



REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
CÁMARA DE SENADORES
SECRETARÍA

Carpeta N° 940 de 2017

Repartido N° 586

Diciembre de 2017

RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

- Proyecto de ley aprobado por la Cámara de Representantes
- Informe de la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente de la Cámara de Representantes
- Artículos 173 a 177 y sustitutivos desglosados del proyecto de ley de Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal, Ejercicio 2016
- Disposiciones citadas



*La Cámara de
Representantes de la República
Oriental del Uruguay, en sesión de
hoy, ha sancionado el siguiente
Proyecto de Ley*

Artículo 1º.- Sustitúyese el artículo 123 de la Ley Nº 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 2º.- Sustitúyese el artículo 138 de la Ley Nº 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 treinta días para pronunciarse sobre la solicitud de retiro justificado, vencido el cual se considerará aceptada la solicitud. Los retiros posteriores a los 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".

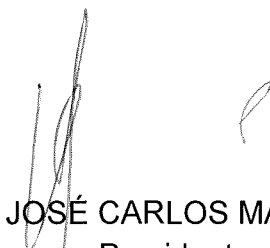
Artículo 5°.- Sustitúyese el artículo 144 de la Ley N° 18.407, de 24 de octubre de 2008, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"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 Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 7 de noviembre de 2017.


VIRGINIA ORTIZ
Secretaria


JOSÉ CARLOS MAHÍA
Presidente

Antecedentes

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 compartible 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

ARTÍCULOS DEL PODER EJECUTIVO – RENDICIÓN DE CUENTAS 2016

Artículo 173.- 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 174.- 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 175.- 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 176.- 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 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 177.- 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."

Nº 79

SECCIÓN – IV

INCISO 14

Artículo SUSTITUTIVO

ARTÍCULO 173.- "Sustitúyese el artículo 123 de la Ley Nº 18.407, de 24 de octubre de 2008 **en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley Nº 19.181 de 29 de diciembre de 2013**, 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."

Presentado por: GERMAN CARDOSO, CONRADO RODRIGUEZ

Nº 69

SECCIÓN IV – Administración Central

INCISO 14 – Ministerio de Vivienda, Ordenamiento
Territorial y Medio Ambiente

Artículo SUSTITUTIVO

Artículo 174.- Sustitúyese el artículo 138 de la Ley Nº 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, **por escrito y firmado por el socio interesado**, 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. **En caso de que no se acepte la solicitud de retiro como justificada, el socio podrá apelar la decisión de acuerdo al procedimiento de apelación previsto en el estatuto social respecto de las decisiones del Consejo Directivo.** 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."

Presentado por: Germán Cardoso y Conrado Rodríguez.

Nº 80

SECCIÓN – IV

INCISO 14

Artículo SUSTITUTIVO

ARTÍCULO 175.- Sustitúyese el artículo 139 de la Ley Nº 18.407, de 24 de octubre de 2008, **en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley Nº 19.181 de 29 de diciembre de 2013**, 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."

Presentado por: CONRADO RODRÍGUEZ, GERMÁN CARDOSO

Nº 81

SECCIÓN – IV

INCISO 14

Artículo SUSTITUTIVO

ARTÍCULO 176.- Sustitúyese el artículo 142 de la Ley Nº 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 de educación cooperativa. Esta suma adicional no integra la parte social y, en consecuencia, no es reintegrable. El atraso **en 3 pagos consecutivos o 6 pagos discontinuos correspondientes a 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."

Presentado por: GERMAN CARDOSO, CONRADO RODRIGUEZ

DISPOSICIONES CITADAS

Ley N° 13.728 **de 17 de diciembre de 1968**

PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS

Artículo 17.- Todas las viviendas, que se construyan en el país deberán cumplir con el mínimo habitacional definido en el artículo siguiente. Sólo quedan exceptuadas y tan solo en cuanto a las exigencias contenidas en el literal A) de dicha norma, las viviendas que se construyan por el sistema del Núcleo Básico Evolutivo a que refiere el artículo 26 de esta ley, así como los programas que atiendan situaciones de emergencia o económico-sociales especiales, por resolución fundada del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Los Gobiernos Departamentales podrán conceder a los particulares permisos que les habiliten para construir viviendas de acuerdo con la excepción establecida en el inciso anterior y en el marco de la filosofía evolutiva que la inspira, debiendo asumir el seguimiento y control de dichos permisos, a fin de evitar infracciones o desviaciones que la desnaturalicen, dictando a ese fin las normas reglamentarias que vieren convenientes, conforme a los artículos 61 y 115 de esta ley.

Fuente: Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992, artículo 1°.

Artículo 18.- Defínese como mínimo habitacional el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

- A) La superficie habitable de una vivienda no será inferior en ningún caso a 32 m². Este mínimo será aplicable a las viviendas que tengan un dormitorio. Por cada dormitorio adicional se incrementará el mínimo en 12 m². En todos los casos en que se autorice, construya o financie la vivienda para uso de una familia determinada, se exigirá como mínimo, el número de dormitorios necesario definido en el artículo 14 de esta ley.
- B) Toda vivienda tendrá además, como mínimo, un cuarto de baño y el o los ambientes adecuados a las funciones de cocina, comedor y estar diario.
- C) Los techos deberán asegurar la impermeabilidad y la aislación térmica mínima que fijará la reglamentación.
- D) Los muros exteriores deberán impedir la entrada de humedad, asegurar la aislación térmica mínima que fije la reglamentación, y presentar superficies interiores resistentes, sin fisuras y susceptibles de mantenimiento higiénico.
- E) Los pisos deberán ser suficientemente duros para soportar el uso sin desgastarse y admitir el lavado o el lustre.
- F) Los dormitorios y ambientes de estar, comedor o cocina, tendrán vanos de iluminación cerrados con materiales transparentes o traslúcidos, adecuados para mantener una iluminación natural suficiente.
- G) Todos los ambientes tendrán condiciones de ventilación natural o sistemas de ventilación artificial que garanticen las condiciones higiénicas del aire y la eliminación de olores.
- H) Toda vivienda dispondrá de agua potable distribuida por cañerías hasta el cuarto de baño y la cocina. El cuarto de baño estará equipado como mínimo, con un

lavatorio o pileta para el aseo personal, una ducha o bañera y un WC o letrina con descarga de agua instalada. La cocina tendrá por lo menos una pileta con canilla. Cuando la vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de agua potable a distancia razonable, la instalación mencionada estará obligatoria y exclusivamente conectada a la red pública. Cuando no se cumplan las condiciones anteriores podrán admitirse pozos o aljibes cerrados siempre que la potabilidad del agua sea comprobada y que sea bombeada y distribuida por cañerías y almacenada en depósitos cerrados, de acuerdo a las especificaciones que se dicten.

- I) Toda vivienda dispondrá de un sistema de desagües para la evacuación de las aguas servidas. Cuando la vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de alcantarillado en el frente del predio, la instalación de la vivienda se conectará obligatoriamente a la red. Cuando no se cumplan las condiciones anteriores, se autorizarán otros sistemas. La reglamentación, al establecer las condiciones que deben cumplir esos sistemas, tomará precauciones contra el riesgo de contaminación de aguas que puedan ser usadas para el consumo humano, así como contra cualquier otro riesgo de transmisión de enfermedades o de creación de condiciones de insalubridad ambiental.
- J) Toda vivienda ubicada en un centro poblado, si existe red pública de energía eléctrica a distancia razonable, contará con una instalación de iluminación eléctrica conectada a la red pública y dotada, como mínimo, de una luz por ambiente.
- K) La reglamentación podrá determinar las dimensiones mínimas para los distintos tipos de locales.
- L) Las especificaciones del presente artículo son mínimos que las reglamentaciones pueden elevar en razón de condiciones locales o del campo de acción de un organismo especial. Sin embargo, los límites que se adopten no deberán proscribir u obstaculizar los tipos de vivienda de interés social que más adelante se definen.

Artículo 22.- Entiéndese por vivienda económica, en relación a una familia, aquella vivienda que satisfaga para ella el mínimo habitacional y cumpla las siguientes condiciones:

- A) Que su área habitable sea menor de cuarenta metros cuadrados en el caso de que la familia necesite un solo dormitorio, o de esa superficie, más quince metros cuadrados adicionales por cada dormitorio más que necesite de acuerdo a los criterios de esta ley.
- B) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación. Para fijar estos límites la Dirección Nacional de Vivienda tomará en cuenta los costos reajustados normales del metro cuadrado, correspondientes al mínimo habitacional definido en el artículo 18, incrementado en un margen prudencial no superior al 40% (cuarenta por ciento).

Artículo 25.- Entiéndese por Vivienda Media, en relación a una familia, aquella que superando uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Económica cumpla las siguientes condiciones:

- A) Que su área habitable sea menor de cincuenta metros cuadrados en el caso de necesitar un dormitorio, más diecinueve metros cuadrados por cada dormitorio necesario adicional;
- B) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación, que no excederán en más del 100% (cien por ciento) los límites establecidos en el artículo 22 para la Vivienda Económica.

Artículo 26.- Entiéndese por Vivienda de Interés Social cualquier vivienda definida como Económica o Media, según los artículos anteriores de esta ley, así como aquella designada como Núcleo Básico Evolutivo, entendiéndose por tal la vivienda mínima destinada a los sectores más carenciados de la población, capaz de brindar a sus destinatarios una solución habitacional inicial que debe cumplir con las siguientes condiciones:

- A) Que su superficie no sea inferior a treinta metros cuadrados;
- B) Que esté construida en un predio cuya superficie no sea inferior a cien metros cuadrados;
- C) Que permita como mínimo la ampliación de doce metros cuadrados, con un dormitorio adicional;
- D) Que para el caso de estar constituida por un ambiente y cuarto de baño, admita una subdivisión posterior de aquél en dos;
- E) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación. Dichos Núcleos Básicos se destinarán exclusivamente a atender situaciones de carencias habitacionales graves que requieran proveer en forma urgente una solución habitacional inicial.

Fuente: Ley Nº 16.237, de 2 de enero de 1992, artículo 1º.

Artículo 27.- Entiéndese por Vivienda Confortable en relación a una familia, aquella que separando uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Media cumpla con las siguientes condiciones:

- A) Que su área habitable sea menor de sesenta y cinco metros cuadrados, en el caso de necesitar un dormitorio, más veinticinco metros cuadrados por cada dormitorio necesario adicional;
- B) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación, que no excederán en más del 300% (trescientos por ciento) los límites máximos establecidos en el artículo 22 para la Vivienda Económica.

Ley N° 18.407 **de 24 de octubre de 2008**

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 esta 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.

Dichos 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.

Fuente: Ley N° 19.181, de 29 de diciembre de 2013, artículo 1°.

Artículo 138. (Retiro).- El retiro voluntario, desde el ingreso a la cooperativa y hasta los 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 la deducción establecida podrá alcanzar entre el 25% (veinticinco por ciento) y el 50% (cincuenta por ciento) del valor resultante, según lo establezca la reglamentación, sin perjuicio del descuento de los adeudos del socio.

Los retiros posteriores a los diez años de adjudicación de la vivienda, se regirán por el estatuto o el reglamento y los reintegros de las partes sociales a restituir, no serán abatidos en menos de un 10% (diez por ciento) de la parte social.

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 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, aportes extraordinarios 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.

Fuente: Ley N° 19.181, de 29 de diciembre de 2013, artículo 1°.

Artículo 142. (Aportes).- Los socios aportarán, mensualmente, las cuotas correspondientes a la amortización de la vivienda, cuyo monto se reajustará en unidades reajustables y el estatuto o el reglamento podrán resolver la consideración de la integración o no, a la parte social de cada socio, de los intereses del préstamo

hipotecario, debiéndose, en forma preceptiva, capitalizar lo abonado por concepto de amortización, destinado a pago de capital.

Los socios aportarán igualmente, en forma mensual, una suma adicional destinada a cubrir los gastos de administración, de mantenimiento y demás servicios que suministre la cooperativa a los usuarios. Esta suma adicional no integra la parte social y, en consecuencia, no es reintegrable. El atraso reiterado en el pago de esta suma adicional, 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 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, en los cinco primeros años luego de la adjudicación y posteriormente, si tuviese los fondos creados a tal efecto, por sus órganos sociales.

Las viviendas de interés social que, según el régimen de la Ley Nº 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.

