

Decreto 633/969
(del 17 de diciembre de 1969)



Visto:

Lo dispuesto en el Capítulo X de la ley N° [13.728](#), de 17 de diciembre de 1968, que regula la organización y el funcionamiento de las Cooperativas de vivienda y de los Institutos de Asistencia Técnica;

Considerando:

1°) el derecho comparado señala en la actualidad un notable crecimiento del cooperativismo de vivienda al que el país había sido totalmente ajeno. Al dictarse el Plan Nacional de viviendas (ley [13.728](#)) el derecho positivo nacional recoge un conjunto orgánico de normas, que si bien reconoce su origen en las legislaciones de los países escandinavos y de Chile, ha recibido los correctivos imprescindibles para asegurar su aplicación a la realidad nacional.

Dentro de los marcos de la ley, la reglamentación ha abierto una gama amplísima de soluciones a través de los diversos tipos de cooperativas, sea en función de la naturaleza del vínculo entre el titular y la vivienda, distinguiéndose las cooperativas que otorgan la propiedad plena o un derecho de uso permanente o transitorio, sea en razón de la naturaleza de los aportes que distinguen las cooperativas de ayuda mutua y esfuerzo propio. Las distintas funciones y el ámbito de acción originan asimismo la distinción entre Unidades Cooperativas y Cooperativas Matrices que constituyen -estas últimas- un elemento totalmente novedoso respecto del cual no existe experiencia en el país pero del que se espera una acción mediata trascendente.

Las propias cooperativas tendrán a su cargo el contralor de la adjudicación de las viviendas dentro de las normas que el estatuto y el reglamento fijan en materia de prioridades. Sin imposiciones externas el propio grupo cooperativo decidirá los actos más importantes que le conciernen;

2°) Que la organización de Institutos de Asistencia Técnica, destinados a prestar asesoramiento y asistencia a las cooperativas garantizará la plena posibilidad de su desarrollo normal. Para ello estos Institutos deberán contar necesariamente con un equipo interdisciplinario capaz de brindar asistencia jurídica, contable, social, de educación cooperativa y técnica en materia de proyectos y construcción. Es especialmente importante en ese sentido el análisis de la factibilidad inicial que el Instituto deberá realizar y que dará una segura pauta la ulterior vida de la cooperativa;

3°) La ley N° [13.728](#), abrió varias opciones para la acción en materia de vivienda. Integran su estructura el sistema público, la gestión de los promotores privados, la organización cooperativa y los fondos sociales. Con respecto al sistema cooperativo, la necesidad y trascendencia de esta norma reglamentaria se revela por la sola consideración de la experiencia escandinava citada. En Suecia, Noruega y Dinamarca, el esfuerzo nacional en la construcción de viviendas se canaliza primordialmente por el sistema cooperativo.

El Uruguay con estas normas, tiende a ponerse a la par de los países más evolucionados en la materia;

4°) Al dictarse esta reglamentación el Poder Ejecutivo pone en marcha uno de los mecanismos fundamentales previstos en la ley N° 13.728, para conjugar el déficit

habitacional del país;

Atento:

A lo dispuesto por los artículos 130 a 176 de la ley N° [13.728](#), de 17 de diciembre de 1968.

El Presidente de la República, decreta:

Capítulo I
Disposiciones Generales

A. Constitución, Estatutos y Registro.

Artículo 1

Las cooperativas de vivienda, se registrarán por la ley N° [13.728](#), del 17 de diciembre de 1968, sus reglamentaciones y subsidiariamente, en lo que fuere aplicable, por las normas que regulan el régimen cooperativo general.

Artículo 2

Las cooperativas se constituirán por acto deliberativo de los fundadores reunidos en Asamblea General, el que será formalizado en documento público o privado que contendrá necesariamente los siguientes elementos:

- a) Denominación y clase de cooperativa;
- b) nombre, nacionalidad, estado civil, ocupación y domicilio de los asociados fundadores;
- c) Aprobación de los estatutos de la sociedad;
- d) Las partes sociales que se han comprometido a suscribir e integrar los socios fundadores;
- e) Nombre y demás datos identificativos de las personas designadas para integrar provisionalmente los órganos estatutarios, así como la fecha en que habrá de convocarse la Asamblea General para la integración definitiva de dichos órganos;
- f) Aprobación, en el caso de las unidades Cooperativas, del estudio socio-económico referido en el artículo 149 de la ley N° [13.728](#) y regulado en el artículo 5° de esta reglamentación;
- g) Las firmas de los fundadores en el documento y en los estatutos con la correspondiente certificación notarial en su caso.

Artículo 3

Los estatutos contendrán los requisitos prescriptos por el artículo 133 de la ley N° [13.728](#), con las especificaciones que se establecen a continuación:

- a. **Denominación.** La elección del nombre será libre pero estará sujeta a las siguientes limitaciones:
 1. No inducir a error respecto a la naturaleza y fines de la sociedad;
 2. No coincidir con la denominación de otras cooperativas ya en funcionamiento, debiendo evitarse todo término que pueda prestarse a confusión;
 3. No transgredir el principio esencial de neutralidad en materia religiosa, política, filosófica o racial, no pudiendo incluir, en consecuencia, alusión alguna a ese respecto;
 4. No incluir el nombre o nombres de asociados.
- b. **Area de acción de la actividad de la cooperativa;**
- c. **Participaciones sociales.** Fijación del importe mínimo, forma de integración

de las mismas de acuerdo a lo previsto en el artículo 135 de la ley N° [13.728](#);

d. **Ejercicio social.** Fijación de su término, el que podrá coincidir o no con el año civil;

e. **Déficit de gestión.** Forma de responsabilizar a los asociados para cubrir los referidos déficits;

f. **Disolución y liquidación.** Determinación del destino a dar a los bienes una vez liquidadas las obligaciones legales y sociales;

g. **Régimen de ahorro.** La Dirección Nacional de vivienda pondrá a disposición de las cooperativas, modelos de estatutos cuyo uso será facultativo.

Artículo 4

La solicitud de autorización para funcionar se presentará ante la Dirección Nacional de Vivienda acompañando el documento público o privado de constitución, estatuto original o testimonio notarial sustitutivo y la documentación establecida en el artículo 5

Se adjuntará una copia autenticada para su archivo en el "Registro de Sociedades Cooperativas de Vivienda".

Artículo 5

Deberá adjuntarse a los estatutos:

1. Por las Unidades Cooperativas:

a. Un padrón con información sobre composición del núcleo familiar del asociado, ingresos nominales de todos los integrantes del mismo, situación habitacional y demás datos requeridos en la ficha socia-económica proporcionada por la Dirección Nacional de Vivienda;

b. Programa de obras especificando el número y tipo de viviendas en función de la composición de los núcleos familiares, área a construir, costo estimado del proyecto, etapas de realización, duración y densidad habitacional del conjunto;

c. Servicios complementarios de la vivienda, área y costos estimados;

d. Plan de financiación previsto, especificando si habrá aporte a la cooperativa en trabajo por esfuerzo propio o ayuda mutua y en qué proporción; y asimismo aportes de ahorro que pueda realizar cada asociado con destino a dicho plan;

e. En el caso de no poseer el terreno, deberá especificarse el monto máximo destinado a su adquisición, área estimada máxima y mínima, porcentaje de incidencia en el conjunto (artículo 24 de la ley N° [13.728](#)), criterio a seguir para su adquisición y porcentaje destinado a imprevistos;

f. en el caso de ser propietaria del terreno se especificará:

1. Su valor en bruto;

2. valor de las obras necesarias de urbanización;

3. Costo de estudios varios como ser: características de suelo, mensura, titulación, etc.

4. Interese por pago diferido;

5. Elementos que determinen su adecuación al proyecto que se considera y porcentaje de incidencia de acuerdo al artículo 24 de la ley N° [13.728](#).

g. Para las obras a realizarse en el interior: estudio de la capacidad de la Industria zonal y del mercado de materiales. En base al análisis practicado se deben determinar la prefactibilidad del proyecto y su posibilidad de financiación teniendo en cuenta las condiciones del préstamo que se gestionará;

h. Si actuará con el asesoramiento directo de la Dirección Nacional de Vivienda o de otro organismo público o privado reconocido por la misma.

2. Por la Cooperativas Matrices:

Un estudio socio-económico sobre la población, del ámbito territorial o integrantes

del gremio, a los que estará limitada su actuación, del que surja claramente la posibilidad de promover con éxito la formación de Unidades Cooperativas de Vivienda dentro de aquéllos.

Artículo 6

Una vez cumplidos los requisitos indicados en el artículo precedente, la Dirección Nacional de Vivienda podrá permitir el funcionamiento de la cooperativa en formación al solo efecto de autorizar la iniciación del ahorro previo.

La cooperativa con el asesoramiento del Instituto de Asistencia Técnica escogido, formulará el estudio de los recaudos exigidos en el artículo 5º con carácter definitivo el que conjuntamente con el proyecto de estatutos, será sometido a aprobación de la Dirección Nacional de Vivienda.

La autoridad requerida deberá pronunciarse dentro de los 30 (treinta) días de formulada dicha petición.

(Modificado por la Ley [14.666 artículo 11](#) y posteriormente por la Ley [16.156 artículo 1](#))

Artículo 7

Previa comprobación, a través del informe de la Asesoría Letrada de que los estatutos y demás requisitos exigidos a que se refiere el artículo 6º, se ajustan a las prescripciones legales y reglamentarias aplicables, se elevarán al Poder Ejecutivo a los efectos de su aprobación. La resolución que recaiga será comunicada a los interesados dentro del plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la presentación de la totalidad de los documentos requeridos, o, en su caso, del levantamiento de las observaciones formuladas.

(Derogado por la Ley [16.156 artículo 1](#))

Artículo 8

Aprobados los estatutos la cooperativa quedará dotada de personería jurídica, a todos los efectos legales, y la Dirección Nacional de Vivienda procederá a inscribirla en el Registro respectivo.

(Modificado por el [Decreto 58/978](#))

Artículo 9

La reforma de los estatutos quedará sujeta en lo pertinente a las mismas normas establecidas para su aprobación y entrará en vigencia una vez inscripta en la Dirección Nacional de Vivienda.

(Modificado por la Ley [16.156 artículo 1](#))

B. Prohibiciones, Obligaciones y Cometidos

Artículo 10

Queda prohibido a las Sociedades Cooperativa:

- a) Realizar cualquier acto que implique transgresión de los principios básicos de organización establecidos en el artículo 131 de la ley que reglamenta;
- b) Representar las partes sociales por títulos libremente negociables;
- c) Emitir obligaciones o debentures;
- d) Realizar todo tipo de gestión, acto o contratación que no sea conducente a la obtención de los fines sociales;
- e) Establecer categorías de socios privilegiados dentro de los estatutos;
- f) Conferir ventajas a los iniciadores, fundadores o miembro alguno de la

cooperativa;

g) Remunerar de cualquier forma a quien aporte nuevos socios o coloquen partes sociales;

h) Contraer gravámenes hipotecarios sobre bienes financiados con el Fondo Nacional de Vivienda sin autorización de los organismos públicos acreedores en su caso;

i) Constituirse bajo ningún concepto en fiadores de obligaciones contraídas por asociados o terceros.

Artículo 11

Las cooperativas están obligadas:

a) A entrar en funcionamiento dentro del plazo de un año contado a partir de su inscripción, so pena de retiro de la personería jurídica. La apreciación de los actos demostrativos del funcionamiento quedará librada a criterios de la Dirección Nacional de Vivienda;

b) A facilitar por todos los medios a su alcance, el ejercicio por parte de la Dirección Nacional de Vivienda de las facultades de contralor que le están cometidas por la ley, franqueando el acceso a sus funcionarios para la realización de toda clase de inspecciones y verificaciones, suministrándoles, sin reserva alguna, toda información que les sea recabada a esos efectos;

c) Remitir a la misma Dirección, y a solicitud de ésta, copias de actas, balances, memorias y cualquier otra información que les sea requerida;

e) Permitir las inspecciones y verificaciones que efectúen los organismos públicos con los cuales hayan convenido la constitución de ahorros o el otorgamiento de préstamos, los que actuarán en forma coordinada con la Dirección Nacional de Vivienda.

Artículo 12

Son cometidos de las cooperativas:

a) Adquirir tierras, construir y adquirir en los casos especiales previstos por el artículo 146 de la ley N° [13.728](#), un inmueble o conjunto habitacional, a los efectos de proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados. Los proyectos de los conjuntos habitacionales serán realizados por Arquitectos, con título expedido o revalidado por la Universidad de la República.

b) Proporcionar los servicios complementarios a la vivienda, así como todos aquellos, que tendiendo al logro más cabal, de los fines comunitarios, se traduzcan en la elevación del nivel de vida material, moral e intelectual del socio y de su núcleo familiar;

c) Proyectar y ejecutar los planes de urbanización en los espacios libres destinados a cumplir los fines comunitarios. Promover ante la Dirección Nacional de Vivienda la coordinación en la planificación y construcción de los edificios para uso común afectados al desarrollo de servicios sociales, culturales y recreativos tales como: escuelas, jardín de infantes, sala de actos, biblioteca, policlínica, salas de recreo, campos de juegos, y toda otra dependencia que se estime necesaria a los preindicados fines comunitarios y asimismo unidades comerciales o de producción artesanal o agraria cuando corresponda;

d) Administrar en forma permanente los servicios de interés general y asegurar el mantenimiento de los espacios, edificios y bienes comunales de la cooperativa;

e) facilitar a los socios en la forma que preverán los estatutos o la reglamentación interna, todo lo necesario para el mantenimiento en buen estado de conservación de las viviendas, comprendiendo la reparación y mejoras de las mismas;

f) fomentar la cultura general y en especial el ideario y prácticas del

cooperativismo;

g) gestionar y obtener de los organismos habilitados a esos efectos por la ley que se reglamenta, los recursos necesarios para la realización de los fines previstos en los apartados a), b) y c) precedentes. Obtener asimismo recursos de entidades privadas, nacionales o extranjeras con el mismo propósito de conformidad con el régimen establecido en el artículo 34 de la ley N° 13.728;

h) Prever la existencia de un local de uso comunitario con dimensiones adecuadas para el funcionamiento de las asambleas de cooperativa.

Artículo 13

El Consejo Directivo en la adquisición y urbanización de tierras y construcciones de edificios, deberá observar las siguientes reglas de garantía:

a) La adquisición de tierras se hará en todos sus aspectos con la debida asistencia técnica del Instituto escogido;

b) La contratación de obras y el acopio de materiales se efectuarán siempre mediante procedimientos que aseguren el mayor abatimiento de los costos, sin mengua de la calidad, debiendo a tales efectos recurrir a la licitación - abierta o restringida - o al concurso de precios con un mínimo de tres propuestas para cada rubro. Si en un caso concreto la cooperativa se viere imposibilitada de aplicar las reglas establecidas en los apartados a) y b), precedentes, podrá apartarse de las mismas siempre que obtenga para ello autorización expresa de la Dirección Nacional de Vivienda a cuyos efectos deberá elevar a consideración de este organismo la pertinente solicitud por escrito y debidamente fundada.

C. De los Socios

Artículo 14

Son condiciones para ser socio de la Cooperativa:

a) Tener 18 (dieciocho) años de edad como mínimo;

b) Desempeñar una actividad remunerada;

c) Tener solvencia moral, debiendo el Consejo Directivo, con carácter previo a la aceptación, recabar al información necesaria para acreditar aquélla plenamente;

d) No tener intereses contrarios a la cooperativa ni pertenecer a otra que persiga los mismos fines;

e) Estar en condiciones de cumplir regularmente sus obligaciones para con la cooperativa;

f) No ser propietario único, en le momento de solicitar el ingreso, ni el aspirante, ni ninguno de los integrantes del núcleo familiar, de una casa habitación que satisfaga las necesidades del mismo, en la localidad. Se exceptúa el caso de aquel integrante que desee formar un nuevo núcleo familiar.

Artículo 15

Los estatutos preverán el procedimiento para el ingreso de los asociados en cuanto a presentación y trámite de la solicitud de afiliación, y aprobación, de ésta por el Consejo Directivo con apelación ante la asamblea para el caso de decisión denegatoria.

Aceptada la solicitud del aspirante y efectuada por este la suscripción de las cuotas-partes sociales a que se haya comprometido, quedará investido de la calidad de asociado con los derechos y obligaciones inherentes a la misma.

Artículo 16

Los menores de más de 18 (dieciocho) años de edad podrán ingresar a la cooperativa sin autorización de sus representantes legales y disponer por sí mismos de su haber en ella.

Artículo 17

Son obligaciones de los asociados:

- a) Cumplir fielmente las disposiciones de los estatutos y de las reglamentaciones internas y las decisiones emanadas de los distintos órganos de la cooperativa y prestar su esfuerzo solidario a los efectos de la concreción de los principios cooperativos;
- b) Asistir a todas las asambleas y demás reuniones para las cuales sean convocados, salvo impedimentos debidamente justificados a juicio del Consejo Directivo;
- c) Votar en la elección de los distintos órganos de la cooperativa;
- d) Suscribir e integrar las partes sociales, constituir los fondos de ahorro y satisfacer toda otra contribución o aporte ordinario o extraordinario de cualquier naturaleza que se establezca en la oportunidad, forma y condiciones que determinen los órganos competentes;
- e) Desempeñar con dedicación y celo, las comisiones, cargos o tareas que se le asignen;
- f) Permitir las inspecciones de las viviendas que el Consejo Directivo determine.

Artículo 18

Son derechos de los asociados:

- a) Asistir a las asambleas, y demás reuniones para las que sean convocados ejercitando en ellas los derechos de voz y voto. Sobre la base del principio cooperativo cada asociado tendrá derecho a un solo voto, sea cual fuere el número de sus partes;
- b) Hacerse representar en las asambleas por otro asociado o por su cónyuge o familiar hasta el segundo grado de consanguinidad inclusive siempre que sea mayor de 18 (dieciocho) años, sólo con causa justificada a juicio del Consejo Directivo, mediante mandato expreso otorgado por escrito, bastando el efecto una carta simple. La representación sólo podrá ejercitarse, en cada oportunidad, respecto de un único asociado. No podrán asumir la calidad de representantes quienes revisan la calidad de funcionarios de la cooperativa o dependan en cualquier forma de ella;
- c) Ser elector y elegible para todos los cargos de la cooperativa;
- d) Participar de los beneficios sociales de la cooperativa y disfrutar de todos sus servicios;
- e) Solicitar la convocatoria a Asamblea General Extraordinaria en los casos específicamente señalados en los estatutos y proponer a los distintos órganos y comisiones especiales, cualquier asunto necesario o conveniente al interés cooperativo.

Artículo 19

Los estatutos establecerán un régimen de prioridades para regular el derecho de los socios a la vivienda en función de los siguientes criterios generales:

- a) Situación habitacional actual del núcleo familiar del socio;
- b) Las necesidades del núcleo habitacional especialmente en cuanto al número de componentes y a la distribución del mismo por edad y sexo;
- c) Orden de ingreso a la cooperativa;
- d) Regularidad en el pago de los aportes y capacidad de ahorro en relación al

ingreso familiar;

e) Conducta social apreciada en función de lo dispuesto en el artículo 17 de esta reglamentación;

f) Capacidad en el desempeño de oficios relativos a la construcción cuando se trate de programas por ayuda mutua o esfuerzo propio;

Artículo 20

La calidad de asociado se extingue por los siguientes motivos:

a) Por fallecimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente;

b) Por renuncia aceptada;

c) Por la enajenación del total de sus partes sociales debidamente autorizada en la hipótesis prevista en el artículo 162 de la ley N° [13.728](#) y 64 de esta reglamentación;

d) Por exclusión resuelta por la Asamblea General a propuesta del Consejo Directivo;

Artículo 21

En caso de fallecimiento de un asociado, sus derechos y obligaciones de contenido patrimonial pasarán a los herederos. Las personas que convivía con el causante constituyendo el núcleo familiar, así como los herederos que pasen a formar parte del mismo, propondrán, de común acuerdo, aquel de entre ellos que reuniendo las condiciones exigidas por el artículo 14, ha de asumir la calidad de asociado en representación de todos. La solicitud correspondiente se presentará ante el Consejo Directivo en la forma y condiciones establecidas en los Estatutos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 15. Tendrá derecho preferente para seguir ocupando la vivienda el núcleo familiar que convivía con el causante, pudiendo el Consejo Directivo autorizar la incorporación de otros herederos, siempre que la capacidad locativa de la vivienda lo permita (artículo 12 de la ley N° [13.728](#)). En el caso de la opción indicada en el artículo 156 de la ley N° [13.728](#), los herederos que no integraran el núcleo familiar que prosigue en uso y goce la vivienda, recibirán las compensaciones que correspondiesen. Estas normas serán aplicables, asimismo, al caso del asociado que fallece sin haberle sido adjudicada la vivienda.

Artículo 22

La renuncia deberá ser presentada por escrito por el asociado, o por su representante legal en caso de incapacidad, y aceptada por el Consejo Directivo, el que dispondrá para pronunciarse de un plazo máximo de 45 (cuarenta y cinco) días a contar de la presentación, transcurrido el cual sin haber adoptado decisión, se tendrá por aceptada. El Consejo Directivo con los elementos de juicio aportados, tomará resolución teniendo en cuenta el interés primordial de la cooperativa, y, en cuanto fueran conciliables con éste los intereses del asociado. Si el Consejo Directivo no hiciera lugar a la renuncia, podrá recurrirse de la decisión ante la Asamblea General, de conformidad con lo establecido en la parte final del inciso 3° del artículo 27 de esta reglamentación.

Artículo 23

Obstarán a la aceptación de la renuncia las siguientes circunstancias:

a) Que el asociado no proponga al Consejo Directivo fórmulas viables para la extinción de sus obligaciones a favor de la cooperativa o no acepte las sugeridas por aquél a esos efectos;

b) Que el asociado le sean imputables algunas de las causales que dan mérito a su exclusión. En este caso sólo podrá ser considerada la renuncia siempre que en el

procedimiento pertinente no se disponga la exclusión.

Artículo 24

Las infracciones cometidas por los asociados en perjuicio de la cooperativa o la violación de las normas impuestas por los estatutos y los reglamentos respectivos, se graduarán en leves, medianas o graves, en función de los siguientes elementos:

- 1) Entidad intrínseca del hecho u omisión imputable;
- 2) La reiteración de infracciones calificadas como leyes o medianas;
- 3) La importancia de la función que les esté cometida o de la tarea que les haya sido asignada en la organización cooperativa;
- 4) el nivel cultural de los asociados.

Artículo 25

A las categorías de infracciones establecidas en el artículo anterior corresponderán correlativamente las siguientes sanciones:

- a) Leves: apercibimiento.
- b) Medianas: suspensión de hasta 90 (noventa) días;
- c) Graves: exclusión.

Artículo 26

Se consideran infracciones graves y en consecuencia, traerán aparejada la aplicación perceptiva de la sanción máxima de exclusión de la cooperativa, únicamente las siguientes causales:

- a) El cambio aún parcial del destino para vivienda suya y de sus familiares, de la unidad asignada;
- b) El incumplimiento injustificado y reiterado en el pago de las correspondientes amortizaciones;
- c) El incumplimiento grave de las obligaciones del socio con la cooperativa (artículo 17).

Artículo 27

La aplicación de la exclusión será resuelta, por el Consejo Directivo, mediante información sumaria y oyendo al interesado.

Los recursos se interpondrán conjuntamente dentro del plazo perentorio de 10 (diez) días hábiles a contar de la notificación personal de la resolución impugnada.

El Consejo Directivo dispondrá de un plazo de 15 (quince) días hábiles para expedirse. Si mantuviera su resolución o si no adoptara decisión al respecto dentro del término fijado elevará automáticamente las actuaciones a la Asamblea General ordinaria o extraordinaria correspondiente, la que adoptará decisión final por el voto conforme de los 2/3 (dos tercios) de presentes.

Las sanciones se harán efectivas una vez transcurridos los plazos fijados para su impugnación o agotada, en su caso, la sustentación de los recursos interpuestos.

Los procedimientos de indagación tendientes a la comprobación de las infracciones imputadas y los trámites para la sustanciación de los recursos serán previstos por vía estatutaria o de reglamentación interna.

Los estatutos preverán los mecanismos de aplicación de las demás sanciones.

D. Patrimonio. Régimen económico-financiero. Ahorro.

Artículo 28

El patrimonio de la cooperativa estará compuesto por el capital social, los fondos especiales constituidos, la reserva legal, las donaciones y legados que se reciban y los excedentes que resulten de la actividad social.

Artículo 29

El capital social será de naturaleza variable y fraccionado en partes sociales de valor unitario no inferior al que esté vigente al tiempo de la constitución de la cooperativa, recabándose al respecto la información pertinente de la Dirección Nacional de Vivienda.

No podrá limitarse estatutariamente ni el monto del capital ni el número de partes sociales que lo integran.

Artículo 30

Las partes sociales serán de carácter nominativo e indivisible, y de igual valor, no pudiendo transmitirse sino a personas que reúnan las condiciones previstas por los estatutos para revestir la calidad de socio y con autorización expresa del Consejo Directivo.

Artículo 31

La integración de las partes sociales, suscritas podrá ser realizada por los socios según lo establezcan los estatutos, en dinero, en otros bienes o en trabajo personal, pudiendo revestir éste, las modalidades de "autoconstrucción" o "ayuda mutua" establecidas en el artículo 136 de la ley N° [13.728](#) según lo que disponga en cada caso.

Artículo 32

La integración en trabajo será evaluada teniendo en cuenta la labor desarrollada como si fuera efectuada por un obrero competente según la categoría que corresponda en cada caso. Sobre esta base, y con el asesoramiento del Instituto de Asistencia Técnica, el Consejo Directivo establecerá los mecanismos que aseguren un contralor eficaz de las prestaciones laborales de cada socio en todos sus aspectos.

La evaluación referida comprenderá el valor económico de la mano de obra sustituida y las cargas sociales que fueran de cargo del empresario. Los organismos financiadores considerarán en los planes de financiación de las obras, las prestaciones en trabajo como aporte de la cooperativa.

Artículo 33

Cuando la integración de las partes sociales se efectúe en dinero, las cooperativas inscriptas podrán utilizar el mecanismo de retención establecido en el artículo 134 de la ley que se reglamenta. A estos efectos e procederá de la siguiente manera:

- a) Presentación ante la Dirección Nacional de vivienda de la solicitud de autorización, adjuntando la información que la misma requiera;
- b) El otorgamiento de la autorización estará condicionado a la comprobación de los siguientes extremos:
 - 1) Que su actividad se ajusta a las normas estatutarias;
 - 2) Que su gestión económico-financiera y las registraciones contables pertinentes se han realizado con normalidad y corrección;
 - c) Obtenida la autorización, la cooperativa quedará en condiciones de ordenar la retención. A esos efectos, cursará la orden correspondiente, acompañada de la copia de la expresada autorización, a las empresas y organismos públicos o

privados en los que presten servicios los socios o ex-socios, a fin de que procedan a retener hasta el 20% (veinte por ciento) de las remuneraciones, o asignaciones de pasividad, en su caso, con el destino indicado. El régimen de retención podrá ser aplicado para el pago de las deudas contraídas por los socios o ex-socios, por concepto de amortización, integración de los fondos especiales, suscripción de cuotas de ahorro y cualquier otro propósito establecido por los órganos competentes de la cooperativa.

Sin perjuicio de las acciones judiciales que pueda promover la cooperativa para hacer efectivo el cobro de sus adeudos, la Dirección Nacional de Vivienda, en caso de omisión de la retención, aplicará la multa prevista pro la ley, cuya entidad graduará en función de la gravedad de la infracción de que se trate. Para su percepción, se seguirá la vía ejecutiva constituyendo suficiente título, a esos efectos, el documento en que se disponga la aplicación de la multa, siempre que se cumplan los extremos previstos en el artículo 874 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 34

Las empresas privadas quedan obligadas a entregar a las cooperativas dentro de las 24 (veinticuatro) horas hábiles los fondos retenidos a sus empleados y/u obreros.

La omisión será sancionada por la Dirección Nacional de Viviendas con una multa equivalente a diez veces el monto correspondiente al descuento realizado.

(Plazo modificado por la Ley [15.890 artículo 3](#))

Artículo 35

Las Unidades Cooperativas constituirán los siguientes fondos especiales:

- a) Fondo de Fomento Cooperativo: Estará destinado al cumplimiento de los fines atribuidos a la Comisión de Fomento Cooperativo;
- b) Fondo de Socorro: Estará destinado a cubrir dificultades transitorias de los socios que les impidan hacer frente regularmente al pago de las obligaciones periódicas a favor de la cooperativa. En caso de insuficiencia de este fondo se aplicará lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 59 de esta reglamentación;
- c) Fondo de Mantenimiento: Tendrá por objeto asegurar el correcto estado de conservación y buenas condiciones de habitabilidad de las viviendas;
- d) Fondo de Servicios Comunes: Su finalidad será atender todas las erogaciones que demande el desarrollo de las actividades comunitarias que no sean satisfechas por los demás fondos especiales. Los fondos se integrarán en la forma y condiciones que determine la Asamblea General de la Cooperativa a propuesta del Consejo Directivo, salvo en lo que respecta a las aportaciones al Fondo de Servicios Comunes, las que podrán ser elevadas directamente por decisión de dicho Consejo con las siguientes limitaciones:
 - a) No podrán ser superiores a las cantidades necesarias para cubrir los aumentos de las erogaciones;
 - b) Deberán ser sometidas a consideración de la más próxima Asamblea General, estándose a lo que ésta resuelva.

Artículo 36

Los excedentes que resultaren de la actividad de la cooperativa integrarán el patrimonio social y sin perjuicio de la constitución de la reserva legal se regularán por el Estatuto (artículo 135 de la ley N° [13.728](#) y 10 de la ley N° [10.761](#)).

Artículo 37

Durante el proceso de formación de la cooperativa, los socios podrán realizar depósitos de ahorro dentro del sistema de Ahorro y Préstamos del Departamento Financiero de la Habitación. Los depósitos serán efectuados en la cuenta individual del ahorrista con destino a transferirse a la cuenta de la cooperativa una vez que perfeccionado el otorgamiento de su personería jurídica, ésta suscriba el correspondiente Convenio Colectivo de Ahorro y Préstamo con el expresado Departamento. A partir de la transferencia de fondos a la cuenta de la cooperativa, deberá ésta la realizar los aportes mensuales acompañar por duplicado una relación con el detalle individual de los aportes por asociado. El Banco devolverá dicho duplicado una vez verificada la coincidencia de la suma total con el depósito efectuado, el que será obligatoriamente conservado por la cooperativa para ser exhibido a sus asociados.

El Banco Hipotecario del Uruguay proporcionará el estado actualizado de las cuentas individuales en el caso de serle solicitado por la Dirección Nacional de Vivienda. La antigüedad de la cuenta colectiva de la cooperativa se computará a partir de la fecha en que se alcance el mínimo de 10 (diez) cuentas de ahorro individuales constituidas.

Artículo 38

Podrá disponerse de los fondos depositados, con destino a la compraventa de terrenos, acopio de materiales, adquisición de equipos de construcción, contratación de servicios o cualquier otro propósito compatible con la finalidad de ejecución de las obras, lo que deberá ser autorizado por la Dirección Nacional de Vivienda.

E. De la Administración y Fiscalización:

Artículo 39

La Administración y fiscalización de la cooperativa estará a cargo de los siguientes órganos:

- a) Asamblea General;
- b) Consejo Directivo;
- c) Comisión de Fomento Cooperativo;
- d) Comisión Fiscal.

Estos órganos podrán ser reducidos a los citados en los apartados a) y b), en el caso previsto en el artículo 147 de la ley N° [13.728](#);

Los estatutos establecerán, asimismo, una Comisión Electoral cuyos miembros serán designados por la Asamblea General, con el cometido de organizar y controlar el acto eleccionario, realizar el escrutinio, proclamar los candidatos y dar a éstos posesión de los cargos en el plazo que se establezca.

Artículo 40

Los estatutos establecerán, en relación con los órganos de dirección y asesoramiento, la forma de elección, sus atribuciones, deberes y organización, convocatoria y funcionamiento de la Asamblea General, las mayorías y formas para la adopción de sus resoluciones.

Sin perjuicio de las normas específicas que se establezcan por vía estatutaria deberán, observarse los siguientes criterios generales:

- a) **Asamblea General:** Constituye la autoridad máxima de la cooperativa. Estará integrada por la totalidad de los asociados. Sus resoluciones son inapelables y obligarán a todos los asociados presentes y ausentes, siempre que para su

adopción se hayan cumplido las prescripciones legales, reglamentarias y estatutarias. Serán ordinarias y extraordinarias.

I. Ordinarias. Deberán convocarse por lo menos una vez al año, en un plazo no superior a los 120 (ciento veinte) días siguientes al cierre del ejercicio, con la finalidad de examinar y resolver sobre la gestión del Consejo Directivo, aprobar el Balance General, Cuentas de Resultados, distribución de excedentes, financiación de pérdidas, establecer cuotas de integración de los Fondos Especiales, informes de la Comisión Fiscal y de la Comisión de Fomento Cooperativo y decidir acerca de las demás cuestiones que le sean cometidas, salvo que las mismas fueran de competencia de la Asamblea Extraordinaria. La documentación o informe premencionados serán presentados a los socios y a la Dirección Nacional de Vivienda con 30 (treinta) días de anticipación por lo menos a la fecha señalada para la reunión de la Asamblea. La convocatoria deberá ser comunicada a la Dirección Nacional de Vivienda con 10 (diez) días de anticipación a la fecha de su celebración;

II. Extraordinarias: Serán sus cometidos primordiales:

- 1) Reformar los estatutos;
- 2) Resolver la fusión con otra cooperativa;
- 3) Acordar la integración a organismos cooperativos nacionales o internacionales en acción solidaria;
- 4) Decretar la disolución y siguiente liquidación de la cooperativa;
- 5) Entender en aquellos asuntos y problemas cuya urgencia o extrema gravedad no consientan esperar la realización de la inmediata Asamblea Ordinaria.

Las Asambleas Extraordinarias sólo podrán adoptar resoluciones válidas con el voto favorable de la mayoría absoluta de los asociados, excepto en los casos establecidos en los apartados a), b) y c) precedentes para los cuales los estatutos establecerán una mayoría de dos tercios del total de socios habilitados.

Será competencia de cualesquiera de las asambleas proceder a la remoción total o parcial de los integrantes de los diversos órganos de la cooperativa, siendo necesario para el caso de la Asamblea Ordinaria que la resolución sea aprobada con el quórum menor establecido en el estatuto para las Asambleas Extraordinarias;

b) **Consejo Directivo:** Se determinará en cada caso el número de miembros titulares y suplentes, la distribución de cargos, la duración del mandato, los quórums de sesión y de resolución, la posibilidad de reelección, la cesación automática de cualquier integrante que falte sin causa justificada a juicio del Consejo Directivo a determinado número de sesiones del mismo y su subrogación inmediata por el suplente respectivo. Se le atribuirá la más amplia competencia en materia de administración, disposición y gravamen del patrimonio social y la realización de los actos y contratos tendientes al cumplimiento de los fines de la cooperativa. En particular se preverá la facultad del Consejo Directivo de inspeccionar las viviendas, incluso con la asistencia de peritos designados a esos efectos, a fin de comprobar el estado de las mismas y adoptar, si fuere necesario, las previsiones tendientes a asegurar la conservación de las unidades;

c) **Comisión de Fomento Cooperativo:** Se reglamentará su funcionamiento en todo lo referente a la educación, integración y fomento del espíritu y forma de vida cooperativos entre los socios y los integrantes de los núcleos familiares.

Artículo 41

En toda cooperativa deberá funcionar una Comisión Fiscal como órgano de contralor, con el número de miembros que se estime necesario, a fin de asegurar mediante el ejercicio de una asidua y permanente fiscalización el cumplimiento de

los siguientes cometidos principales:

- a) El control de la regularidad de los actos y contratos realizados por los órganos de la cooperativa;
- b) Actuar con voz pero sin voto en las sesiones del Consejo Directivo;
- c) Examinar todos los registros, documentos y correspondencia;
- d) Controlar el desarrollo de las registraciones contables; los balancetes mensuales, el inventario, el balance anual, cuenta de resultados y cualquier documentación y registro relativo a la contabilidad de la cooperativa;
- e) Realizar periódicos arquezos de caja y control de cuentas de disponibilidad en bancos o en los organismos financieros y de producción de viviendas referidos en los artículos 89, 96 y 112 de la ley N° [13.728](#);
- f) producir para las Asambleas Generales informes sobre la gestión del Consejo Directivo y Comisión de Fomento cooperativo respecto a las operaciones sociales y al contenido de la documentación referida en el apartado d) así como en relación a la distribución de excedentes, financiación de pérdidas e integración de los fondos especiales y otras operaciones de igual naturaleza;
- g) convocar en cualquier momento la Asamblea General Extraordinaria por motivos graves y urgentes;
- h) Observar al Consejo Directivo por la comisión de cualquier irregularidad. En caso de no ser atendida la observación y cuando la entidad de la falta comprobada lo justifique, dar cuenta, a sus efectos a la Dirección Nacional de Vivienda, sin perjuicio de proceder a la convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria conforme a lo previsto en el apartado precedente;
- i) Las demás atribuciones que le sean asignadas por los estatutos. Los miembros de la comisión Fiscal serán electos por un año, pudiendo ser reelectos siempre que se asegure por los estatutos la renovación parcial en la integración del órgano.

Artículo 42

Todos los cargos de los distintos órganos de la cooperativa serán honorarios y quienes los desempeñen no podrán percibir, directa ni indirectamente remuneración o beneficio alguno por ningún concepto. Sin perjuicio del término de duración fijado a los cargos de renovación periódica, los miembros salientes continuarán en funciones hasta que tomen posesión los que hayan de sustituirlos. El Consejo Directivo podrá contratar un secretario ejecutivo o gerente y el personal necesario para atender los servicios y tareas indispensables sometiendo el respectivo presupuesto y las designaciones a la aprobación de la primera Asamblea General.

Artículo 43

Los integrantes del Consejo Directivo no son personalmente responsables por las obligaciones que contraigan en nombre de la cooperativa; siempre que actúen en cumplimiento de sus fines y en el límite de sus atribuciones. Serán, en cambio, personal y solidariamente responsables por los actos y contratos que realicen en transgresión de las normas legales, reglamentarias o estatutarias y resoluciones de la Asamblea General.

Artículo 44

La cooperativa llevará los siguientes registros en libros foliados que serán certificados por la Dirección Nacional de Vivienda:

- a) Registro de socios;
- b) Libro de Actas de Asambleas;
- c) Libro de Actas del Consejo Directivo;

- d) Registro de Asistencia a las Asambleas;
- e) Los registros que fueren necesarios para llevar una buena contabilidad.

En el Registro de Socios constará:

- 1) El nombre completo, edad, estado civil, nacionalidad, profesión y domicilio de cada asociado;
- 2) Las partes sociales suscritas e integradas reiteradas o transferidas;
- 3) La fecha de admisión, cese o exclusión de cada asociado;
- 4) La firma del asociado.

En el Registro de Asistencia a las asambleas se hará constar los nombres de los asociados asistentes o que se hayan hecho representar en el acto, así como la firma de los mismos, y demás elementos que permitan acreditar fehacientemente la calidad de asociado o de representante de las personas presentes en la Asamblea General.

F. De la Promoción, Asistencia y Control de las Cooperativas

Artículo 45

Son cometidos de la dirección Nacional de Vivienda sin perjuicio de las atribuciones asignadas por la ley que se reglamenta:

- a) Establecer la orientación general de la política en materia de cooperativismo de vivienda, en forma compatible con las metas del Plan Nacional de Vivienda;
- b) Adoptar las medidas y desarrollar los programas encaminados a fomentar y coordinar las actividades de las cooperativas y a asegurar la plena realización de sus fines socio-económicos;
- c) Asistir a las cooperativas en todos los aspectos relativos a sus organización y consecución de sus fines;
- d) ejercer con las más amplias facultades y alcance, la fiscalización y contralor de las cooperativas, examinando por lo menos una vez al año la documentación y contabilidad;
- e) Concurrir a las asambleas asentando en el acta las observaciones del caso;
- f) Formular un plan uniforme de contabilidad de aplicación preceptiva por la cooperativa dictando a esos efectos las instrucciones pertinentes;
- g) Organizar y llevar el "Registro de sociedades Cooperativas de Vivienda";
- h) Organizar y desarrollar cursos y programas de educación cooperativa y difundir los principios del cooperativismo;
- i) Reglamentar y controlar la retribución que se pague a los institutos de Asistencia Técnica;
- j) Disponer el retiro de la personería jurídica de los institutos precitados, cuando medien algunas de las causales establecidas en el artículo 176 de la ley N° [13.728](#).
- k) Promover la disolución de las cooperativas cuando medie alguna de las causales establecidas en el inciso d) del artículo 139 de la ley N° [13.728](#).

Artículo 46

Al establecer un orden para definir prioridades en la concesión de los préstamos, la Dirección Nacional de Vivienda clasificará a las cooperativas teniendo en cuenta los siguientes elementos: si es filiar de una matriz, fecha de obtención de la personería jurídica, antigüedad en el ahorro, número de asociados y su nivel socioeconómico, así como la clasificación que sigue, que se aplicará en orden decreciente del puntaje que se establezca y que dará la pauta máxima de éste:

- 1) Cooperativa de usuarios de ayuda mutua de afiliación abierta;

- 2) Cooperativa de usuarios de ayuda mutua de afiliación restringida;
- 3) Cooperativa de usuarios de esfuerzo propio de afiliación abierta;
- 4) Cooperativa de usuarios de esfuerzo propio de afiliación restringida;
- 5) Cooperativa de Propietarios con entrega diferida de ayuda mutua de afiliación abierta;
- 6) Cooperativa de Propietarios con entrega diferida de ayuda mutua de afiliación restringida;
- 7) Cooperativa de Propietarios con entrega diferida de esfuerzo propio de afiliación abierta;
- 8) Cooperativa de Propietarios con entrega diferida de esfuerzo propio de afiliación restringida;
- 9) Cooperativa de Usuarios de afiliación abierta;
- 10) Cooperativa de Usuarios de afiliación restringida;
- 11) Cooperativa de Propietarios con entrega inmediata de ayuda mutua y afiliación abierta;
- 12) Cooperativa de Propietarios con entrega inmediata de ayuda mutua y afiliación restringida;
- 13) Cooperativa de Propietarios con entrega inmediata de esfuerzo propio y afiliación abierta;
- 14) Cooperativa de Propietarios con entrega inmediata de esfuerzo propio y afiliación restringida;
- 15) Cooperativa de Propietarios con entrega diferida y afiliación abierta;
- 16) Cooperativa de Propietarios con entrega diferida y afiliación restringida;
- 17) Cooperativa de Propietarios con entrega inmediata y afiliación abierta;
- 18) Cooperativa de Propietarios con entrega inmediata y afiliación restringida;

G. De la Disolución y Liquidación:

Artículo 47

Las cooperativas se disolverán:

- a) Por las causales establecidas en los apartados A), B) y C) del artículo 139 de la ley N° [13.728](#);
- b) Por decisión judicial dictada a solicitud de la Dirección Nacional de Vivienda, fundada en alguna de las siguientes causales:
 - 1) Cuando la cooperativa haya perdido por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de su capital;
 - 2) Cuando se comprobare que los fondos aportados por los socios han sido utilizados con destino ajeno a los fines estatutarios;
 - 3) Cuando la cooperativa incurriere en una violación de las normas legales y/o reglamentarias de tal gravedad a juicio de la Dirección Nacional de Vivienda, que aparezcan su disolución necesaria; o cuando cometiere infracciones de menos gravedad intrínseca pero de modo suficientemente reiterado, a criterio de la misma Dirección, en forma tal que impliquen una conducta incompatible con la supervivencia de la cooperativa.

La disolución sólo surtirá efecto frente a terceros, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de sociedades Cooperativas de Vivienda.

Dicha inscripción estará condicionada a la justificación ante la Dirección Nacional de Vivienda de que han sido satisfechas todas las obligaciones a cargo de la cooperativa.

Artículo 48

Disuelta la cooperativa por cualquiera de las causales establecidas en el artículo precedente con excepción del caso de fusión, la misma entrará inmediatamente en liquidación, la que se efectuará de conformidad con las normas que regulan la liquidación de las sociedades anónimas.

H. Federación de Cooperativas

Artículo 49

Las sociedades cooperativas podrán asociarse entre sí por el voto de la mayoría de las respectivas Asambleas Extraordinarias con el fin de hacer operaciones en común según los principios establecidos en la ley N° [13.728](#) y esta reglamentación, así como impartir enseñanza cooperativa y proceder a la divulgación del cooperativismo de vivienda. La organización interna de las Federaciones será similar a la de las cooperativas. Los estatutos regularán la integración de los órganos de acuerdo a una representación proporcional al número de socios de cada sociedad afiliada.

Artículo 50

Las federaciones deberán inscribirse en la Dirección Nacional de Vivienda y serán consideradas a los efectos legales como cooperativas, gozando de todos los privilegios en favor de éstas, incluso las exenciones de orden tributario.

Capítulo II

De las Unidades Cooperativas de Viviendas de Usuarías

Artículo 51

La Unidad Cooperativa de Usuarios es aquella que atribuye a sus asociados mediante contrato, el derecho de uso y goce de las viviendas por tiempo indefinido siempre que se cumpla con las obligaciones legales, reglamentarias y estatutarias; reteniendo para sí la propiedad de las mismas.

Artículo 52

Dentro del plazo de 30 (treinta) días de obtenida la habilitación de las viviendas la cooperativa suscribirá con cada uno de los beneficiarios el "contrato de uso y goce" previsto en el artículo 150 de la ley que se reglamenta. Los usuarios complementarán la suscripción de partes sociales de capital hasta un valor equivalente al precio de costo de la vivienda adjudicada. Dichas partes se integrarán con los depósitos de ahorro constituidos y sumas que se paguen por concepto de amortización.

Artículo 53

Suscrito el contrato, el adjudicatario tendrá los siguientes derechos:

- a) De uso y goce sobre la vivienda adjudicada;
- b) A exigir de la cooperativa la entrega de la vivienda, la que deberá efectuarse dentro de un plazo máximo de 30 (treinta) días contados a partir de la firma del contrato respectivo;
- c) Los demás derechos referidos en el artículo 158 y los establecidos en el artículo 159 y demás normas concordantes de la ley N° [13.728](#).

Artículo 54

En caso de perturbación de los derechos de los usuarios por acto de terceros, la cooperativa, en ejercicio de las facultades conferidas en el precitado artículo 158, podrá actuar no sólo por derecho propio en su calidad de titular del dominio de las viviendas, sino en representación del socio damnificado, tanto en la vía administrativa como judicial.

Artículo 55

En caso de perturbación de los derechos de los usuarios por acto de terceros, la cooperativa, en ejercicio de las facultades conferidas en el precitado artículo 158, podrá actuar no sólo por derecho propio en su calidad de titular del dominio de las viviendas, sino en representación del socio damnificado, tanto en la vía administrativa como judicial.

Artículo 55

Son obligaciones primordiales del usuario:

- a) Destinar la totalidad de la vivienda adjudicada para residencia propia y de sus familiares. La vivienda no podrá ser arrendada ni cedidos total o parcialmente su uso o goce bajo ningún título, siendo nulo todo arrendamiento o cesión que contravenga a la presente norma;
- b) Usar de la vivienda con moderación, conforme a su destino debiendo poner en su cuidado el celo y dedicación de un buen padre de familia;
- c) Aportar mensualmente:
 - 1) La cuota correspondiente a la amortización de la vivienda, cuyo monto se reajustará semestralmente;
 - 2) Una suma adicional destinada a integrar los fondos previstos en el artículo 35 de esta reglamentación.

Artículo 56

Darán mérito a la extinción del contrato de uso y goce las siguientes causales:

- 1) Las que originan la exclusión del asociado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de esta reglamentación;
- 2) El retiro voluntario del socio, o de los herederos en su caso;
- 3) El atraso reiterado en el pago de la suma adicional destinada a cubrir los gastos de mantenimiento y demás servicios que suministre la cooperativa siempre que no sea aplicable la previsión del artículo 58 de este reglamento. A estos efectos se entenderá que existe atraso reiterado:
 - a) cuando se incurre en la falta de pago de tres cuotas mensuales consecutivas;
 - b) Cuando la impuntualidad en el pago de las cuotas se repite más de tres veces en el curso del año;
- 4) La disolución de la cooperativa.

Artículo 57

A los efectos previstos en el artículo 153 de la ley N° [13.728](#) se considera retiro justificado el provocado por algunas de las siguientes causales que se enumeran a título enunciativo:

- a) Cuando a consecuencia del cambio de lugar de radicación de la fuente de trabajo del socio o su cónyuge o en virtud de traslados forzosos dispuestos por la autoridad o empleador de quien dependa alguno de ellos, estos se vean obligados a desplazarse diariamente a una distancia que a juicio del Consejo Directivo se considere excesiva;
- b) Cuando se produzca una variación sustancial en el número de componentes del núcleo habitacional o en la distribución por sexos y edades de sus componentes

que tornen la vivienda ocupada inadecuada a sus necesidades o inconvenientes desde el punto de vista de la higiene y el confort mínimo aceptable, y siempre que la cooperativa no disponga de otra unidad capaz de satisfacer tales necesidades;

c) Cuando medien impedimentos graves de salud de algún integrante del núcleo, que, a juicio del médico tratante, haga imperioso el cambio de la vivienda por otra radicada en otra localidad. A los efectos de formar convicción el Consejo Directivo podrá recabar los elementos de juicio complementarios que estime necesario;

d) Cuando con motivo de la pérdida o disminución de carácter permanente de ingresos del núcleo familiar, el adjudicatario afronte dificultades para hacer efectivo el pago puntual de los aportes mensuales a su cargo, que no puedan resolverse por la vía establecida en el artículo 59 de esta reglamentación;

e) Otras circunstancias de similar naturaleza y gravedad a las indicadas precedentemente, que, a juicio del Consejo Directivo, imposibiliten la permanencia del socio en la vivienda adjudicada. En todos los casos, el socio deberá presentar la solicitud de retiro voluntario ante el Consejo Directivo por escrito, al que acompañará todos los elementos probatorios tendientes a acreditar la causal en que se fundamenta. El Consejo Directivo apreciará la prueba producida y calificará la causal invocada para el retiro determinado si lo considera o no justificado.

Artículo 58

Si el Consejo Directivo considerara justificado el retiro, el socio tendrá derecho a un reintegro equivalente al valor de sus partes sociales actualizadas en la forma dispuesta por el artículo 157 de la ley N° [13.728](#) con deducción de los adeudos pendientes de pago, así como un 10% (diez por ciento) del valor resultante. Si dicho órgano considerara el retiro no justificado, procederá en el mismo acto a graduar la deducción mencionada entre el 25% (veinticinco por ciento) del valor resultante, en función de la mayor o menor gravedad intrínseca de las circunstancias que determinaron la calificación del retiro como no justificado, y en general de la evaluación de la conducta cooperativista observada por el socio gestionante hasta la fecha de la presentación de la solicitud respectiva. La decisión del Consejo Directivo que declare no justificado el retiro, será susceptible del recurso de apelación para ante la Asamblea General, en forma y condiciones que establecerán los estatutos, y sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 153 de la ley N° [13.728](#).

Artículo 59

Cuando a consecuencia de causas que no le sean imputables y que revistan la calidad de transitorias y plenamente justificadas a juicio del Consejo Directivo, el usuario afronte dificultades para el pago puntual de la amortización de la vivienda adjudicada y/o la suma adicional destinada a integrar los fondos previstos en el artículo 35 de esta reglamentación, la cooperativa procurará resolver el problema con cargo al Fondo de Socorro establecido a esos efectos.

En caso de insuficiencia del fondo, el Consejo Directivo gestionará, si correspondiere, la obtención del subsidio oficial pertinente (ley N° [13.728](#), artículo 66 inciso b, 69 inciso b, 89 inciso I, 154).

El adeudo del socio por el concepto expresado será pagado con un recargo que no excederá el interés del préstamo obtenido para la vivienda.

Artículo 60

Operada la extinción del contrato de uso y goce en virtud de cualquiera de las causales establecidas en el artículo 56, caducarán automáticamente los derechos emergentes de dicho contrato.

Dentro del plazo de treinta (30) días de producida la desocupación efectiva de la vivienda, el Consejo Directivo ordenará la inspección técnica de la misma a fin de determinar si se halla en condiciones de habitabilidad, disponiendo en caso de no estarlo las obras necesarias a esos efectos, las que serán de cargo del ex usuario, siempre que hayan sido originada por culpa suya.

Artículo 61

La cooperativa deberá hacer efectivo el pago del cincuenta por ciento (50%) del reintegro a que tuviera derecho el ex usuario, una vez efectuada aparte de las demás deducciones que procedieren, la originada por el costo de las reparaciones que fueran de cargo del mismo, dentro del término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la desocupación de la vivienda.

El cincuenta por ciento (50%) restante lo hará efectivo, con más los intereses legales, una vez que el Consejo Directivo haya seleccionado a aquel que habrá de sustituir al anterior usuario. En todos los casos este pago deberá realizarse en un término no superior al año contado a partir del vencimiento del plazo anterior.

Artículo 62

El Consejo Directivo procederá a seleccionar al nuevo adjudicatario en función de las siguientes posibilidades consideradas en forma excluyente según el orden de su enunciación:

- a) Los socios con vivienda ya adjudicada que solicitan el cambio de ésta por la disponible a fin de solucionar problemas supervinientes de integración del núcleo familiar, siempre que justifiquen suficientemente, a juicio del Consejo Directivo, esa circunstancia, así como su capacidad económica para afrontar el incremento de la cuota de amortización que resultare;
- b) Los aspirantes que habiendo sido previamente seleccionados permanezcan sin vivienda asignada, siguiéndose el orden de su ubicación en la lista correspondiente;
- c) En caso de inaplicabilidad de las previsiones precedentes se efectuará una nueva selección, de conformidad con lo establecido en el artículo 19.

Artículo 63

Cuando se proceda a la elección de un nuevo adjudicatario, éste deberá abonar en los casos b) y c), del artículo precedente, el valor de las partes sociales integradas por el anterior adjudicatario actualizadas de acuerdo al artículo 157 de la ley N° [13.728](#) más una cantidad que fijará el Consejo Directivo en función del mayor valor de la vivienda. En el caso del inciso a), no corresponderá adicionar esta cantidad.

Artículo 64

Cuando se trate de viviendas de interés social y la Unidad Cooperativa sea filiar de una matriz, las viviendas estarán exentas de todo impuesto que grave la propiedad inmueble.

De propietarios

Artículo 65

La Unidad Cooperativa de Propietarios atribuye al beneficiario el derecho de propiedad exclusiva e individual sobre la vivienda adjudicada, así como el derecho sobre los bienes comunes a que alude el artículo 30 de la ley N° 10.751 de 25 de

junio de 1946, con las siguientes limitaciones:

- a) Obligación de destinar totalmente la unidad a residencia propia del adjudicatario y de su núcleo familiar, por el término de diez (10) años contados a partir del otorgamiento de la respectiva escritura de compraventa;
- b) Prohibición, dentro del mismo plazo, de enajenarlo a darla en arrendamiento sin causa justificada, artículo 162 de la ley N° [13.728](#). A los efectos de la determinación de la existencia de causa justificada se aplicará lo dispuesto en el artículo 57 de esta reglamentación.

Artículo 66

En el régimen de adjudicación diferida de la propiedad de las unidades, previsto en los artículos 145 inciso 2) y 161 inciso 1) de la ley que se reglamenta, mientras se mantenga vigente el proceso de amortización del costo de la vivienda el adjudicatario ocupará la misma en calidad de usuario. La cooperativa suscribirá con el beneficiario el respectivo contrato de "uso y goce", en la forma y condiciones establecidas en el artículo 150 de la ley N° [13.728](#). Estos beneficiarios complementarán la suscripción de partes sociales de capital hasta un monto equivalente al precio de costo de la vivienda adjudicada. Dichas partes se integrarán con los depósitos constituidos, y sumas que se paguen por concepto de amortizaciones. Las sumas integradas por concepto de capital se destinarán al pago del precio de la compraventa de la vivienda.

Artículo 67

Mientras el beneficiario mantenga la calidad jurídica de usuario le serán aplicables las disposiciones contenidas en los artículos 51 a 61 inclusive de la presente reglamentación.

Artículo 68

Las escrituras de compraventa tendientes a formalizar la transferencia del dominio de las unidades a sus respectivos beneficiarios, serán otorgadas:

- a) en el caso de la adjudicación inmediata: dentro de los treinta días siguientes a la habilitación municipal de las viviendas;
- b) En el caso de adjudicación diferida: dentro de los treinta días siguientes a la terminación del proceso de amortización del costo de las unidades.

Cooperativas que empleen sistemas de autoconstrucción

Artículo 69

A los efectos de la presente reglamentación se consideran cooperativas de esfuerzo propio o ayuda mutua aquellas que cumplan a juicio de la Dirección Nacional de Vivienda con los siguientes requisitos:

- 1) Que empleen en la construcción primordialmente el trabajo de sus socios;
- 2) Que hayan demostrado que sus socios pertenecen a la Categoría B, establecida en el artículo 9° de la ley N° [13.728](#).

Artículo 70

Las cooperativas que utilicen el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas establecerán por vía estatutaria el siguiente régimen:

- a) Las viviendas se adjudicarán a los socios ya sea en propiedad plena o mediante "Contrato de Uso y Goce" en forma permanente o transitoria hasta la adjudicación definitiva de la propiedad;

- b) En los programas por ayuda mutua los socios suscribirán un convenio comprometiéndose colectivamente frente a la cooperativa a trabajar personalmente en las construcciones, estableciéndose en el mismo la forma en que se organizará el desarrollo de las obras y el trabajo de los socios y eventualmente de sus familias. Cuando el socio no trabaje el número de horas a que se comprometió deberá compensar el tiempo no trabajado, de acuerdo a lo que se establezca en el referido convenio, el estatuto o la reglamentación interna;
- c) Cuando las construcciones se realicen por esfuerzo propio, los socios suscribirán en forma individual el convenio referido en el apartado anterior.

Artículo 71

Sin perjuicio de las exigencias indicadas en el artículo 5° y dadas las características especiales de los programas, estas cooperativas presentarán a la Dirección Nacional de vivienda un estudio de factibilidad preparado por el Instituto de Asistencia Técnica que los asesora que contemple los siguientes puntos:

- a) Programa de educación, cooperativa y asistencia social;
- b) Programa de adiestramiento técnico;
- c) Cronograma de ejecución de las obras;
- d) Proyecto, inventario de materiales y terreno urbanizado;
- e) Estudio de financiación, costos del proyecto.

Los estatutos de las cooperativas de esfuerzo propio y ayuda mutua, deberán indicar expresamente las normas de procedimiento a aplicar en el desarrollo de los programas, así como las relaciones entre los socios y para con la cooperativa

Capítulo III

De las Cooperativas Matrices

Artículo 72

Los estatutos de las cooperativas matrices determinarán el gremio o el ámbito territorial al cual estarán limitados. El número de socios fundadores no será inferior a 20 (veinte). Los grupos interesados serán considerados como núcleos básicos habilitados legalmente para la formación de las cooperativas matrices de una y otra modalidad, cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Cooperativas matrices gremiales: A estos fines se entiende por gremio, el conjunto organizado o no de trabajadores unidos por la comunidad de intereses derivada del ejercicio de un mismo oficio, profesión o servicio público. Estas cooperativas podrán reunir trabajadores provenientes de uno o más sectores gremiales siempre que exista afinidad laboral entre ellos. Igualmente podrán admitirse, a los efectos de la integración social prevista en el artículo 114 de la ley que se reglamenta, trabajadores provenientes de otras actividades hasta un 25% (veinticinco por ciento) del total de los socios unidos por el vínculo gremial, así como familiares y pasivos de la misma actividad;
- b) Cooperativas matrices locales: A los efectos de la determinación de la condición de cooperativa matriz local, se considera como ámbito geográfico de una localidad determinada, el territorio comprendido dentro de una circunferencia cuyo centro esté ubicado en la plaza principal de la localidad, siendo su radio máximo de 200 (doscientos) quilómetros.

Artículo 73

Serán cometidos específicos de la cooperativa matriz, sin perjuicio de los demás establecidos en el artículo 12 en lo pertinente, los siguientes:

- a) Construir o adquirir en la hipótesis del artículo 146 de la ley N° [13.728](#) grupos o conjuntos habitacionales en forma continuada y permanente para satisfacer la demanda de sus asociados organizándolos en Unidades Cooperativas de Vivienda;
- b) Organizar y fomentar el ahorro sistemático entre sus socios;
- c) Prestar asistencia técnica a las unidades cooperativas ajustándose a lo dispuesto en el Capítulo IV en lo pertinente;
- d) Adquirir los terrenos, realizar los trabajos de urbanización necesarios y administrar en todos sus aspectos la construcción del proyecto de viviendas;
- e) Efectuar acopio de materiales y/o elementos de construcción e incluso, emprender directamente la fabricación de los mismos, cuando lo estime necesario o conveniente, para el mejor cumplimiento de sus fines sociales;
- f) Conceder préstamos a las unidades cooperativas, para el cumplimiento de sus fines, por un monto que no exceda del valor que puedan amortizar en el plazo máximo de un año. El importe de dicho servicio no podrá aumentar la afectación ya realizada de las entradas familiares nominales más allá del 20% (veinte por ciento) (artículo 35 de la ley N° [13.728](#));
- g) Ejercer las funciones que en ella deleguen, a los fines preindicados, las Unidades Cooperativas Filiales.

Artículo 74

Las cooperativas matrices deberán disponer de un cuerpo técnico de asesoramiento que cumpla en todo lo que sea pertinente con EL Capítulo IV de esta reglamentación.

Artículo 75

Los estatutos establecerán un régimen de prioridades para regular el derecho de los socios a la vivienda y consecuentemente la formación de unidades cooperativas entre el conjunto de afiliados, en función de los criterios generales establecidos en el artículo 19.

Artículo 76

Por cada inmueble conjunto habitacional cuya construcción decida la cooperativa matriz, deberá organizar, con los respectivos destinatarios de las viviendas, unidades cooperativas. A estos efectos dará cumplimiento a lo dispuesto en los artículos segundo al séptimo de esta reglamentación. Las unidades cooperativas quedarán ligadas a la matriz en carácter de filiales de la misma.

Las partes sociales integradas como capital de la matriz podrán ser total o parcialmente transferidas a las unidades cooperativas de acuerdo a lo que en cada caso determinen los estatutos.

El socio deberá cumplir en ésta, a partir de su incorporación, la obligación establecida en el inciso d) del artículo 17°.

Artículo 77

Los órganos de la cooperativa matriz serán los establecidos en el artículo 39 de esta reglamentación y se regularán por las normas generales, sin perjuicio de las variantes resultantes de las disposiciones siguientes:

A) Asamblea General: Se integrará con representación indirecta en la siguiente proporción:

a) Unidades Cooperativas ya constituidas: Dos delegados más uno por cada 50 (cincuenta) socios por cada una de ellas;

b) Afiliados sin vivienda adjudicada: Un delegado por cada 30 (treinta) de ellos.

Los estatutos establecerán el régimen de elección de los delegados y el modo

como ejecutarán la representación que les está cometida. Preverán, asimismo, un sistema de amparo eficaz del derecho a obtener la vivienda por aquellos a los que aún no les haya sido adjudicada, otorgándoles, para el caso que quedaran en minoría y el pronunciamiento de la Asamblea General fuere adverso a la satisfacción de ese reclamo de vivienda, el derecho de recurrir de dicha decisión denegatoria, en forma fundada y por escrito ante la Dirección Nacional de Vivienda a cuya resolución se estará en definitiva;

B) Consejo Directivo, Comisión de Fomento Cooperativo y Comisión Fiscal: Se integrarán en la forma establecida para cada uno de ellos por los estatutos sin perjuicio del cumplimiento del artículo 170 de la ley N° [13.728](#).

Artículo 78

Las cooperativas matrices constituirán necesariamente los siguientes fondos especiales:

- a) fondo de Fomento Cooperativo: Con el destino específico indicado en el artículo 35, inciso a);
- b) fondo de Reserva: Destinado a solventar cualquier eventualidad financiera.

Artículo 79

Las cooperativas matrices deberán concertar con el departamento Financiero de la Habitación un convenio colectivo de ahorro por cada unidad cooperativa que formen debiendo depositar en la cuenta correspondiente, la totalidad de los ahorros que recauden de sus socios para la vivienda. Dichos fondos podrán ser afectados para los destinos estipulados en los artículos 38, 73 y 87.

Deberán también tener las disponibilidades de una cuenta corriente en el Banco Hipotecario del Uruguay o en el Banco República o bien invertidas en obligaciones reajustables depositadas en dichas instituciones.

Artículo 80

Las cooperativas matrices podrán convenir con las unidades cooperativas la centralización en aquéllas, de determinados servicios tales como: administración, mantenimiento, educación cooperativa, complementarios de la vivienda o cualquier otro compatible con los fines cooperativos. Dichos convenios deberán ser ratificados por la Asamblea más próxima.

Artículo 81

Los estatutos de las unidades cooperativas indicarán las relaciones administrativas y de contralor que existirán entre sociedad filial y matriz y especialmente reservarán a ésta el derecho a ejercer la auditoría contable y de proceder a la designación de un miembro del Consejo Directivo de la unidad cooperativa. La designación la hará el Consejo Directivo de la matriz.