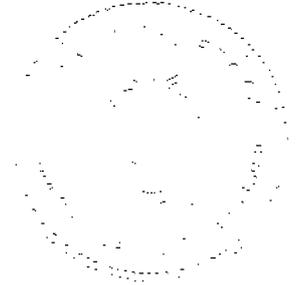


**ARTÍCULO 105.** (Suspensión temporaria de los laudos vigentes. Horas solidarias).- En los casos previstos en el artículo 104 de la presente ley, la cooperativa podrá, mediante resolución de la Asamblea General Extraordinaria convocada especialmente al efecto y adoptada por una mayoría de por lo menos las 3/4 partes (tres cuartas partes) del total de socios de la cooperativa, resolver solicitar ante el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social la suspensión de la aplicación del laudo de la rama de actividad en que gire la misma.

Dicha suspensión se aplicará solamente a los socios de la cooperativa y durante los tres primeros años de su funcionamiento si las circunstancias económicas y financieras así lo requiriesen, no pudiendo ser inferior al 70% (setenta por ciento) de los laudos correspondientes. También, luego del período referido anteriormente se podrá solicitar tal suspensión cuando se produzcan acontecimientos extraordinarios o imprevistos que pongan en peligro la posibilidad de cumplir con el objeto social.

La cooperativa deberá realizar la solicitud, por escrito, ante el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, con información que acredite el cumplimiento de las condiciones referidas en los incisos precedentes, debiendo, dicho Ministerio, expedirse en un plazo de sesenta días a contar del día siguiente al de la presentación, y significando la no expedición dentro de dicho plazo la aprobación tácita de la solicitud.

También en los casos previstos en el artículo 104, los socios de las cooperativas podrán realizar horas de trabajo solidarias de carácter gratuito, que no generan aporte alguno a la seguridad social. En estos casos, el ofrecimiento de los socios deberá constar por escrito, especificándose el tiempo y la excepcionalidad del servicio. La resolución aceptando la realización de horas solidarias deberá ser adoptada por la Asamblea General Extraordinaria con la mayoría establecida en el primer inciso de este artículo.



### CAPÍTULO III COOPERATIVAS DE CONSUMO

**ARTÍCULO 106.** (Definición y objeto).- Son cooperativas de consumo aquellas que tienen por objeto satisfacer las necesidades de consumo de bienes y servicios de sus socios, pudiendo realizar para ello todo tipo de actos y contratos.

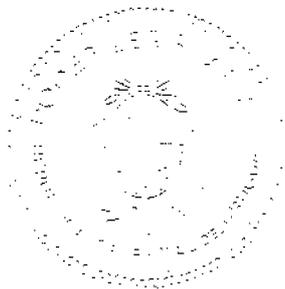
**ARTÍCULO 107.** (Responsabilidad).- Las cooperativas de consumo solo podrán ser de responsabilidad limitada (literal A) del artículo 20 de la presente ley).

### CAPÍTULO IV COOPERATIVAS AGRARIAS

**ARTÍCULO 108.** (Definición y objeto).- Son cooperativas agrarias las que tienen por objeto efectuar o facilitar todas o algunas de las operaciones concernientes a la producción, transformación, conservación, clasificación, elaboración, comercialización, importación o exportación de productos provenientes de la actividad agraria en sus diversas formas, realizada en común o individualmente por sus miembros.

**ARTÍCULO 109.** (Actividad).- A los efectos de lo establecido en el artículo anterior podrán:

- A) Realizar la adquisición, importación y empleo de máquinas, instrumentos y demás insumos necesarios para la explotación agraria.
- B) Realizar todos los actos de administración y disposición necesarios para cumplir con sus fines específicos así como las necesidades sociales y económicas de sus integrantes.



En la facultad establecida en este literal queda comprendida de modo expreso la adquisición y el arrendamiento de tierras y edificios para aprovechamiento en común y fraccionamiento de tierras para vender a sus socios.

- C) Gestionar y administrar, en favor de sus socios, créditos de organismos nacionales, extranjeros e internacionales.

**ARTÍCULO 110.** (Socios).- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 de la presente ley, para ser socio de una cooperativa agraria se debe realizar la actividad agraria que requieran los estatutos.

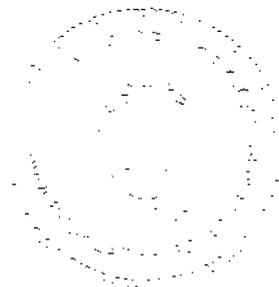
Podrán ser socios de las cooperativas agrarias las sociedades civiles con contrato escrito, que realicen la actividad agraria que requieran los estatutos y las sociedades de fomento rural (Decreto-Ley N° 14.330, de 19 de diciembre de 1974).

**ARTÍCULO 111.** (Asociación y fusión).- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo VI (Título I) de la presente ley sobre asociación, fusión e incorporación, las cooperativas agrarias podrán asociarse o fusionarse con las sociedades a que hace referencia el Decreto-Ley N° 14.330, de 19 de diciembre de 1974.

**ARTÍCULO 112.** (Título ejecutivo).- Los saldos deudores de los socios con la cooperativa y de ésta respecto a aquellos se conformarán de acuerdo con lo que establezcan los estatutos.

Cumplido dicho procedimiento, constituirán título ejecutivo.

**ARTÍCULO 113.** (Envío de producción a la cooperativa).- Los estatutos podrán prever la facultad de la Asamblea General de establecer la obligación por parte de los socios, del envío total o parcial de su producción a la cooperativa.



Cuando ello así se estipule, la falta de cumplimiento de la citada obligación por parte del socio dará lugar a la sanción que establezca el estatuto.

**ARTÍCULO 114.** (Beneficios tributarios).- Las cooperativas agrarias estarán exentas en un 100% (cien por ciento) del Impuesto a la Renta de las Actividades Empresariales y en un 50% (cincuenta por ciento) de todo otro gravamen, contribución, impuestos nacionales directos o indirectos de cualquier naturaleza, con excepción del Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto Específico Interno, de los aportes al Fondo Nacional de Salud de los trabajadores socios y no socios y del aporte jubilatorio patronal correspondiente al personal dependiente.

Facúltase al Poder Ejecutivo para reducir hasta en un 50% (cincuenta por ciento) la tasa del aporte jubilatorio patronal a las cooperativas agrarias.

**ARTÍCULO 115.** (Responsabilidad).- En las cooperativas agrarias la responsabilidad podrá ser limitada o suplementada según lo dispuesto por el artículo 20 de la presente ley, pero no regirá el límite previsto en el literal B) de dicho artículo, no obstante siempre deberá consignarse en el estatuto el monto suplementario por el que responderán los socios.

**ARTÍCULO 116.** (Fomento).- El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, fomentará la creación de cooperativas agrarias y dispondrá una amplia difusión a ese fin y desarrollará programas de capacitación cooperativa.

El Estado deberá facilitar los medios y conceder todos los beneficios posibles para la exportación directa de los productos por las cooperativas agrarias. El Poder Ejecutivo podrá exonerar a éstas de todo tributo a la exportación creado o por crearse.



## CAPÍTULO V COOPERATIVAS DE VIVIENDA

### Sección I Disposiciones generales

**ARTÍCULO 117.** (Definición y objeto).- Las cooperativas de vivienda son aquellas que tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus socios, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda.

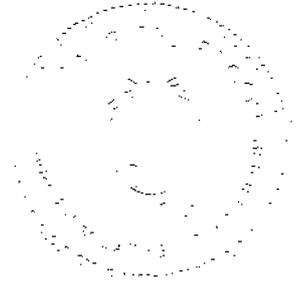
**ARTÍCULO 118.** (Legislación aplicable).- Las cooperativas de vivienda se regularán por las disposiciones de la presente ley y por la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, y sus leyes modificativas en lo pertinente y en todo lo que no se oponga a la presente ley.

**ARTÍCULO 119.** (Principios).- Las cooperativas de vivienda, además de los principios consagrados en el artículo 7° de la presente ley, deberán observar los siguientes:

- 1) Suministrarán viviendas al costo, no admitiéndose ningún tipo de práctica especulativa.
- 2) Consagrarán que los excedentes no serán capitalizables en las partes sociales de los socios, ni podrán ser objeto de reparto entre los mismos.

**ARTÍCULO 120.** (Contenido del estatuto).- Además de lo dispuesto en el artículo 16 de la presente ley, los estatutos deben establecer:

- A) Los criterios de adjudicación de las viviendas.

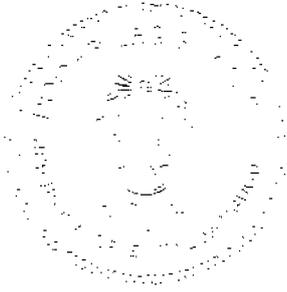


- B) Que se requerirá como mínimo una mayoría de dos tercios de socios presentes para la modificación del estatuto y para la aprobación o reforma de los reglamentos internos.
- C) Las elecciones de miembros del Consejo Directivo y de la Comisión Fiscal se efectuarán en votación secreta y obligatoria y si se hiciese por lista, deberá aplicarse el principio de representación proporcional.
- D) El carácter honorario de los integrantes de los órganos sociales. Se permite la representación del socio en cargos de la cooperativa, de carácter electivo por integrantes del núcleo habitacional, entendiéndose por éste las personas que cohabiten en forma permanente con el socio titular de la vivienda cooperativa, mayores de edad, debiendo ser el delegado votado por la masa social en la forma que dispone el presente artículo.

**ARTÍCULO 121.** (Representación).- En la Asamblea General, los socios podrán hacerse representar por otro socio o por un miembro del núcleo familiar, mediante poder escrito.

**ARTÍCULO 122.** (Retenciones).- Las cooperativas inscriptas en el Registro, que a tal efecto lleve el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, tendrán derecho de hacer retener de los sueldos, jornales, remuneraciones o pasividades de los socios, hasta el 20% (veinte por ciento) de los conceptos referidos, si la liquidación que realizase la cooperativa fuera conformada por la Dirección Nacional de Vivienda.

La liquidación practicada de conformidad con lo dispuesto por este artículo tendrá carácter de título ejecutivo y su ejecución se tramitará de acuerdo con lo previsto por el numeral 6) del artículo 353 y por el artículo 354 del Código General del Proceso.



Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, las infracciones en que incurran las empresas privadas en relación a su obligación de retención, serán sancionadas con una multa de entre cinco y diez veces el monto correspondiente a la retención que estaba obligada a realizar. Esta multa será aplicada por la Dirección Nacional de Vivienda y su producido se verterá al Fondo Nacional de Vivienda.

**ARTÍCULO 123.** (Aspectos patrimoniales).- Las partes sociales no podrán ser inferiores a 2 UR (dos unidades reajustables) y se reajustarán según dicho índice.

Los estatutos o reglamentos que se aprueben, podrán optar por la inclusión o no de los intereses del préstamo hipotecario en la parte social del cooperativista, no pudiendo excluirse, en ningún caso, lo correspondiente a la amortización del capital del préstamo como aporte del socio.

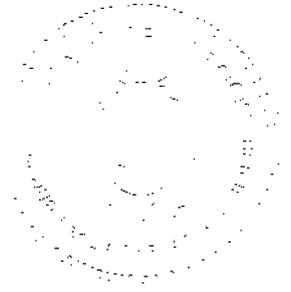
Corresponden a la cooperativa las sumas que ésta perciba de parte de los socios como compensación por cuota de administración, cuota de mantenimiento de las viviendas y servicios comunes.

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.

**ARTÍCULO 124.** (Trabajo de los socios).- Las cooperativas de vivienda podrán utilizar el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas, bajo sus dos modalidades, de autoconstrucción y de ayuda mutua.

La autoconstrucción es el trabajo puesto por el futuro propietario o usuario y sus familiares, en la construcción.

La ayuda mutua es el trabajo comunitario adoptado por los socios para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa.



Tanto la autoconstrucción como la ayuda mutua deberán ser evaluadas para integrar la respectiva parte social y no darán lugar a aporte alguno a los organismos de previsión y seguridad social.

**ARTÍCULO 125.** (Disolución).- Para las cooperativas de vivienda las causales de los numerales 1) y 3) del artículo 93 de la presente ley, deberán resolverse en una Asamblea Extraordinaria convocada al efecto y por una mayoría de dos tercios de socios habilitados.

Dichas causales no podrán ser invocadas a los efectos del ejercicio del derecho de renuncia.

**ARTÍCULO 126.** (Clasificación).- Las cooperativas de vivienda se clasificarán en unidades cooperativas de vivienda y cooperativas matrices de vivienda.

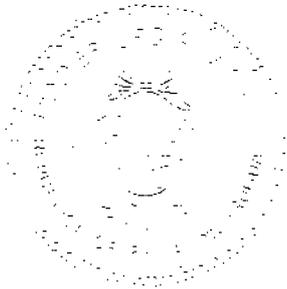
## Sección II

### De las unidades cooperativas de vivienda

**ARTÍCULO 127.** (Definición).- Son unidades cooperativas de vivienda las que constituidas por un mínimo de diez socios, tienen por finalidad proporcionar vivienda y servicios complementarios a los mismos, construyendo con ese objeto un inmueble o un conjunto habitacional o adquiriéndolo en los casos previstos en el artículo 131 de la presente ley.

Para el caso en que el objeto de la cooperativa se alcanzara a través de la realización de obras de mejoramiento, complementación y subdivisión en varias unidades de una vivienda existente (reciclaje) el número mínimo de socios se fija en seis.

**ARTÍCULO 128.** (Clasificación).- Las unidades cooperativas de vivienda pueden ser de usuarios o de propietarios.



**ARTÍCULO 129.** (Unidades cooperativas de usuarios).- Las unidades cooperativas de usuarios sólo atribuyen a los socios el derecho de uso y goce sobre las viviendas sin limitación de tiempo.

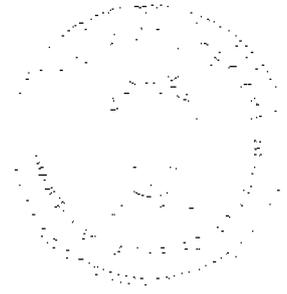
**ARTÍCULO 130.** (Unidades cooperativas de propietarios).- Las unidades cooperativas de propietarios atribuyen la propiedad exclusiva e individual de la propiedad horizontal, sobre las respectivas viviendas, pero con facultades de disponibilidad y uso limitadas, según lo que prescriben los artículos 146 y 147 de la presente ley.

Las cooperativas de propietarios pueden retener la propiedad de las viviendas, otorgando el uso a los futuros propietarios, mientras éstos amortizan el costo de la vivienda.

**ARTÍCULO 131.** (Adquisición de inmuebles).- Sólo podrán adquirir inmuebles o conjuntos habitacionales ya construidos las unidades cooperativas de usuarios y exclusivamente en los siguientes casos:

- A) Cuando se trate de un inmueble o conjunto habitacional construido por uno de los organismos de derecho público a que hace referencia el artículo 112 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, siempre que el proyecto de estatuto sea sometido a la aprobación del mismo.
- B) Cuando se trate de una cooperativa formada por inquilinos de un inmueble construido según permiso aprobado con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, con la finalidad de adquirir dicho inmueble según el régimen establecido por el artículo 128 de la presente ley.

**ARTÍCULO 132.** (Reducción de órganos).- Las unidades cooperativas de vivienda cuyo número de socios sea inferior a veinte podrán reducir sus órganos al Consejo Directivo y a la Asamblea General. En ese caso las



funciones establecidas para la Comisión Fiscal y la de Educación, Fomento e Integración Cooperativa serán desempeñadas por la Asamblea General. Si el estatuto no estableciese la solución indicada, podrá adoptarse la misma por resolución de la Asamblea General por una mayoría de dos tercios de presentes.

**ARTÍCULO 133.** (Registro).- Obtenida la personería jurídica, las cooperativas de vivienda deberán inscribirse en el registro que llevará el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. En el mismo Registro se inscribirán también los institutos de asistencia técnica.

Lo dispuesto en el presente artículo es sin perjuicio de lo establecido en el artículo 213 de la presente ley.

**ARTÍCULO 134.** (Licitaciones y programa habitacional).- Las cooperativas de vivienda podrán participar en todas las licitaciones y llamados a presentación de propuestas que realice el sistema público de vivienda, conjuntamente con los institutos de asistencia técnica a que refiere la Sección VI de este capítulo, siendo requisito que la cooperativa y su instituto técnico figuren inscritos en el registro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Para ser adjudicatarios de un programa habitacional financiado por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, así como para obtener alguno de los préstamos de vivienda de los previstos en la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre 1968, o en otras disposiciones legales, la cooperativa deberá cumplir con los siguientes extremos:

- A) Todos los socios deben cumplir con los topes de ingreso, situación familiar y otros requisitos que determine el organismo financiador o quien llame a licitación.
- B) La propuesta u oferta debe sujetarse estrictamente y en todos los términos a las condiciones del llamado.

- C) La propuesta técnico-arquitectónica, el plan de obras y el plan de financiación serán ratificados, además por el instituto de asistencia técnica que se hace corresponsable de la misma.

### Sección III De los usuarios

**ARTÍCULO 135.** (Documento de uso y goce).- Cuando se trate de unidades cooperativas de usuarios la cooperativa suscribirá, en ejercicio del acto cooperativo, con cada uno de los socios adjudicatarios y con carácter previo a la adjudicación de las respectivas viviendas un "documento de uso y goce", que tendrá una duración indefinida mientras las partes cumplan con sus obligaciones.

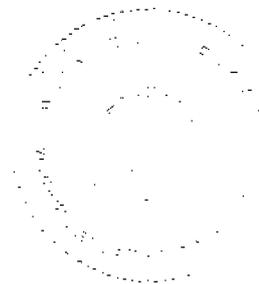
El "documento de uso y goce" se otorgará en instrumento público o privado y deberá ser inscripto en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Registro Nacional de Cooperativas.

**ARTÍCULO 136.** (Destino).- Los socios deberán destinar la respectiva vivienda adjudicada para residir con su familia y no podrán arrendarla o cederla -directa o indirectamente- siendo nulo todo arrendamiento o cesión, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes.

Si el socio no destinara la vivienda adjudicada para residencia propia y de sus familiares, será causa suficiente para la pérdida de la calidad de socio.

**ARTÍCULO 137.** (Derecho de uso).- La calidad de socio y consecuentemente el derecho de uso se terminarán:

- A) Por el retiro voluntario del socio o de sus herederos mediante renuncia.



- B) Por expulsión del socio a consecuencia del incumplimiento en el pago de las correspondientes amortizaciones o por falta grave a sus obligaciones de socio.
- C) Por disolución de la sociedad.

En caso de renuncia, anulación o conclusión por otra causa de los derechos de los socios, los mismos deberán desocupar la vivienda dentro de los noventa días de ocurrido el hecho.

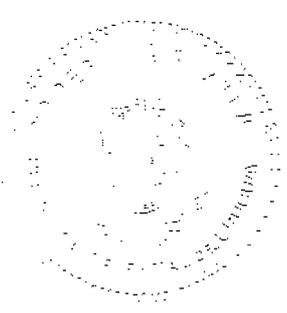
La cooperativa dispondrá de un plazo de doce meses, desde la restitución de la vivienda, para hacer efectivo el pago del 50% (cincuenta por ciento) del reintegro a que tuviera derecho. El 50% (cincuenta por ciento) restante deberá hacerse efectivo en forma posterior a que sea designado el nuevo socio que lo sustituya, pero no más tarde de tres años a partir del vencimiento del plazo anterior.

Las cooperativas de vivienda aprobarán el ingreso de nuevos socios por el procedimiento de selección, de acuerdo a la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo.

**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 registrarán 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.

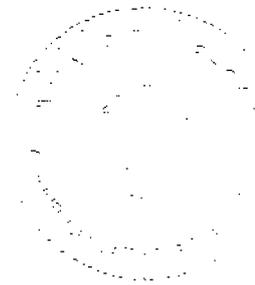
Cuando ocurrieren desinteligencias entre los usuarios y la cooperativa, en cuanto a la naturaleza del retiro o a las sumas que por tal concepto se adeudan, resolverá el diferendo el Juez competente.

**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 este caso, las cooperativas podrán decidir, si se capitaliza al socio, sólo lo abonado por concepto de capital o además, lo pagado por concepto de intereses del préstamo obtenido.

**ARTÍCULO 140.** (Exclusión del socio).- La exclusión del socio, cuando incurra en incumplimiento que constituya falta grave o la incursión en reiteradas faltas medianas, se tramitará de la siguiente forma:

- A) Desde el ingreso a la cooperativa y hasta la adjudicación de la vivienda, la aplicación de la exclusión, será resuelta por el Consejo Directivo, mediante información sumaria y oyendo al interesado. La decisión de dicho órgano será pasible de impugnación mediante los recursos de reconsideración y apelación en subsidio, que se interpondrán conjuntamente, dentro de los diez días hábiles y perentorios de notificada la misma al socio.

El Consejo Directivo dispondrá de un plazo de quince días hábiles para expedirse sobre la reconsideración y si mantuviese la decisión impugnada o no adoptara decisión dentro del término fijado,



elevará automáticamente las actuaciones a la Asamblea General, a la que convocará dentro de los sesenta días siguientes al vencimiento del término expresado.

Para la aplicación de la exclusión se deberá realizar la Asamblea General, la cual podrá revocar la decisión del Consejo Directivo por mayoría de dos tercios de presentes. En caso contrario se tendrá por confirmada dicha decisión.

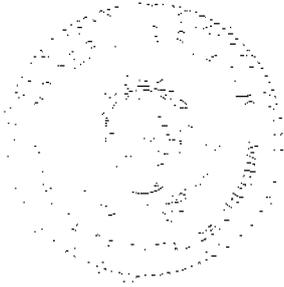
Las sanciones se harán efectivas una vez transcurridos los plazos para su impugnación o agotada, en su caso, la sustanciación de los recursos interpuestos.

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

B) Luego de adjudicada la vivienda, corresponde la previa tramitación de los procesos jurisdiccionales, según decida el Consejo Directivo, que se enuncian a continuación:

- 1) El incumplimiento en el pago de aportaciones que corresponden a la amortización de la vivienda, de capital social, fondos legales y reglamentarios y de toda otra suma que deba abonarse a la cooperativa por el socio, dará lugar al procedimiento de desalojo, según lo dispuesto por las leyes de arrendamientos urbanos, para el arrendatario mal pagador, salvo lo dispuesto en el inciso siguiente.

Toda vez que el socio afronte dificultades para el pago de la correspondiente cuota de amortización, debido a causas que no le sean imputables, la cooperativa procurará resolver el problema ya sea gestionando el subsidio oficial si correspondiere o mediante un fondo de socorro, destinado a



cubrir las momentáneas dificultades financieras de los socios y que podrán constituir las cooperativas de vivienda. En ambos casos, sólo se atenderán las situaciones en que el amparo hubiese sido solicitado a la cooperativa por el socio, con anterioridad a la acción promovida.

- 2) El incumplimiento grave de sus obligaciones con la cooperativa, que perjudique a la institución o a los demás socios, podrá determinar que sea solicitada la exclusión del socio y la rescisión del "documento de uso y goce" ante Juez competente y por los mismos trámites que para los arrendamientos urbanos.

Mientras dure el juicio, el socio podrá ser suspendido por resolución del Consejo Directivo, apelable a la Asamblea General, en sus derechos como integrante de la cooperativa, salvo aquellos inherentes a su calidad de usuario. Si no hay lugar a la exclusión, el socio reasumirá plenamente sus derechos.

- 3) En ambos procesos la remisión se extenderá, en lo relativo a la competencia y al emplazamiento, a lo que dispone el inciso final del artículo 20 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974. Bastará para deducir el accionamiento la decisión del Consejo Directivo.

Amparada la pretensión procesal de la cooperativa, por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, que equivale a exclusión del cooperativista, se registrará en los libros sociales respectivos y se inscribirá en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Registro Nacional de



Cooperativas, dándose por rescindido todo vínculo con la cooperativa.

Se podrá abatir de la parte social a reintegrar, al excluido o perdidoso del juicio, un porcentaje del 50% (cincuenta por ciento) al 75% (setenta y cinco por ciento), siempre que ello surja de los estatutos o de reglamentos aprobados con antelación no menor a un año de la promoción del litigio, si el plazo fuere menor, se aplicará el descuento establecido para renuncia injustificada.

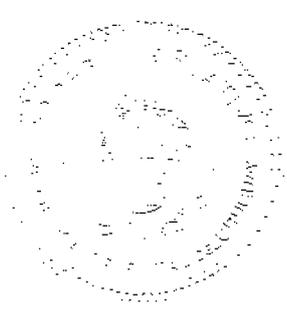
Si se suscitasen diferencias en el monto a reintegrar, se determinará el mismo en la forma establecida en el artículo 138 de la presente ley.

**ARTÍCULO 141.** (Fallecimiento del socio).- En caso de fallecimiento del socio, los herederos podrán optar por continuar en el uso y goce de la vivienda, en cuyo caso subrogarán al causante en todos sus derechos y obligaciones, debiendo designar a uno de ellos como socio titular o por retirarse de la cooperativa, recibiendo el valor de sus partes sociales.

Cuando los herederos optaren por continuar en el uso de la vivienda, el valor patrimonial de la misma estará exento de todo impuesto nacional.

En caso de disolución de matrimonio o de la unión concubinaría reconocida judicialmente, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce, aquel cónyuge o concubino que conserve la tenencia de los hijos, sin perjuicio de las compensaciones que correspondieren.

**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 143.** (Obligaciones de la cooperativa).- La cooperativa pondrá a los socios en posesión material de sus respectivas unidades de vivienda adjudicadas, los mantendrá en el ejercicio de sus derechos, los defenderá en las posibles perturbaciones de los terceros y pagará los préstamos, intereses, contribuciones, reparaciones y demás obligaciones y servicios comunes, de acuerdo a lo previsto en la presente ley y las disposiciones reglamentarias correspondientes.

**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.



**ARTÍCULO 145.** (Normas supletorias).- Para regular las relaciones entre la cooperativa y los usuarios se aplicarán en todo lo que no se oponga a la presente ley, las disposiciones del Código Civil relativas al arrendamiento.

#### Sección IV

#### De los propietarios

**ARTÍCULO 146.** (Retención de la propiedad).- En las unidades cooperativas de propietarios, la cooperativa podrá retener la propiedad de las viviendas mientras dure la amortización de los créditos si así lo establecen los estatutos. En ese caso, los futuros propietarios regularán sus relaciones con la cooperativa por las normas establecidas en este capítulo en lo que les fuere aplicable, pero sin los beneficios que otorga el inciso segundo del artículo 144 de la presente ley.

Las cooperativas de propietarios efectuarán la novación del crédito hipotecario, previa Asamblea con mayoría calificada de 2/3 (dos tercios) de los socios y hasta ese momento se regirán, igualmente que en el inciso anterior, por las disposiciones que regulan a las cooperativas de usuarios.

A partir del momento en que se efectúe la novación del préstamo hipotecario, los socios podrán o no continuar integrando la cooperativa, según lo establezcan sus estatutos, pero serán deudores directos por los créditos hipotecarios que se les hubieren otorgado.

**ARTÍCULO 147.** (Indisponibilidad).- Los propietarios deberán destinar la vivienda para residencia propia y de su familia y no podrán arrendarla o enajenarla, salvo con causa justificada y previa autorización del organismo financiador. Las operaciones realizadas en contravención de esta disposición



serán ineficaces y pasibles de las multas previstas en el artículo 46 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

### Sección V

#### De las cooperativas matrices de vivienda

**ARTÍCULO 148.** (Definición).- Son cooperativas matrices de vivienda aquellas que reciben en forma abierta la inscripción de socios mediante un compromiso de aportes sistemáticos de ahorro y con la finalidad de asistirlos en la organización de unidades cooperativas de vivienda, en la decisión y realización de sus programas de obtención de créditos, adquisición de terrenos, proyectos, construcción y adjudicación de viviendas y ejercer las funciones que en ellas deleguen, a esos fines, las unidades cooperativas filiales.

**ARTÍCULO 149.** (Ámbito).- Las cooperativas matrices de vivienda actuarán limitadas a un gremio o a un ámbito territorial determinado y se denominarán, respectivamente, gremiales o locales.

La reglamentación determinará las condiciones que deberán reunir los grupos gremiales o locales para ser considerados tales a los efectos de la presente ley.

**ARTÍCULO 150.** (Socios sin vivienda).- Las cooperativas matrices de vivienda no podrán superar el número de mil socios sin vivienda adjudicada, salvo que la Dirección Nacional de Vivienda lo autorice en consideración al interés general y siempre que se encuentren garantizados los derechos de los socios.

**ARTÍCULO 151.** (Criterios).- La reglamentación fijará los criterios generales que regularán el derecho de los socios a recibir viviendas. Estos criterios deberán tener en cuenta por lo menos, la antigüedad del socio, su



cumplimiento de las obligaciones de tal, sus cargas familiares y su situación habitacional.

**ARTÍCULO 152.** (Unidades cooperativas).- Por cada inmueble o conjunto habitacional cuya construcción decida, la cooperativa matriz deberá organizar con los destinatarios de las viviendas una unidad cooperativa.

Estas unidades cooperativas permanecerán ligadas a la cooperativa matriz en calidad de filiales por lo menos hasta que hayan adjudicado definitivamente las viviendas y cancelado sus deudas con la misma.

Entretanto la cooperativa matriz estará obligada a prestarles asistencia técnica y financiera y tendrá sobre ellas el contralor que la reglamentación establezca.

**ARTÍCULO 153.** (Proyecto urbanístico y edilicio).- Las cooperativas matrices en caso de promover grandes conjuntos habitacionales, deberán establecer un proyecto urbanístico y edilicio de conjunto.

Los lineamientos generales de estos proyectos deberán ser respetados por las unidades cooperativas filiales.

**ARTÍCULO 154.** (Licitaciones).- Las cooperativas matrices de vivienda podrán participar en licitaciones y llamados de presentación de propuestas que realice el sistema público en representación de sus unidades cooperativas, debiendo cumplir con todas las condiciones establecidas por el artículo 134 de la presente ley.

**ARTÍCULO 155.** (Elecciones).- En la elección de autoridades participarán solamente los socios que aún no tengan vivienda adjudicada, pero podrán ser electos para los cargos directivos todos los socios que permanezcan vinculados a la cooperativa, directamente o a través de las unidades cooperativas filiales.



## Sección VI

### De los institutos de asistencia técnica

**ARTÍCULO 156.** (Definición).- Son institutos de asistencia técnica aquellos destinados a proporcionar al costo servicios jurídicos, de educación cooperativa, financieros, económicos y sociales a las cooperativas y otras entidades sin fines de lucro, pudiendo incluir también los servicios técnicos de proyecto y dirección de obras.

**ARTÍCULO 157.** (Personería y forma).- Estos institutos deberán obtener la personería jurídica y constituirse bajo una modalidad societaria, cooperativa o asociativa.

**ARTÍCULO 158.** (Estatutos).- Los estatutos de estos institutos establecerán necesariamente:

- A) Denominación y domicilio.
- B) Servicios que prestan a las cooperativas.
- C) Organización interna.

**ARTÍCULO 159.** (Costos máximos).- La reglamentación determinará los costos máximos de los servicios que proporcionan los institutos de asistencia técnica, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el 7% (siete por ciento) del valor total de las obras en caso de proporcionarse la totalidad de los servicios indicados en el artículo 156 de la presente ley.

**ARTÍCULO 160.** (Excedentes).- Los institutos de asistencia técnica no podrán distribuir excedentes si los obtuvieran, debiendo emplearlos exclusivamente en la realización de su objeto social. Todas las retribuciones que paguen estarán sujetas a la reglamentación y control de la Dirección Nacional de Vivienda.

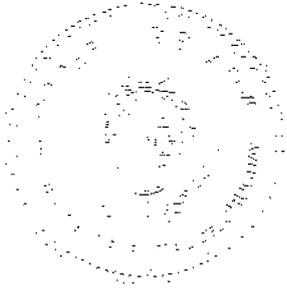
**ARTÍCULO 161.** (Sanciones).- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá solicitar ante los organismos competentes la



suspensión o retiro de la personería jurídica a los institutos de asistencia técnica, en atención a la configuración de las siguientes causales y según la gravedad de las infracciones que constate, y sin perjuicio de las sanciones que en función a lo expuesto corresponda aplicar:

- A) Por exceder los topes fijados legalmente en la percepción de las retribuciones por sus servicios.
- B) Por la insolvencia técnica determinada por técnicos de dicho Ministerio.
- C) Por realizar o respaldar actividades contrarias a la finalidad cooperativa o actuar en cualquier forma al servicio de terceros en perjuicio del interés de las cooperativas asistidas.
- D) Por las omisiones en el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la reglamentación a los servicios que obligatoriamente deben prestar a las cooperativas que contraten sus servicios.
- E) Por no presentar en los plazos estipulados la documentación que le sea requerida por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente que esté referida a la competencia legal del mismo y en función de la reglamentación vigente o por no llevar la misma en la forma en que legal o contablemente corresponda.

Cuando se configure alguna infracción, el Ministerio indicado tendrá las más amplias facultades de investigación, pudiendo disponer la suspensión de la personería jurídica por un plazo que no excederá de un año y, en función de la gravedad constatada, podrá disponer el retiro de la personería jurídica sin perjuicio de la aplicación de las multas que en función de dichos hechos resulten aplicables.



Las multas no serán inferiores a 10 UR (diez unidades reajustables) ni mayores de 1.000 UR (mil unidades reajustables), a cuyos efectos la reglamentación establecerá la forma en que las mismas se graduarán.

Los técnicos que integren un instituto que sea objeto de sanción, en tanto la misma se encuentre vigente, no podrán intervenir o participar en cualquier otro instituto de similar naturaleza mientras la multa aplicada no hubiere sido cancelada y el plazo de la sanción vencido. La reiteración de una circunstancia de esta naturaleza determinará la imposibilidad de integrar otro instituto por el plazo de cinco años.

Serán solidariamente responsables del pago de la multa aplicada a los institutos de asistencia técnica sancionados todos los integrantes del mismo.

Los institutos de asistencia técnica deberán presentar conjuntamente con toda la documentación la lista de los integrantes responsables del mismo.

## CAPÍTULO VI COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO

**ARTÍCULO 162.** (Objeto).- Son cooperativas de ahorro y crédito aquellas que tienen por objeto promover el ahorro de sus socios y proporcionarles créditos y otros servicios financieros.

**ARTÍCULO 163.** (Clases).- Las cooperativas de ahorro y crédito podrán ser de intermediación financiera o de capitalización. Son de intermediación financiera las que tienen por objeto realizar tal actividad, estando comprendidas en el ámbito de aplicación del Decreto-Ley Nº 15.322, de 17 de setiembre de 1982, modificativas, complementarias o concordantes, y sometidas en lo pertinente al contralor del Banco Central del Uruguay (BCU) y de los demás organismos de contralor previstos en la presente ley.

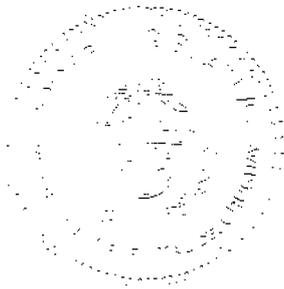


Son de capitalización aquellas cuyo objeto principal es operar con los aportes sistemáticos de capital de sus asociados, no pudiendo recibir depósitos de sus socios ni de terceros, por lo que no están sometidas al contralor del BCU.

**ARTÍCULO 164.** (Participaciones subordinadas y participaciones con interés).- Las participaciones subordinadas y las participaciones con interés formarán parte del patrimonio esencial y contable de la cooperativa.

**ARTÍCULO 165.** (Requisitos).- Las cooperativas de ahorro y crédito, además de cumplir con todas las disposiciones de esta ley, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Estar constituidas inicialmente por un número de personas no inferior a cincuenta y contar con más de doscientos socios activos al vencimiento de dos años contados desde la fecha de su fundación, entendiéndose por socio activo al que esté al día con sus obligaciones económicas y con las partes sociales integradas que fije la Asamblea General. Las cooperativas actualmente existentes que no alcanzaren esos mínimos, dispondrán del plazo de dos años a partir de la vigencia de la presente ley para el logro de los mismos.
- 2) En las cooperativas de capitalización, ningún socio a título individual o conjuntamente con su grupo económico o familiar, podrá ser titular de más de un 10% (diez por ciento) de las partes sociales de la cooperativa. En el caso de socios que sean cooperativa u otra persona jurídica sin fines de lucro, este porcentaje podrá alcanzar un máximo de un 15% (quince por ciento).



- 3) Las cooperativas de capitalización podrán contraer sus pasivos financieros con:
- A) Instituciones supervisadas por el Banco Central del Uruguay.
  - B) Instituciones pertenecientes al movimiento cooperativo nacional o internacional.
  - C) Bancos estatales o instituciones sin fines de lucro.
  - D) El Estado.
  - E) La Corporación Nacional para el Desarrollo.
  - F) Organismos internacionales.
  - G) Fideicomisos financieros o de garantía administrados por fiduciarios de reconocida solvencia técnica a juicio de la Auditoría Interna de la Nación.

La Auditoría Interna de la Nación podrá considerar otra fuente de financiamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto-Ley Nº 15.322, de 17 de setiembre de 1982.

- 4) El monto de los créditos que se otorguen a cada socio individualmente o a su grupo económico o familiar en su conjunto no exceda:
- A) En el caso de las cooperativas de capitalización el equivalente al 10% (diez por ciento) del patrimonio de la entidad. Tratándose de socios que sean cooperativa u otras personas jurídicas sin fines de lucro, se podrá alcanzar un máximo del 15% (quince por ciento). En el caso en que se radiquen fondos en las cooperativas, provenientes de cualquiera de las fuentes previstas en el numeral 3) del presente artículo, con destino exclusivo al otorgamiento de créditos a los socios que realicen actividades de micro,

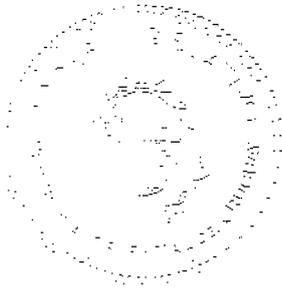


pequeñas o medianas empresas, no regirán las limitaciones previstas en este numeral.

- B) En las cooperativas de intermediación financiera los límites que establezcan las normas del Banco Central del Uruguay.
- 5) Celebren regularmente sus Asambleas Generales ordinarias anuales, para cuya validez y funcionamiento será siempre necesaria la presencia de un número de socios no inferior al 10% (diez por ciento) de los socios activos, según se definen en el numeral 1) de este artículo en primera convocatoria y el 5% (cinco por ciento) de los mismos o treinta socios activos (el menor de ambos) en segunda convocatoria, controladas por los organismos de contralor previstos en la presente ley. En caso de tratarse de asambleas de delegados, si el estatuto lo prevé, las mismas deberán constituirse con no menos de cincuenta delegados y su quórum mínimo será del 50% (cincuenta por ciento).

Lo dispuesto en el presente artículo es sin perjuicio de lo establecido en los artículos 16, 17 y 18 de la Ley N° 18.212, de 5 de diciembre de 2007, sobre tasas de interés y usura.

**ARTÍCULO 166.** (Contralor).- Sin perjuicio de las sanciones que puedan aplicar la Auditoría Interna de la Nación o el Banco Central del Uruguay, según corresponda, el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 165 de la presente ley o se constate la violación de los principios cooperativos establecidos en el artículo 7° de la presente ley, podrán ameritar la pérdida del derecho a gozar de las exoneraciones tributarias y del derecho de retención, según la gravedad del incumplimiento o de la infracción y sin perjuicio de la posibilidad sustancial y temporal de su subsanación. A sus efectos el órgano de contralor comunicará a la Dirección General Impositiva e intimará judicialmente a la cooperativa



incumplidora el cese inmediato de la percepción de las sumas retenidas en virtud de lo dispuesto en las normas de retención aplicables a las cooperativas de ahorro y crédito, siguiéndose en lo pertinente el procedimiento del juicio extraordinario.

**ARTÍCULO 167.** (Presentación de estados contables).- Las cooperativas de intermediación financiera presentarán sus estados contables ante el Banco Central del Uruguay y entregarán copias de los mismos, con constancia de lo anterior, a la Auditoría Interna de la Nación.

**ARTÍCULO 168.** (Prohibición).- La prohibición establecida en el literal C) del artículo 18 del Decreto-Ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982, no se aplicará a los socios de cooperativas de ahorro y crédito de intermediación financiera que integren cargos de dirección, fiscalización o asesoramiento en las mismas.

**ARTÍCULO 169.** (Servicios de protección).- Las cooperativas de ahorro y crédito podrán establecer servicios de protección de sus ahorros y créditos para el caso de fallecimiento o incapacidad del socio.

## CAPÍTULO VII COOPERATIVAS DE SEGUROS

**ARTÍCULO 170.** (Definición y objeto).- Son cooperativas de seguros las que tienen por objeto la actividad aseguradora y reaseguradora en cualquiera de sus ramas.

Se regirán por lo dispuesto en esta ley y por la normativa pertinente en materia de seguros.



## CAPÍTULO VIII COOPERATIVAS DE GARANTÍA RECÍPROCA

**ARTÍCULO 171.** (Definición y objeto).- Son cooperativas de garantía recíproca las que tienen por objeto la prestación de servicios de garantía o aval o fianza para respaldar operaciones de sus miembros, pudiendo brindar también servicios de asesoramiento.

## CAPÍTULO IX COOPERATIVAS SOCIALES

**ARTÍCULO 172.** (Definición y objeto).- Las cooperativas sociales son aquellas cooperativas de trabajo que tienen por objeto proporcionar a sus socios un puesto de trabajo para el desarrollo de distintas actividades económicas, agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios, con el fin de lograr la inserción social y laboral de los jefes y jefas de hogares pertenecientes a sectores con necesidades básicas insatisfechas, jóvenes, discapacitados, minorías étnicas y todo grupo en situación de extrema vulnerabilidad social.

**ARTÍCULO 173.** (Legislación aplicable).- Las cooperativas sociales se registrarán en lo no previsto por las disposiciones de la presente ley aplicables a las cooperativas de trabajo.

**ARTÍCULO 174.** (Requisitos).- Para ser calificada como cooperativa social se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- A) Constar en el estatuto que en los ejercicios económicos en que existen excedentes luego de cancelados todos los gastos de la cooperativa, aquéllos deberán destinarse a crear reservas o a la consolidación y mejora del servicio prestado o, hasta en un 20%

(veinte por ciento), a fines de progreso social, educativo y cultural de sus integrantes y en ningún caso serán repartidos entre los socios.

- B) También constará en el estatuto el carácter gratuito del desempeño de todos los cargos de dirección, sin perjuicio de la restitución de gastos que puedan generarse por el cumplimiento de tales funciones.
- C) Las retribuciones de los socios trabajadores y de los trabajadores no socios no podrán superar las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable de la rama de actividad o el que guarde mayor analogía.  
La inobservancia así como el incumplimiento de los requisitos establecidos precedentemente determinará la pérdida de la calificación como cooperativa social, debiendo acceder a otra modalidad a los efectos de mantener la condición de cooperativa.
- D) Un mínimo de 75% (setenta y cinco por ciento) de los socios deberá pertenecer a sectores en situación de vulnerabilidad social.

**ARTÍCULO 175.** (Socios).- Podrán ser socios las personas físicas mayores de edad y las personas menores de edad o incapaces por medio de sus representantes legales, ya sean los padres, tutores o curadores, no requiriéndose en ningún caso autorización judicial.

La administración y representación de la cooperativa deberá ser ejercida por los socios mayores de edad. En el caso en que la cantidad de socios mayores no sea suficiente para cubrir los cargos directivos, o que todos los socios de la cooperativa sean menores de edad o incapaces, podrán éstos ser designados para ejercer la administración y la representación de la cooperativa, en cuyo caso la realizarán por medio de sus representantes legales.



**ARTÍCULO 176.** (Control y registro).- Las cooperativas sociales en forma previa a la inscripción de sus estatutos en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Registro Nacional de Cooperativas, deberán presentarlos al Ministerio de Desarrollo Social, con el fin de que éste verifique si la composición de la cooperativa se corresponde con lo establecido en el artículo 172 y si se cumplen los requisitos previstos en los artículos 174 y 175 de esta ley.

A tales efectos el Ministerio de Desarrollo Social dispondrá de un plazo de treinta días para expedirse.

Asimismo, dicho Ministerio tendrá facultades para controlar el cumplimiento de los referidos requisitos durante el funcionamiento de la cooperativa, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación.

**ARTÍCULO 177.** (Formación para la gestión).- Todos los socios de la cooperativa social recibirán la capacitación en los postulados y principios cooperativos y en los diversos aspectos específicos del rubro en que desarrolle su actividad, así como la asistencia técnica para la gestión que garantice la viabilidad socioeconómica de sus proyectos y su sostenibilidad.

**ARTÍCULO 178.** (Fomento).- Se declara de interés general el fomento de las cooperativas sociales. Las mismas quedan exoneradas de todo tributo nacional, incluido todo aporte patronal a la seguridad social, y el correspondiente al Fondo Nacional de Salud.

**ARTÍCULO 179.**- Se mantienen vigentes los artículos 8º, 9º y 10 de la Ley Nº 17.978, de 26 de junio de 2006.