



REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
CÁMARA DE REPRESENTANTES
Secretaría

COMISIÓN DE VIVIENDA, TERRITORIO
Y MEDIO AMBIENTE

CARPETA N° 2235 DE 2017



ANEXO I AL
REPARTIDO N° 753
OCTUBRE DE 2017

RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LAS COOPERATIVAS

Artículos 173 a 177 y sustitutivos desglosados del proyecto de ley de Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal, Ejercicio 2016

Informe

XLVIIIa. Legislatura

COMISIÓN DE VIVIENDA, TERRITORIO
Y MEDIO AMBIENTE

I N F O R M E

Señoras y señores Representantes:

La Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente, ha aprobado por unanimidad el proyecto de ley que se pone a consideración del Cuerpo sobre Régimen de Funcionamiento de las Cooperativas. Se trata de cinco artículos desglosados del proyecto de ley de Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal - Ejercicio 2016, referentes a modificaciones en la Ley N° 18.407, de 24 de octubre de 2008.

Dicha ley, como los señores Representantes tienen presente, fue denominada "Ley de Cooperativas: Regulación, Constitución, Organización y Funcionamiento". Los artículos en consideración modifican otros tantos artículos de la misma, referidos a las cooperativas de vivienda.

Concretamente, el artículo 173, que pasa a ser artículo 1º, sustituye el artículo 123 de la Ley N° 18.724, de 24 de octubre de 2008. En el mismo se hace referencia a los aspectos patrimoniales de la cooperativa, precisándose como se conforman las partes sociales de cada socio. Cada socio de una cooperativa que recién se funda tiene como parte social dos Unidades Reajustables, que aporta al momento del ingreso. Si es una cooperativa de ayuda mutua -la mayoría-, hasta que no se empieza a construir las partes sociales de los socios no varían nunca, siguen siendo esas dos Unidades Reajustables. Pueden pasar ocho, cinco o tres años, y hasta que se empieza a construir, las partes sociales no cambian.

Cuando la cooperativa comienza a construir, es decir, obtiene una financiación, las partes sociales se alimentan del trabajo que hacen los socios, de tal manera que cuando la obra termina, cada socio tiene como parte social, si se cumplió ciclo, el quince por ciento del valor de la vivienda. Esto es lo que sucede generalmente. En el momento en que los socios ingresan a la vivienda y comienzan a amortizar el préstamo, comienzan nuevamente a capitalizarse, a generar partes sociales con el pago del préstamo que se otorgó por el 85% restante. Es decir que durante veinticinco años los socios van a ir capitalizando partes sociales.

Con la modificación propuesta se aclara que los subsidios de capital y las quitas que se puedan generar, no forman parte del capital de los socios. Si el Ministerio -es el caso de las cooperativas construidas en la década de los noventa- otorgaba un subsidio al capital de 374 UR por vivienda y era considerado subsidio del capital, ese monto no forma parte del capital de los socios. Quiere decir que cuando el socio se retira no lo puede contabilizar como tal. Por eso dice que los subsidios de capital y las quitas que hayan sido otorgados por los organismos financiadores "también corresponden a la cooperativa" en el sentido de que quedan en la cooperativa y no en el capital social de cada uno de los socios. Estos rubros no integran las partes sociales del cooperativista y por lo tanto no serán objeto de restitución al egreso de un socio.

Por el artículo 174, que pasa a ser artículo 2º, se sustituye el artículo 138 de la Ley Nº 18.407, de 24 de octubre de 2008, clarificando las causales por las cuales un socio se puede retirar de la cooperativa, se establece como se calcula la parte social del socio, se fija un plazo para que la Comisión Directiva se expida y que en casos de desavenencia entre las partes, la resolución del caso la resuelve el Juez competente.

El artículo 175, que pasa a ser artículo 3º, sustituye el artículo 139 de la Ley Nº 18.407, de 24 de octubre de 2008. La modificación aquí, consiste en que se elimina el concepto de "aportes extraordinarios" como componente de las partes sociales. Es una modificación compatible por cuanto resultaba una expresión muy amplia y podía generar diferencias notorias entre los socios. La redacción propuesta define con precisión como se integra la parte social de cada socio.

El artículo 176, que pasa a ser artículo 4º, sustituye el artículo 142 de la Ley Nº 18.407, de 24 de octubre de 2008. La modificación que se propone consiste en especificar que el socio de una cooperativa de vivienda tiene la obligación de pagar mensualmente la cuota parte del préstamo que le corresponda, en la moneda en que esté nominado dicho préstamo más una suma destinada a constituir los fondos de administración y demás servicios que suministre la cooperativa, mantenimiento y conservación de las viviendas y educación cooperativa. Queda aclarado que ésta suma adicional no integra la parte social del socio, como tampoco la integran los pagos de intereses de capital realizados.

Finalmente, el artículo 177, que pasa a ser artículo 5º, modifica el artículo 144 de la Ley Nº 18.407, de 24 de octubre de 2008. Se trata de un fondo que cada cooperativa constituye para el mantenimiento y reparación de las viviendas, eliminándose el plazo de cinco años que la ley vigente establece, haciendo que ese fondo permanezca sin límite de tiempo, por la sencilla razón de que las viviendas requieren reparaciones a lo largo de toda su vida útil y no sólo durante cinco años. Se reafirma, asimismo, un viejo concepto que viene de la Ley Nacional de Vivienda, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en el sentido de que las cooperativas de vivienda no pagarán impuesto alguno que grave la propiedad inmueble.

La Comisión contó con el asesoramiento del Director Nacional de la DINAVI, arquitecto Salvador Schelotto y su equipo, quienes manifestaron que las modificaciones propuestas fueron discutidas y acordadas con las organizaciones de cooperativas de vivienda.

Esta Asesora comparte las modificaciones planteadas, que en general clarifican aspectos patrimoniales tanto de las cooperativas como de los socios y que apuntan a evitar posibles situaciones de especulación con una vivienda que es de interés social y a dar un trato justo y transparente a todas las partes.

Por todo lo expuesto, esta Comisión aconseja al Plenario la aprobación del presente proyecto de ley.

Sala de la Comisión, 4 de octubre de 2017

EDGARDO RODRÍGUEZ
MIEMBRO INFORMANTE

JOSÉ ANDRÉS AROCENA
CARLOS CACHÓN
DANIEL PEÑA FERNÁNDEZ
DARÍO PÉREZ BRITO
SUSANA PEREYRA
EDUARDO JOSÉ RUBIO
JOSÉ YURRAMENDI

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Sustitúyese el artículo 123 de la Ley N° 18.407, de 24 de octubre de 2008, por el siguiente:

"ARTÍCULO 123. (Aspectos patrimoniales).- Las partes sociales no podrán ser inferiores a 2 UR (dos Unidades Reajustables) y se reajustarán según dicho índice. Corresponden a la cooperativa las sumas que ésta perciba de parte de los socios como compensación por cuota de administración, cuota de mantenimiento de las viviendas y servicios comunes. Se entiende por cuota de administración, aquella suma de dinero que mensualmente aportan los socios a efectos de satisfacer los gastos que la administración y desarrollo de la cooperativa requieren en sus etapas iniciales. Dicho concepto es equivalente al designado como "fondo de gestión" que recaudan las cooperativas habitadas. También corresponden a las Cooperativas los subsidios de capital y las quitas que hayan sido otorgados por los organismos financiadores. Estos rubros no integran las partes sociales del cooperativista y por lo tanto, no serán objeto de restitución al egreso ni de reparto entre los socios".

Artículo 2°. Sustitúyese el artículo 138 de la Ley N° 18.407, de 24 de octubre de 2008, por el siguiente:

"ARTÍCULO 138. (Retiro).- El retiro voluntario, desde el ingreso a la cooperativa y hasta los 10 (diez) años de adjudicada la vivienda, deberá solicitarse, ante el Consejo Directivo, con la fundamentación correspondiente. Si el retiro se considera justificado, el socio tendrá derecho a un reintegro equivalente al valor de tasación de su parte social, menos los adeudos que correspondiera deducir y menos un 10% (diez por ciento) del valor resultante. Si el retiro no se considera justificado, el reintegro será equivalente al valor de tasación de su parte social, menos los adeudos que correspondiera deducir y menos un 25% (veinticinco por ciento). El Consejo Directivo tendrá un plazo de 30 (treinta) días para pronunciarse sobre la solicitud de retiro justificado, vencido el cual se considerará aceptada la solicitud. Los retiros posteriores a los 10 (diez) años de adjudicación de la vivienda, no podrán considerarse no justificados. Cuando ocurrieren desinteligencias entre los usuarios y la cooperativa, en cuanto a la naturaleza del retiro o a las sumas que por tal concepto se adeudan, resolverá el diferendo el Juez competente".

Artículo 3°.- Sustitúyese el artículo 139 de la Ley N° 18.407, de 24 de octubre de 2008, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 139. (Partes sociales).- Las partes sociales se integrarán con los aportes en trabajo (ayuda mutua o autoconstrucción) o el ahorro previo, según la modalidad adoptada, el aporte inicial de 2 UR (dos Unidades Reajustables), y lo abonado por concepto de amortización del préstamo hipotecario. En ningún caso se considerará capital lo pagado por concepto de intereses del préstamo obtenido".

Artículo 4°.- Sustitúyese el artículo 142 de la Ley N° 18.407, de 24 de octubre de 2008, por el siguiente:

"ARTÍCULO 142. (Aportes).- En caso que la Cooperativa mantenga deudas por concepto de préstamos para la constitución de sus fines, durante el plazo de su amortización los socios aportarán mensualmente, las cuotas correspondientes a la amortización de la vivienda actualizadas en la moneda del préstamo, debiéndose, en forma preceptiva, capitalizar a cada socio lo abonado por concepto de amortización destinado a pago de capital. Los socios aportarán igualmente, en forma mensual, una suma adicional destinada a constituir los fondos de: administración y demás servicios que suministre la cooperativa a los usuarios, de mantenimiento y conservación de las viviendas y los usuarios, de mantenimiento y conservación de las viviendas y de educación cooperativa. Esta suma adicional no integra la parte social y, en consecuencia, no es reintegrable. El atraso reiterado en el pago de estos fondos, será considerado causal suficiente para la exclusión del socio o la promoción de juicio de rescisión del documento de uso y goce, según corresponda".

Artículo 5°.- Sustitúyese el artículo 144 de la Ley N° 18.407, de 23 de octubre de 2008, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 144. (Reparaciones y exoneración).- Serán de cargo de la cooperativa todas aquellas reparaciones que derivan del uso normal de la vivienda y no se producen por culpa del usuario.

Las viviendas de interés social que, según el régimen de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, se otorguen en uso y goce a los socios de cooperativas gremiales o locales, no pagarán impuesto alguno que grave la propiedad del inmueble".

Sala de la Comisión, 4 de octubre de 2017

EDGARDO RODRÍGUEZ
MIEMBRO INFORMANTE
JOSÉ ANDRÉS AROCENA
CARLOS CACHÓN
DANIEL PEÑA FERNÁNDEZ
DARÍO PÉREZ BRITO
SUSANA PEREYRA
EDUARDO JOSÉ RUBIO
JOSÉ YURRAMENDI

≠