, planificación y organización de las cooperativas de vivienda. El STV y el SFV dictarán las reglamentaciones necesarias en lo concerniente a los requisitos, condiciones, forma de operar y demás detalles relativos a la creación y funcionamiento de estas Oficinas Asesoras.

CAPITULO IX

DE LAS FEDERACIONES

ARTÍCULO 60.- Las cooperativas pueden asociarse con otras organizaciones cooperativas, tales como de consumo, de producción, de crédito, de venta de materiales, etc., constituir Centrales Cooperativas, Federaciones Locales de Cooperativas de Vivienda y formar parte de la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda.

ARTÍCULO 61.- Las Federaciones podrán asociarse por decisión de su Asamblea General con las Federaciones Internacionales de Cooperativas que persigan fines similares.

ARTÍCULO 62.- La constitución, administración y funcionamiento de las Federaciones de Cooperativas de Vivienda se regirán por las disposiciones que la Ley de Cooperativas establece para estos organismos en lo aplicable, y por lo demás que sobre el particular se establezca en sus respectivos estatutos. Las Federaciones podrán inscribirse y ser autorizadas como Oficinas Asesoras, siempre que llenen los requisitos establecidos para este tipo de organizaciones según los Arts. 57°, 58° y 59° del presente Decreto Reglamentario.

CAPITULO X

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 63.- Los miembros de la cooperativa no tienen estado legal como inquilinos, y por lo tanto no serán considerados como tales ni estarán sujetos a las estipulaciones de la Ley del Inquilinato.

ARTÍCULO 64.- Los casos no previstos en el presente Decreto Reglamentario se resolverán de acuerdo a la

ARTÍCULO 65.- Procede la apelación en caso de las interpretaciones del presente Decreto Reglamentario, ante el Consejo Nacional de Cooperativas.

ARTÍCULO 66.- Se integra el Consejo Nacional de Cooperativas, establecido por los Arts. 127°, 128° y 129° de la Ley de Cooperativas con un representante de CONAVI

ARTÍCULO 67.- Transitorio.- Solo las entidades que se hubieren constituido de conformidad con las disposiciones del presente Decreto Reglamentario y la Ley de Cooperativas podrán usar en su denominación la palabra Cooperativa de Vivienda u otra semejante.

ARTÍCULO 68.- Transitorio.- Se concede un plazo de tres meses, contados a partir de la dictación de este Decreto Reglamentario, para que las sociedades actuales que vienen funcionando con el denominativo de Cooperativas de Vivienda se organicen, conforme a las disposiciones del mismo, o cambien su nombre dejando de usar una terminología que no le corresponde, vencido cuyo plazo CONAVI procederá impostergablemente a la liquidación de estas organizaciones aplicándose las sanciones que correspondan.

Es dado en el Palacio de Gobierno de la ciudad de La Paz, a los catorce días del mes de junio de mil novecientos sesenta y cinco años.

FDO. GRAL RENE BARRIENTOS ORTUÑO, GRAL. ALFREDO OVANDO CANDIA Cnl. Joaquín Zenteno Anaya, Tcnl. Samuel Gallardo Lozada, Cnl. Jaime Berdecio Zilveti, Tcnl. Oscar Quiroga Terán, Cnl. Sigfredo Montero Velasco, Cnl. Rogelio Miranda Baldivia, Cnl. Eduardo Méndez Pereyra, Cnl. Juan Lechín Suárez, Dr. Marcelo Galindo de Ugarte.