

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACIÓN DE FOMENTO COOPERATIVO**

**REGLAMENTO GENERAL DEL REGIMEN DE VIVIENDA
COOPERATIVA DE TITULARES**

**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Sección 1 - Autoridad

Este Reglamento se promulga al amparo de los poderes conferidos a la Administración de Fomento Cooperativo por la Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004, mejor conocida como la Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004.

Sección 2 - Alcance

Este Reglamento será de aplicación a todas las cooperativas de vivienda sometidas al Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares, según definido en el subcapítulo 35A de la Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004.

Sección 3 - Propósito

Este Reglamento se promulga con el propósito de establecer las normas y los parámetros que habrán de regir los procesos de establecimiento y administración de las Cooperativas de Vivienda de Titulares autorizadas bajo la General de Sociedades Cooperativas, así como el proceso de conversión a dicho régimen, de las Cooperativas de Vivienda activas en la actualidad,. Se promulga además con el propósito de garantizar a todos sus participantes el ejercicio y disfrute de sus derechos como socios y

participantes de las diferentes estructuras de las Cooperativas de Vivienda. Se establecen además las normas de conducta que habrán de regir en las comunidades cooperativas así como el procedimiento para la resolución de conflictos y controversias que puedan surgir entre sus miembros.

Sección 4 - Interpretación

Este Reglamento deberá interpretarse liberalmente y de acuerdo con los principios y postulados del Movimiento Cooperativo.

En caso de discrepancias entre el texto original en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.

Las palabras y frases usadas en este Reglamento se interpretarán según el contexto en que sean usadas y tendrán el significado sancionado por el uso común y corriente.

En los casos aplicables, las palabras utilizadas en el tiempo presente incluyen también el futuro; las usadas en el género masculino incluyen el femenino; el singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

Nada de lo dispuesto en este Reglamento se interpretará como una restricción, limitación o renuncia al derecho que por el Código Civil de Puerto Rico, o por cualquier otra ley o reglamento, se concede en los casos de acciones cubiertas por este Reglamento.

Sección 5 - Definiciones

A los fines de este Reglamento, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

a. *Actividad Violenta* – Conducta contraria al buen modo de proceder que se lleva a cabo mediante el uso contra otros, de fuerza física, armas u otro tipo de medios u instrumentos con el propósito de atentar contra su vida, su bienestar o su integridad o causarles algún daño a estos o a sus seres queridos o pertenencias. Se manifiesta también mediante la amenaza del uso de la misma, o mediante coacción o amenaza de grave daño a la vida o a la propiedad.

b. *Administración* - Significa la Administración de Fomento Cooperativo o la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico, creada por la **Ley 247 de 10 de agosto de 2008**, conocida como la Ley Orgánica de la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico.

c. *Administrador* - Significa el Administrador de la Administración de Fomento Cooperativo o el Comisionado de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico.

d. *Cláusulas* - Significa las cláusulas de incorporación de la cooperativa, el documento principal constitutivo de la cooperativa.

e. *Comité de Supervisión* – Cuerpo encargado de de examinar la actividad económica y procesos internos de la cooperativa de conformidad y con arreglo a las disposiciones del **Capítulo 16** de la **Ley Núm. 239, de 1 de septiembre de 2004**, según enmendada.

f. *Conducta indebida* – Significa, la violación de un socio por sí o a través de algún integrante de su unidad familiar o visitante de unidad, a las normas de conducta y de sana convivencia contenidas en la Ley, este Reglamento, en el Reglamento General de la Cooperativa o en cualquier política institucional debidamente adoptada por la cooperativa para regir y conservar el orden y la calidad de las comunidades del Régimen de vivienda cooperativa de titulares. Significa además la comisión por estos de cualquiera de las faltas descritas en el Artículo 35.4 de la **Ley 239 de 1 de septiembre de 2004**, conocida como Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004, según enmendada, o la violación de las reglas para el uso y disfrute de las unidades de vivienda contenidas en la misma Ley.

g. *Conducta indebida de carácter grave* – Significa aquella conducta indebida que por su gravedad, naturaleza ofensiva o envergadura, lesiona

directamente a la comunidad o a la Cooperativa y conlleva la separación y pérdida del status de socio. Significa además aquel patrón de contumacia agravante que también conlleva la separación y pérdida del status de socio.

h. *Conversión* – Procedimiento mediante el cual una cooperativa activa y organizada bajo los parámetros y disposiciones de la Ley General de Sociedades Cooperativas se convierte en una Cooperativa organizada y constituida bajo el Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares autorizado en el **sub capítulo 35A** de la **Ley 239 de 1 de septiembre de 2004**, conocida como Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004, según enmendada.

i. *Cooperativa* - Significa toda institución organizada bajo el Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares, en virtud del **subcapítulo 35A** de la **Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004**.

j. *Cuota de mantenimiento* – Aportación económica mensual que el socio viene obligado a hacer para cubrir los costos de administración, conservación del régimen y su estructura y para el mantenimiento óptimo del inmueble incluyendo aquellas cantidades necesarias

para acumular reservas mandatorias o voluntarias y para la protección, mejoramiento y embellecimiento de la estructura y las áreas comunes, así como para el mantenimiento, actualización y mejoramiento de los servicios.

k. *Elementos comunes* – Significa las áreas y los bienes muebles e inmuebles de la finca sometida al Régimen, que por disposición expresa en la Escritura Matriz, son propiedad exclusiva de la cooperativa y que se conservan para el disfrute de todos los socios con arreglo a las normas de uso y cuidado establecidas en la ley, en este reglamento y en el reglamento de la Cooperativa.

l. *Elementos Privados* – Aquellos componentes del inmueble que se dispongan en la escritura matriz para transferir en pleno dominio a sus socios para el disfrute exclusivo de sus respectivos dueños.

m. *Elementos procomunales* – Unidades de vivienda asignadas, retenidas o adquiridas por la cooperativa por cualquier medio legítimo.

n. *Equidad*- Constituye el Capital de socio bajo el régimen mancomunado de vivienda cooperativa. Está representado por una cantidad de dinero asignada a la

unidad de vivienda en determinado momento según se haya incrementado, mantenido o reducido y el cual será utilizado como base para liquidar la participación y/o membresía de los socios al momento de retirarse de la cooperativa o de convertirse en socios titulares.

ñ. *Escritura individual* – Documento público que constituye el título de propiedad de una unidad susceptible de aprovechamiento independiente para fines de vivienda acorde a las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

o. *Escritura matriz* - Significa el documento constitutivo del Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares ante el Registro de la Propiedad.

p. *Junta* - Significa la Junta de Directores de una cooperativa sometida al Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares.

q. *Ley* - Significa la Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004, Ley núm. 239 del 1 de septiembre de 2004, según enmendada.

r. *Mora o morosidad* - Significa el incumplimiento o el cumplimiento tardío de las responsabilidades económicas del socio con la cooperativa. Se entienden

como responsabilidades económicas: las cuotas de mantenimiento o cualquier otra aportación económica periódica y obligatoria, cargos y penalidades por pagos tardíos, facturas por órdenes de servicios, penalidades o multas impuestas por el Principal Ejecutivo o la Junta, aportaciones extraordinarias impuestas por la Junta o la Asamblea General de Socios, honorarios de abogado pactados por el Principal Ejecutivo, la Junta o la Asamblea General de Socios, y cualquier otra responsabilidad que determinado socio pueda tener con la cooperativa y que requiera que éste realice cierto desplazamiento patrimonial hacia la misma.

s. *Normas de la cooperativa* – Significa cualquier regla o política compulsoria en su cumplimiento, debidamente adoptada por la Cooperativa que se emite con el propósito de dirigir sus procesos operacionales o para regir la conducta de los socios y demás componentes del Régimen.

t. *Oficiales de la cooperativa* - Significa los funcionarios principales de la cooperativa, incluyendo al presidente, el secretario, y el tesorero, al igual que cualquier otro que designe la Junta de entre sus miembros.

u. *Principal ejecutivo* - Significa la persona natural o jurídica que, en virtud de un nombramiento o contrato otorgado por la Junta, ocupe el cargo de administrador o agente administrador de la cooperativa.

v. *Querrela* - Documento escrito que imputa a un socio(a) la comisión de conducta indebida o de una o varias violaciones a la Ley, este Reglamento o a las normas de la Cooperativa y que cumple con los requisitos formales de la sección 78 de este Reglamento.

w. *Reglamento de la cooperativa* - Significa el reglamento interno de una cooperativa sometida al Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares.

x. *Registro de socios* - Significa el libro o documento de la cooperativa que contiene los nombres de los socios y la dirección a la cual desean que se le cursen las comunicaciones de la cooperativa.

y. *Socio* - Significa toda persona que sea admitida por la Junta como miembro de una cooperativa sometida al Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares para ocupar una unidad de vivienda.

z. *Unidad de vivienda* –

- 1) edificios o complejos multifamiliares - cualquier construcción suficientemente delimitada, consistente de uno o mas espacios cúbicos, cerrados, parcialmente cerrados o abiertos, y sus anejos, si alguno, aunque estos no sean contiguos, siempre que tal construcción sea susceptible de aprovechamiento independiente para fines de vivienda y que tenga salida directa a la vía publica o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.
- 2) estructuras unifamiliares – cualquier estructura destinada a vivienda

CAPÍTULO II.

LA ESCRITURA MATRIZ Y LAS ESCRITURAS INDIVIDUALES DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA

Sección 6 - Contenido de la escritura matriz

Además de los elementos enumerados en la Ley, la escritura matriz que someta la finca al Régimen de vivienda cooperativa de titulares deberá contener lo siguiente:

- a. Superficie de la totalidad de las unidades de vivienda y superficie de cada unidad de vivienda, fijándose de acuerdo con estas medidas el porcentaje que tengan los socios en los gastos en los elementos comunes.

Dicho requisito es de aplicación a ambos las estructuras multifamiliares como a los complejos de viviendas unifamiliares que se sometán a este régimen.

Sección 7 - Contenido de las escrituras individuales de las unidades de vivienda

Además de los elementos enumerados en la Ley, la escritura individual de cada unidad de vivienda deberá contener lo siguiente:

- a. Superficie de la unidad de vivienda, fijándose de acuerdo con esta medida el porcentaje que tenga el socio titular de dicha unidad en los gastos en los elementos comunes.

Dicho requisito es de aplicación a las unidades de vivienda ubicadas en estructuras multifamiliares como a las que se encuentran en los complejos de viviendas unifamiliares.

La escritura individual también hará constar que el propietario de la unidad de vivienda deberá mantenerse como socio de la cooperativa como condición para ostentar el uso y disfrute de sus derechos de titular. En aquellos casos en que el socio no desee continuar en el ejercicio de su condición como tal, la Cooperativa tendrá derecho a adquirir su unidad mediante el pago del valor correspondiente, siguiendo el procedimiento de retracto autorizado en la Ley.

Sección 8 – La Inscripción

En armonía con las disposiciones aplicables de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y con las del Nuevo

Régimen autorizado en la Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004, a partir de la aprobación de este Reglamento, la Administración de Fomento Cooperativo y/o la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico, realizarán todas las gestiones ínter agénciales necesarias y pertinentes para viabilizar la metodología administrativa y operacional inherente al Registro de los documentos públicos y a la publicidad de los títulos del Régimen de Cooperativas de Vivienda de Titulares, en las oficinas correspondientes del Registro de la Propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Esta gestión administrativa entre la AFC, la Comisión de Desarrollo Cooperativo, el Registro de la Propiedad de Puerto Rico y cualquier otra agencia o dependencia gubernamental, se efectuará dentro del término directivo de ciento veinte (120) días a partir de la aprobación de este Reglamento.

CAPÍTULO III. ELEMENTOS COMUNES Y ELEMENTOS

PROCOMUNALES

Sección 9 - Elementos comunes. Prohibición general

Cualquier pacto que transfiera la titularidad, posesión o control de los elementos comunes de una cooperativa sometida a este régimen a otra persona natural o jurídica será nulo.

Sección 10 - Elementos comunes en proyectos de viviendas

Serán elementos comunes en los proyectos de viviendas multifamiliares que se sometán al Régimen los dispuestos en la Ley.

En el caso de los proyectos de viviendas unifamiliares que se sometan al Régimen, serán elementos comunes los siguientes:

- a. Las oficinas de la cooperativa, centros comunales, y toda área destinada a actividades recreativas.
- b. Los locales destinados a alojamiento de porteros, encargados y casetas de guardias para el control de acceso.
- c. Todos los artefactos e instalaciones existentes para beneficio común.
- d. Todas las áreas verdes que no estén ubicadas dentro del área de una unidad de vivienda.
- e. Las calles, cuando éstas no pertenecieren al Gobierno.
- f. Todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del proyecto de vivienda o que sea necesario para su existencia, conservación, seguridad y adecuado uso y disfrute.
- g. Cualquier otra cosa designada como tal en la Ley, este reglamento, la escritura matriz o el reglamento de la cooperativa.

Sección 11 - Estacionamientos

Todo titular tendrá derecho a hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil. Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda esta cabida, si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. La Junta podrá aprobar normas para establecer cuál será el procedimiento para asignar los

estacionamientos a los socios, al igual que identificará cuales estacionamientos se utilizarán para proveer acceso a personas con necesidades especiales, y cuáles, si algunos, se asignarán para fines administrativos y para visitantes. Cualquier solicitud de cambio a las asignaciones realizadas por la cooperativa en cumplimiento con el procedimiento dispuesto en su reglamento deberá contar, además del común acuerdo entre las partes interesadas en realizar el cambio, con el consentimiento escrito de la Junta.

Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número de apartamentos y hubiese más titulares interesados en ocuparlos que los espacios disponibles, éstos se sortearán entre los interesados para su uso durante el período de tiempo que se disponga en Asamblea de Socios, de forma tal que se garantice el acceso de dichos espacios a todos los interesados.

Por acuerdo mayoritario en Asamblea de Socios, podrá autorizarse el estacionamiento de vehículos en las áreas comunes de rodaje para el disfrute de todos los titulares. En caso de que el número de dichos espacios sea menor que el número de titulares interesados en ocuparlos se procederá a sortearlos, conforme se dispone en el párrafo anterior. La Asamblea de Socios determinará las condiciones y requisitos para participar en el sorteo, incluido el cobro de un canon de arrendamiento, si así lo estimare conveniente, y podrá adoptar cualquier otra medida para el mejor uso de esta área de estacionamiento, siempre que con ello

no se menoscabe el disfrute o el acceso a los elementos privados en la cooperativa.

Por acuerdo de las dos terceras partes (2/3) de los socios se podrán habilitar o construir áreas adicionales de estacionamiento, siempre y cuando, con ello no se afecten sustancialmente las áreas verdes, se obtengan los permisos necesarios de las agencias gubernamentales pertinentes y se cumpla con las condiciones establecidas en la Ley y este Reglamento. Las áreas así habilitadas se constituirán como elementos comunes, tal y como lo dispone la Ley.

Esta sección no será de aplicación a los proyectos de vivienda unifamiliares que se organicen como cooperativas dentro de este régimen.

Sección 12 - Acceso y tránsito de vehículos de motor en la cooperativa

El reglamento de la cooperativa podrá establecer lo relativo a las normas que regirán el acceso y el tránsito de los vehículos de motor en la cooperativa, incluyendo, pero no limitado a, la creación de un sistema de registro de vehículos autorizados para entrar a la cooperativa.

Sección 13 - Unidades de vivienda como elementos procomunales

Las unidades de vivienda que sean elementos procomunales sólo podrán transferirse a personas admitidas como socios de la

cooperativa, sean estos nuevos o ya existentes. Lo relativo a la adquisición de estos elementos por socios ya existentes se hará observando la prohibición de que un socio sea dueño de más de una unidad de vivienda.

Sección 14 - Gravámenes voluntarios sobre elementos procomunales

La constitución de manera voluntaria de cualquier gravamen sobre los elementos procomunales de la cooperativa requerirá la aprobación en Asamblea General de Socios, de dos terceras partes (2/3) de la totalidad de los socios.

CAPÍTULO IV. SOCIOS

Subcapítulo A. Admisión de socios a la cooperativa

Sección 15 - Elegibilidad

La condición de socio es requisito indispensable para ser dueño de una unidad de vivienda en una cooperativa sometida a este régimen. Con excepción de la Sociedad legal de gananciales solamente las personas naturales podrán ser socios de la cooperativa. No se permitirá la adquisición o compra en comunidad voluntaria de ninguna unidad de vivienda sometida al Régimen.

Cualquier persona natural será elegible como socio de la cooperativa, siempre y cuando cumpla cabalmente con todos y cada uno de las condiciones y los requisitos establecidos en la Ley, este Reglamento, el reglamento de la cooperativa y cualquier otra

norma aprobada por la Junta de Directores para regular el procedimiento de admisión.

Sección 16 - Normas generales sobre el procedimiento de admisión

La Junta adoptará las normas que regirán el procedimiento mediante el cual una persona podrá solicitar ser socio de la misma. No obstante, en el ejercicio de esta función, la Junta no podrá discriminar contra algún aspirante a socio por motivo de edad, raza, color, sexo, nacimiento, origen o condición social, ni ideas políticas o religiosas.

La Junta podrá denegar la admisión como socio a determinada persona cuando:

- a. La unidad de vivienda vacante haya sido ocupada por otra persona que solicitó anteriormente para la misma.
- b. tenga causa fundamentada para creer que puede lesionar u obstruir la consecución de los fines y propósitos de la cooperativa;
- c. el o la solicitante haya sido expulsado de alguna cooperativa o separado de algún cargo en cualquier cuerpo directivo de otra cooperativa; o
- d. el o la solicitante no cumpla con las condiciones y/o requisitos de admisión establecidos en la Ley, este Reglamento, el reglamento de la cooperativa, o cualesquiera otras normas adoptadas por la Junta.

Sección 17 - Procedimiento de solicitud cuando hay unidades de vivienda vacantes en la cooperativa

Cuando existan unidades de vivienda vacantes en la cooperativa, el Principal Ejecutivo o la Junta entregarán los documentos de solicitud de ingreso a las personas interesadas en ocuparlas.

El Principal Ejecutivo llevará un registro de solicitudes de ingreso, en el cual anotará la información sobre las personas interesadas en hacerse socios de la cooperativa, siguiendo un estricto orden de entrega de solicitudes. Para efectos de esta disposición, se entenderá que una solicitud de ingreso ha sido entregada cuando la persona interesada suministre todos los documentos e información que el Principal Ejecutivo y la Junta requieran para evaluar las peticiones de ingreso.

Las unidades vacantes serán ocupadas de acuerdo al procedimiento de admisión establecido por la cooperativa.

La Junta notificará oportunamente su decisión a las personas que hayan presentado la solicitud de ingreso. Cuando la Junta deniegue una solicitud de admisión, la notificación deberá hacerse mediante carta enviada a la dirección que haya provisto el solicitante. La carta deberá advertir al solicitante de su derecho a solicitar revisión al Comité de Supervisión dentro de un término de treinta (30) días calendario, a partir de la fecha de envío de la notificación de la denegatoria, siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 7.3 de la Ley.

Sección 18 - Procedimiento de solicitud cuando no hay unidades de vivienda vacantes en la cooperativa

Cuando no existan unidades de vivienda vacantes en la cooperativa, ni el Principal Ejecutivo ni la Junta vendrán obligados a proveer los documentos oficiales de solicitud de ingreso a las personas interesadas. Aun cuando se acepte una solicitud de admisión, la Junta no tendrá la obligación de evaluar la misma mientras no haya disponibilidad de unidades vacantes.

Sección 19 - Capital de los socios

El Capital del Socio titular estará constituido por el valor de su unidad en el mercado según tasación que cumpla con los requisitos dispuestos en la Ley y este Reglamento, después de haber sido satisfecha cualquier deuda u obligación con la Cooperativa.

Sección 20 - Registro de socios

La cooperativa, a través del Principal Ejecutivo, mantendrá un registro de socios que contendrá la siguiente información:

- a. Nombre del socio
- b. Unidad de vivienda ocupada por el socio
- c. Personas autorizadas por el socio, si alguna, a tramitar asuntos con el Principal Ejecutivo o la Junta
- d. Dirección postal del socio
- e. Fecha de ingreso del socio a la cooperativa

Será responsabilidad de cada socio mantener al día su información en el Registro de Socios.

Subcapítulo B. Deberes, obligaciones y derechos de los socios

Sección 21 - Deberes y obligaciones de los socios

Además de los enumerados en la Ley, en el reglamento de la cooperativa y en cualesquiera otras normas que regulen las relaciones de los socios con la cooperativa, los socios deberán cumplir con los siguientes deberes y obligaciones:

- a. Cumplir de manera puntual con todas las obligaciones económicas que tengan con la cooperativa, incluidas pero no limitadas a las cuotas de mantenimiento, las aportaciones a derramas, pagos del seguro, facturas por servicios, penalidades por pagos tardíos o sanciones económicas resultantes de procedimientos disciplinarios. Esta obligación incluye la de continuar pagando las aportaciones mensuales de la unidad de vivienda aun después de cesar como socio de la cooperativa, hasta tanto se haya vendido la unidad de vivienda a la cooperativa o a una persona autorizada por la cooperativa para ser el nuevo socio. En caso de que la cooperativa adquiriera la unidad de vivienda, el titular vendedor será responsable por cualquier gasto en que ésta incurra por concepto de rehabilitación de la unidad de vivienda.
- b. Utilizar las unidades de vivienda exclusivamente para vivienda del núcleo familiar en la comunidad cooperativa.

- c. Conservar y mantener las unidades de vivienda en condiciones óptimas.
- d. Utilizar las unidades de vivienda y las instalaciones y áreas comunes de conformidad con las normas y los procedimientos establecidos por la cooperativa.
- e. Cumplir y garantizar que los miembros de su composición familiar y demás invitados cumplan y respeten las normas de convivencia social adoptadas en la Ley, este Reglamento, el reglamento de la cooperativa, o en cualquier otra disposición aprobada por la Junta.
- f. Velar por los intereses de la cooperativa tanto en el cumplimiento de sus responsabilidades como socios como en el desempeño de los cargos para los que sean elegidos. Desempeñar los cargos para los que sean elegidos con honestidad, integridad, imparcialidad y responsabilidad.
- g. Mantener al día su información en el Registro de Socios de la cooperativa.

Sección 22 - Derechos de los socios

Además de los enumerados en la Ley, en el reglamento de la cooperativa y en cualesquiera otras normas que regulen las relaciones de los socios con la cooperativa, cada socio tendrá los siguientes derechos:

- a. Participar con voz y voto en las Asambleas Generales de Socios sobre bases de igualdad, sujeto a que cumpla con todos los requisitos dispuestos en la Ley, este

Reglamento, y el reglamento de la cooperativa. Cada socio tendrá derecho a emitir un solo voto por cada asunto sometido a votación.

- b. Nominar candidatos, elegir y ser elegido para desempeñar cargos en la Junta, en el Comité de Supervisión o en cualquier otro comité o grupo creado por la Asamblea General de Socios o por la propia Junta, sujeto a que cumpla con todos los requisitos dispuestos en la Ley, este Reglamento, y el reglamento de la cooperativa.
- c. En caso de resultar electos a cuerpos directivos de la cooperativa, tendrá derecho a ejercer todas las prerrogativas que la Ley, este Reglamento, el reglamento de la cooperativa, y cualesquiera otras normas vigentes en la cooperativa le correspondan durante el período en que se mantengan en su puesto. También tendrá derecho a no ser separado de su cargo como director o miembro de comité a menos que sea por las causas establecidas y siguiendo los procedimientos dispuestos en la Ley, este Reglamento y el reglamento de la cooperativa. Estos derechos están también sujetos a que los socios que ocupen estos cargos estén dispuestos a tomar los cursos de capacitación cooperativa que se le requieran durante el primer año de sus nombramientos.
- d. Inspeccionar los libros y registros de la cooperativa para propósitos legítimos, y solicitar información sobre los

trabajos y el funcionamiento de la cooperativa, en horas razonables y de manera que no perjudique o interrumpa los negocios, actividades y servicios de la cooperativa.

- e. Utilizar los servicios e instalaciones de la cooperativa con sujeción a los procedimientos que el reglamento y las demás normas de la cooperativa establezcan para estos propósitos.
- f. Formular querellas por incumplimiento de la Ley, las cláusulas de incorporación, la escritura matriz, este Reglamento, y el reglamento de la cooperativa, ante la Junta de Directores.
- g. Solicitar la convocatoria de la Asamblea General de Socios, sujeto a las condiciones establecidas en la Ley, este Reglamento y el reglamento de la cooperativa.
- h. Someter enmiendas a las cláusulas de incorporación, al reglamento de la cooperativa y a las demás normas aprobadas por la Asamblea General de Socios.
- i. Autorizar a cualquier integrante de su composición familiar mayor de edad a que lo represente en las Asambleas Generales a tenor con las disposiciones de la Ley, este Reglamento y el reglamento de la cooperativa. Disponiéndose, no obstante, que una persona que no sea socio y no resida en la cooperativa estará impedido de participar en Asambleas Generales como representante de un socio.

- j. Renunciar voluntariamente como socio de la cooperativa, sujeto a que cumpla con los requisitos que establece este Reglamento y el reglamento de la cooperativa.
- k. Recibir, dentro del término establecido en la Ley el pago de la equidad que le corresponda sujeto al derecho de compensación o embargo de la cooperativa por las deudas existentes; por los gastos de rehabilitación de la unidad de vivienda, cuando la cooperativa adquiera la unidad de vivienda; por los cargos y penalidades aplicables; y por las costas y honorarios de abogado incurridos por la cooperativa, de haber tenido que acudir a acciones judiciales.

Subcapítulo C. Terminación de la condición de socio

Sección 23 - En general

La terminación de la condición de socio de una persona ocurrirá por razón de renuncia, muerte, separación por conducta indebida de carácter grave, disolución de la cooperativa, o cuando el resultado de un procedimiento judicial lo haga necesario.

Sección 24 - Terminación por muerte del socio

A. En caso de la muerte de un socio, titular, sus herederos tendrán con respecto a la propiedad de la unidad perteneciente al socio fallecido, todas las obligaciones y derechos reconocidos en las normas y estatutos legales que rigen la sucesión hereditaria en Puerto Rico. Disponiéndose que dicha unidad sólo podrá ser

transmitida a una persona natural que cumpla con los requisitos dispuestos en el reglamento de la cooperativa para ser socio de esta.

A partir del fallecimiento del socio los herederos, podrán solicitar, de manera unánime y por escrito, que el interés de éste sea transferido a alguno de ellos que cumpla con los requisitos para ser socio de la cooperativa. En este caso después de efectuada la correspondiente evaluación por la Junta de Directores de la cooperativa, los herederos podrán efectuar los tramites notariales y registrales necesarios para la transmisión del titulo correspondiente a la unidad. En caso de existan menores o incapacitados en la sucesión o esta no pueda ponerse de acuerdo o no haya logrado vender o transferir legalmente el titulo de la unidad a una persona que cualifique y sea aceptado como socio de la Cooperativa, dentro del término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de defunción del socio titular, la Cooperativa podrá adquirir la unidad mediante la consignación o depósito del valor de la unidad en el mercado, según tasación que no tenga más de un (1) de antigüedad y con sujeción a lo dispuesto sobre el derecho de la cooperativa a la compensación o al embargo total o parcial para cobrar del capital del socio cualquier suma que éste le adeudase por cualquier concepto, incluyendo los gastos de rehabilitación de la unidad de vivienda. Los herederos tendrán en estas circunstancias el deber de informar a la cooperativa de cualquier oferta de compra – venta o transferencia de título ocurrida dentro de dicho periodo de seis (6) meses de conformidad

con los términos del Artículo **35A.37** de la **Ley 239 de 1 de septiembre de 2004**, conocida como Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004.

B. En el caso de muerte de un socio procomunal la cooperativa cumplirá con las disposiciones sobre sucesiones y herencias establecidas en el Código Civil de Puerto Rico, y en cualquier otra disposición legal aplicable para el pago de la equidad correspondiente.

Los herederos del socio fallecido podrán solicitar, de manera unánime y por escrito, que el interés de éste sea transferido a alguno de ellos que cumpla con los requisitos para ser socio de la cooperativa. La Junta evaluará si la persona satisface o no los requisitos para ser socio. Si ninguno de los herederos seleccionados satisface los requisitos para ser socio de la cooperativa o de no escoger una persona para la transferencia, la cooperativa pagará a los herederos la equidad correspondiente a la fecha de muerte del socio, siguiendo la normativa del Código Civil y con sujeción a lo dispuesto sobre el derecho de la cooperativa a la compensación o al embargo total o parcial para cobrar del capital del socio cualquier suma que éste le adeudase por cualquier concepto, incluyendo los gastos de rehabilitación de la unidad de vivienda.

En caso de remanentes de la composición familiar de un socio fallecido, si ninguna de las personas de la composición familiar cumple con los requisitos para ser socio de la cooperativa, el

remanente de la composición familiar tendrá que darse de baja de la cooperativa y desalojar la unidad de vivienda, siguiendo el procedimiento establecido en la sección 26 de este Reglamento

Sección 25 - Terminación por renuncia del socio

Todo socio de la cooperativa tendrá derecho a renunciar voluntariamente a su condición de socio.

Para que la renuncia de cualquier socio sea efectiva, la misma deberá notificarse por escrito a la Junta con no menos de treinta (30) días de anticipación a su retiro. La renuncia será efectiva cuando la unidad de vivienda quede desalojada y el socio haga entrega de la misma a la oficina de administración. En caso de socios contra los cuales se haya iniciado un proceso de separación por conducta indebida de carácter grave, la renuncia no tendrá el efecto de detener dicho proceso, salvo que la Junta así lo determine.

Sección 26 - Separación por conducta indebida de carácter grave

En aquellos casos en los cuales, luego de seguir el procedimiento de querrela establecido en el capítulo XI de este Reglamento, la Junta determine separar a un socio de la cooperativa, este deberá desalojar la unidad de vivienda dentro del término que establezca la resolución de la Junta, el cual no podrá ser menor de treinta (30) días. Lo relativo a la venta o traspaso de

la titularidad de la unidad de vivienda se regirá por el procedimiento establecido en la sección 26 de este Reglamento.

Sección 27 - Transferencia de la condición de socio. En general

En caso de terminación de un socio por cualquiera de las causas antes establecidas, la Junta tendrá derecho preferente a adquirir la unidad de vivienda. En el ejercicio de su derecho de adquisición preferente, la cooperativa deberá actuar conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos, y la del abuso del derecho, y en consideración a las necesidades legítimas, a tenor con sus fines y propósitos.

Durante el período de seis (6) meses subsiguientes a la pérdida de la condición de socio por el titular de la unidad de vivienda, éste vendrá obligado a informar a la cooperativa de cualquier oferta de compraventa o transferencia de título aceptada por éste. En estos casos, la Junta podrá:

- a. Igualar la oferta de compraventa, en cuyo caso, el titular tendrá que escoger entre aceptar la oferta de la cooperativa, o continuar buscando nuevas ofertas de compraventa.
- b. Evaluar si el comprador potencial cumple con los requisitos para ser socio y, de cualificar, aceptar la transferencia del título y admitir al comprador como socio.

- c. Evaluar si el comprador potencial cumple con los requisitos para ser socio y, de no cualificar, notificar al comprador potencial y al titular de la decisión.

En caso de los incisos (b) y (c) anteriores, el comprador potencial deberá cumplir fielmente con todos los requisitos del procedimiento de admisión de socios incluidos en el subcapítulo A del capítulo IV de este Reglamento, salvo lo relativo al registro de solicitudes de ingreso.

Si luego de transcurridos seis (6) meses de la pérdida de la condición de socio, o antes, si la cooperativa llega a un acuerdo con el titular, éste no ha logrado vender o transferir el título de su propiedad, la cooperativa podrá adquirir la unidad por el valor de tasación establecido por un tasador licenciado en Puerto Rico. La cooperativa podrá restar a dicho valor de tasación el monto de cualesquiera deudas líquidas tuviese el titular con la cooperativa al momento de la venta. En estos casos, la cooperativa podrá cobrar al titular un cargo a base del porcentaje del precio de venta cuando adquiriera a precio de tasación la unidad, por concepto de gastos administrativos, tasación y gastos legales incurridos, al igual que por los gastos de rehabilitación de la unidad de vivienda, de ser necesaria la misma.

El procedimiento dispuesto en esta sección no será aplicable a las cooperativas que se constituyan bajo este Régimen utilizando el mecanismo de la conversión establecido en la Ley y en el Capítulo XII de este Reglamento, mientras estén dentro del término de 5 años de prohibición de venta de las unidades de

vivienda. En estos casos, los socios y la cooperativa se atenderán a lo establecido en dicho capítulo.

Durante todo este procedimiento las partes actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y del abuso del derecho.

Sección 28 - Terminación o transferencia de la condición de socio como consecuencia necesaria de una Orden o Sentencia judicial

A. Cuando como consecuencia de una Sentencia Judicial final y firme, un socio quede impedido de continuar ejerciendo sus derechos y obligaciones como tal en la Cooperativa, esta podrá iniciar el procedimiento autorizado en la Ley y en este Reglamento para decretar su separación y pérdida de su condición de socio. En esta circunstancia la cooperativa podrá ejercer su derecho preferente a la adquisición de la unidad de conformidad con los términos del **Artículo 35. A.37 de la ley General de Sociedades Cooperativas de 2004.**

B. Cuando por razón de convivencia probada, un tribunal declarará la tenencia en comunidad de una unidad de vivienda sometida al régimen y la procedencia de un proceso de liquidación y repartición de esta, los comuneros podrán acordar que uno de ellos que cumpla con las condiciones de socio continúe como titular de los derechos y obligaciones como socio de la cooperativa. Cuando la comunidad no haya podido ponerse de acuerdo o vender o transferir legalmente el título de la unidad a una persona que

cualifique y sea aceptado como socio de la Cooperativa, dentro del término de seis (6) meses contados a partir de la Orden o Sentencia judicial, la Cooperativa podrá adquirir la unidad mediante la consignación o depósito del valor de la unidad en el mercado, según tasación que no tenga más de un (1) de antigüedad y con sujeción a lo dispuesto sobre el derecho de la cooperativa a la compensación o al embargo total o parcial para cobrar del capital del socio cualquier suma que éste le adeudase por cualquier concepto, incluyendo los gastos de rehabilitación de la unidad de vivienda.

CAPÍTULO V. ASAMBLEAS, QUÓRUM Y MAYORÍA

Subcapítulo A. Asamblea General

Sección 29 - En general

La Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, será la autoridad máxima en la cooperativa en cuando a todos los asuntos que la Ley, este Reglamento y el reglamento de la cooperativa le delegan. Sus resoluciones y acuerdos serán de ineludible cumplimiento por la Junta, los comités y todos y cada uno de los socios, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con la cooperativa, siempre y cuando los mismos se hayan adoptado conforme a la ley, las cláusulas de incorporación y los reglamentos.

Corresponde a la Asamblea General:

- a. Enmendar las cláusulas de incorporación o el reglamento de la cooperativa mediante el voto de dos terceras (2/3)

partes de los socios presentes, cuando dicho asunto se hubiese incluido en la convocatoria y se haya enviado copia de las enmiendas propuestas a todos los socios de la cooperativa con no menos de diez (10) días de antelación a la Asamblea.

- b. Elegir, mediante el voto de la mayoría, los miembros de la Junta y del Comité de Supervisión.
- c. Fijar la política de la cooperativa y requerir, recibir y considerar informes de la Junta, el Comité de Supervisión y del Principal Ejecutivo.
- d. Conocer las reclamaciones que los socios formulen contra los integrantes de la Junta y del Comité de Supervisión y removerlos, en todo caso, siguiendo el procedimiento dispuesto en la Ley, este Reglamento y en el reglamento de la cooperativa.
- e. Enmendar o modificar la equidad en caso de que la situación de unidades vacantes, la condición financiera o el estado físico de la cooperativa amerite revisar esta partida.
- f. Autorizar a la Junta a conceder planes de pago a los socios de nuevo ingreso para el saldo del capital inicial. Una vez reciba esta autorización, la Junta deberá adoptar el procedimiento uniforme mediante el cual concederá estos planes de pago.
- g. Resolver sobre la fusión, incorporación o disolución de la cooperativa.

- h. Establecer las cuotas de mantenimiento o aportaciones mandatorias de los socios a la cooperativa, previa evaluación y recomendación de la Junta de Directores.
- i. Decidir sobre la utilización de las reservas en los casos de gastos extraordinarios.
- j. Adoptar aquellos acuerdos, determinaciones y resoluciones sobre asuntos de interés para la cooperativa que por disposición de la Ley, este Reglamento, o el reglamento de la cooperativa no estén bajo la autoridad de la Junta o el Principal Ejecutivo.

Sección 30 - Asamblea General de Socios

La Asamblea General de Socios será una reunión abierta a todos los socios de la cooperativa en donde cada uno contará con voz y un voto, con el propósito de elegir a sus directivos, informarse y deliberar sobre el estado general de la cooperativa, y discutir y tomar determinaciones sobre asuntos nuevos que sean presentados en la misma.

Toda cooperativa se reunirá en Asamblea General de Socios por lo menos una vez al año. Dicha Asamblea se celebrará en la fecha, hora y sitio que la Junta determine, dentro de los seis (6) meses siguientes al cierre de su año fiscal y en la fecha conveniente más cercana al referido cierre.

Sección 31 - Asambleas extraordinarias

La cooperativa se reunirá también en las demás ocasiones que convoque el Presidente o una mayoría de los miembros de la Junta.

La Junta estará obligada a convocar asambleas extraordinarias cuando así se lo solicite mediante petición suscrita al menos el diez por ciento (10%) del número total de los socios de la cooperativa.

Sección 32 - Convocatoria a asambleas

La convocatoria para toda asamblea general, ordinaria o extraordinaria, de la cooperativa se hará con por lo menos diez (10) días de antelación a la fecha proyectada para su celebración.

La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Sobre la fecha, hora y lugar de la asamblea, la convocatoria indicará la información respecto a una segunda convocatoria a celebrarse si no se obtuviese el quórum en la primera, junto con la aclaración de que en esta segunda reunión constituirán quórum los presentes. La segunda convocatoria nunca será anterior a una (1) hora más tarde de la primera. Además, la convocatoria incluirá copia de aquellos documentos necesarios para la discusión de los asuntos a tratar, como por ejemplo, copias de cambios propuestos al reglamento de la cooperativa o a sus cláusulas de incorporación. Las citaciones se harán por escrito, entregándose en la unidad de vivienda perteneciente a cada socio o por medio de carta certificada dirigida

a la dirección que a esos fines haya designado el socio en el Registro de Socios.

No será necesaria la celebración de una Asamblea General para determinado propósito si todos los socios con derecho a votar en dicha reunión renunciaren a la referida reunión y consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta.

La cooperativa podrá reunirse válidamente aun sin convocatoria, siempre que concurren la totalidad de los socios y así lo decidan.

Sección 33 - Lugar de reunión

Las asambleas de socios se celebrarán en las instalaciones de la cooperativa o en cualquier otro lugar apropiado que determine la Junta, siempre y cuando dicho lugar resulte conveniente para los socios y no tenga el efecto de privarles de su derecho a participar en las mismas.

Subcapítulo B. Quórum, mayoría y votación

Sección 34 - Quórum

El quórum para las asambleas generales de socios se establecerá de conformidad a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Ley. No obstante, la cooperativa podrá fijar un requisito de quórum mayor en su reglamento.

Cuando en una reunión para tomar un acuerdo no pudiera obtenerse el quórum por falta de asistencia de los titulares en la fecha indicada en la convocatoria, se procederá a nueva

convocatoria, con los mismos requisitos que la primera. La fecha, hora y lugar para la reunión en segunda convocatoria deberá incluirse en la primera, pero no podrá celebrarse la asamblea antes de transcurrida una (1) hora de la pautada para la reunión en primera convocatoria. En la asamblea en segunda convocatoria constituirán quórum los presentes.

Sección 35 - Votación

En cada asamblea los socios tendrán derecho a un (1) voto en cada asunto que sea sometido a votación.

El voto de la mayoría de los presentes decidirá cualquier asunto presentado en asamblea, salvo que la Ley, este Reglamento, las cláusulas de incorporación o el reglamento de la cooperativa requieran un porcentaje mayor. En estos casos se entenderá, salvo que se expresamente se disponga lo contrario, que el porcentaje que exige dicha disposición es en relación a la cantidad de socios presentes en la asamblea, y no en cuanto a la totalidad de los socios de la cooperativa.

Aquellos socios que estén en morosidad en sus obligaciones con la cooperativa, de conformidad con las disposiciones de la Ley, quedarán temporalmente privados de sus derechos como socio a participar con voz y voto, incluidos aquellos asuntos que requieren el consentimiento unánime, ni se contará como socio para propósitos del cómputo del quórum requerido por la Ley o el reglamento de la cooperativa, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad, o el Tesorero certifique que el titular está al día en el

plan de pago aprobado por la Junta con anterioridad a la asamblea en cuestión.

CAPÍTULO VI. JUNTA DE DIRECTORES Y COMITÉ DE SUPERVISIÓN

Subcapítulo A. Directores, funcionarios y miembros de comités

Sección 36 - Elegibilidad

Podrán ser miembros de la Junta, funcionarios de la cooperativa o integrantes del Comité de Supervisión, los socios que cumplan los siguientes requisitos:

- a. No hayan sido convictos por delito grave o menos grave que implique fraude, abuso de confianza o depravación moral, o por cualquiera de los delitos establecidos en el capítulo 38 de la Ley.
- b. No posean interés económico, directo o indirecto, en cualquier empresa que tenga negocios con la cooperativa o cuyos negocios estén en competencia con los de la cooperativa.
- c. No ocupen cargos o posiciones en otras entidades con o sin fines lucrativos que puedan constituir un conflicto en el desempeño de sus responsabilidades.
- d. No hayan sido separados como miembros de Junta o comité, o como funcionarios ejecutivos de otra cooperativa por las causas que establece la Ley.
- e. Sean elegibles para estar cubiertos por una fianza de fidelidad.
- f. Estén al día en sus obligaciones con la cooperativa.

- g. Tomen y aprueben cursos de capacitación cooperativa que contengan doctrina y leyes aplicables según la naturaleza de la cooperativa. Estos cursos deben tomarse durante el primer año de su nombramiento y deben estar avalados por la Liga de Cooperativas.
- h. No sean parientes, dentro del tercer grado de consanguinidad o segundo de afinidad, de otro miembro de la Junta o del Comité de Supervisión. Ningún integrante de la composición familiar podrá pertenecer a ningún comité de la cooperativa mientras el socio sea el Director o miembro de algún comité.
- i. No sean parientes, dentro del segundo grado de consanguinidad y de afinidad, de algún empleado de la cooperativa.
- j. No tengan intereses personales, matrimoniales o corporativos, que estén en competencia con los de la cooperativa o resulten beneficiados por lazos comerciales con ésta.
- k. No sean empleados de la Administración de Fomento Cooperativo, de la Oficina del Inspector de Cooperativas, de la Corporación para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico de Seguros de Acciones y Depósitos, o de la Liga de Cooperativas.
- l. No sean empleados de la cooperativa.

- m. No ocupen un puesto electivo en el Gobierno de Puerto Rico. Esta prohibición no será de aplicación a los asambleístas municipales.
- n. No presenten o mantengan demandas en los tribunales contra la cooperativa.
- o. No se encuentren en un procedimiento de querrela por alegada conducta indebida de carácter grave, o hayan sido sancionados en un procedimiento de querrela bajo el capítulo __ de este Reglamento.
- p. Cumplan con cualesquiera otros requisitos se establezcan en la Ley, este Reglamento, o el reglamento de la cooperativa.

Sección 37 - Términos de elección

Los términos de los miembros de la Junta de Directores y del comité de supervisión serán por un mínimo de un (1) año y un máximo de tres (3) años consecutivos. Deberá transcurrir un período de veinticuatro (24) meses para que una persona que haya sido electa por tres (3) términos en forma consecutiva pueda aspirar nuevamente a ser director o miembro del Comité de Supervisión de la cooperativa. Nadie podrá ser elegido por más de tres (3) términos consecutivos.

El reglamento de la cooperativa proveerá para la elección escalonada de los miembros de la Junta y del Comité de Supervisión de forma tal que el término de elección de los miembros de dichos cuerpos no venza en un mismo año. En caso de que un miembro de la Junta o del Comité de Supervisión cese

en su cargo antes del vencimiento de su término, el nombramiento del director que le sustituya será por el remanente de dicho término.

Sección 38 - Causas para la separación de directores y miembros de comités

Todo miembro u oficial de la Junta, del comité de supervisión o, de otro comité permanente, podrá ser separado de su cargo por las siguientes causas:

- a. Incurrir en cualquiera de los actos constitutivos de causa para la separación de socios de una cooperativa, según dispone la Ley, este Reglamento o el reglamento de la cooperativa.
- b. Violar las disposiciones de la Ley o de este Reglamento relacionadas a asegurar el descargo cabal de sus responsabilidades fiduciarias.
- c. Violar el reglamento de la cooperativa.
- d. Violar o hacer caso omiso de las resoluciones o acuerdos tomados por la Asamblea General de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.
- e. Dejar de ser elegible para ocupar su cargo, según dispone la Ley, este Reglamento o el reglamento de la cooperativa.
- f. Incurrir en negligencia crasa en el desempeño de sus funciones; e

- g. Observar prácticas negligentes o dolosas en la administración y operación de la cooperativa.

Subcapítulo B. Junta de Directores

Sección 39 - En general

Los asuntos de la cooperativa serán dirigidos por una Junta de Directores compuesta por un número impar de socios, no menor de tres (3) ni mayor de once (11), elegidos en Asamblea General por los socios. Dicha Junta tendrá los siguientes deberes y responsabilidades:

- a. Definir y adoptar las políticas institucionales de la cooperativa, tener responsabilidad fiduciaria para con ésta y sus socios, y actuar como buen padre de familia en todos los asuntos relacionados a la cooperativa.
- b. Definir las normas y directrices generales relativas a la operación y funcionamiento de la cooperativa, de cuya implantación será responsable el Principal Ejecutivo.
- c. Considerar, aprobar o tomar determinaciones sobre las solicitudes de ingreso, retiros voluntarios o separación de socios, cumpliendo con las disposiciones de la Ley, este Reglamento y el reglamento de la cooperativa. Podrá nombrar uno o más oficiales con autoridad para aprobar los ingresos y retiros voluntarios de socios, quienes rendirán un informe mensual a la Junta.
- d. Aprobar el presupuesto anual de gastos e ingresos, basado entre otros, en las cuotas de mantenimiento aplicadas a

los socios titulares de acuerdo a los gastos ordinarios y necesarios para el mejor funcionamiento de la cooperativa.

- e. Asegurar que toda persona que maneje dinero o valores de la cooperativa esté cubierta por una fianza de fidelidad.
- f. Notificar a los socios la celebración de asambleas, e informar de las enmiendas propuestas al reglamento y a las cláusulas de incorporación.
- g. Establecer la política de inversiones de la cooperativa, y velar por su cumplimiento.
- h. Nombrar los comités de trabajo necesarios para auxiliarle en sus funciones.
- i. Nombrar y supervisar al Principal Ejecutivo de la cooperativa, persona natural o jurídica, quien realizará aquellas funciones, deberes y responsabilidades establecidas por la Ley, este Reglamento y el reglamento de la cooperativa, o las que le fueran delegadas por la cooperativa mediante contrato.
- j. Fijar las normas para la compensación que devengarán los principales ejecutivos y empleados de la cooperativa.
- k. Contratar contadores públicos autorizados para intervenir en las cuentas de la cooperativa en cumplimiento del requisito de realizar una auditoria anual de la cooperativa, y en cualquier otro momento que la Junta estime necesario o conveniente.

- l. Autorizar la contratación de otros profesionales para el logro de sus responsabilidades y fines de la cooperativa.
- m. Proveer a la cooperativa de protección contra escalamientos, desfalcos y otras pérdidas asegurables.
- n. Someter al Inspector, a la Administración y a la Liga de Cooperativas un informe anual sobre los asuntos de la cooperativa dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la terminación de su año fiscal.
- o. Someter anualmente al Inspector, a la Administración y a la Liga de Cooperativas estados financieros auditados dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes al cierre de operaciones de su año fiscal. Los estados financieros auditados de las cooperativas remitidos a las entidades antes mencionadas estarán disponibles al público en general y podrán copiarse mediante el pago de derechos. Además, la cooperativa remitirá al Inspector, en igual plazo, copia de la carta a la gerencia emitida por los auditores externos.
- p. Reunirse por lo menos una vez cada mes y elaborar actas que deberán ser aprobadas en la próxima reunión de la Junta. Estas actas deben ser firmadas por el Secretario y el Presidente de la Junta;
- q. Asistir a las asambleas y los actos oficiales, y cumplir fielmente con las responsabilidades encomendadas por la Asamblea General, la Ley, este Reglamento, las cláusulas y el reglamento de la cooperativa.

- r. Responder por violación de la Ley, este Reglamento, las cláusulas y el reglamento de la cooperativa. Un miembro de la Junta sólo puede eximirse de responsabilidad por constancia en el acta de la reunión de su voto en contra a la decisión que creó la violación.
- s. Coordinar reuniones con los comités para armonizar funciones o resolver situaciones.
- t. Asignar a los comités los recursos requeridos para cumplir con sus planes de trabajo.
- u. Delegar al Principal Ejecutivo la facultad para imponer penalidades económicas a los socios en caso de violación al reglamento de la cooperativa, siempre y cuando se le garantice a los socios el derecho a apelar dichas penalidades ante la Junta.
- v. Destituir a los oficiales electos, o a los que, no siendo electos, pertenezcan a algún comité permanente creado por la cooperativa, cumpliendo con las disposiciones de la Ley, este Reglamento y el reglamento de la cooperativa.
- w. Garantizar el cumplimiento con el deber de certificar a la Liga de Cooperativas, al Inspector y a la Administración, el nombre de todas las personas electas a la Junta, al Comité de Supervisión, y a cualquier otro comité permanente que se establezca en el reglamento de la cooperativa.

- x. Velar por que los miembros de la Junta y el Comité de Supervisión cumplan con la obligación de tomar los cursos de capacitación cooperativa requeridos por la Ley, y coordinar dichos cursos. Establecer planes de capacitación para los directivos y el Plan de Educación a la Comunidad, lo que podrá delegar en un Comité de Educación. Dicho plan deberá cumplir con las disposiciones del capítulo __ de este Reglamento.
- y. Aprobar, enmendar o derogar normas y procedimientos administrativos que no estén incluidas en el reglamento de la cooperativa y que sean, o dejen de ser, necesarias para garantizar el mejor funcionamiento de la cooperativa. Dichas normas deben aplicar de manera uniforme a los socios, o a los candidatos a socios de la cooperativa, en los casos que apliquen a éstos. Será obligación de la Junta notificar tales normas y procedimientos a los socios antes que entren en vigor.
- z. Cualquier otro deber o responsabilidad establecido en la Ley, este Reglamento y el reglamento de la cooperativa, o que no haya sido asignado a ningún cuerpo en particular, pero que esté razonablemente dentro de las funciones y prerrogativas de la Junta.

Sección 40 - Constitución de la Junta

La Junta se reunirá dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la celebración de la Asamblea General de Socios para

elegir sus oficiales de entre sus miembros. Los oficiales de la Junta de Directores serán el Presidente, el Secretario, el Tesorero y cualquier otro que disponga el reglamento de la cooperativa.

Sección 41 - Comité Ejecutivo

Los directores podrán nombrar un Comité Ejecutivo compuesto por no menos de tres (3) miembros de la Junta. Dicho Comité ejecutará los acuerdos de la Junta y lo que el reglamento de la cooperativa le encomiende.

Sección 42 - Reglas de funcionamiento

La Junta deberá adoptar reglas sobre el funcionamiento interno que, deberán contener normas procesales, definición de funciones y tareas sobre la elaboración y conservación de las actas.

Sección 43 - Quórum

El quórum para las reuniones de la Junta será la mayoría absoluta del número total de directores en propiedad.

Sección 44 - Adopción de acuerdos

Constituirán acuerdos o determinaciones de la Junta de Directores todos aquellos asuntos sobre los cuales se exprese a favor mediante su voto una mayoría de los directores en cualquier reunión de la Junta debidamente convocada y en la que haya quórum. Los acuerdos así tomados podrán ponerse en ejecución sin necesidad de mayor consideración o voto.

Nada de lo anterior tendrá el efecto de impedir que la Junta reconsidere determinaciones que haya tomado, sujeto a que se establezca el procedimiento de revisión de decisiones en el reglamento de la cooperativa.

Ningún miembro de la Junta podrá actuar a nombre de ésta, a menos que haya sido autorizado a ello por dicho cuerpo, en cumplimiento con las disposiciones de la Ley, este Reglamento y el reglamento de la cooperativa.

Sección 45 - Vacantes

Las vacantes que surjan entre los miembros de la Junta por razones distintas a la expiración del término del cargo serán cubiertas por voto de mayoría de los directores restantes en reunión debidamente convocada y constituida para tales efectos. Dicha reunión debe celebrarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes al surgimiento de la vacante.

El director que sea designado en virtud de las disposiciones de esta sección, gozará de todos los derechos y tendrá los mismos deberes y responsabilidades que la Ley, este Reglamento, el reglamento de la cooperativa, y cualquier otra norma vigente en la cooperativa confieran a los directores.

Sección 46 – Separación de directores

Todo socio podrá iniciar un procedimiento de separación contra un director al presentar, ante el secretario o presidente de la Junta y con copia al Comité de Supervisión, una solicitud

escrita que exponga los cargos imputados y, esté firmada por el cinco por ciento (5%) de todos los socios.

Todo director podrá iniciar un procedimiento de separación contra otro director al presentar, ante el secretario o presidente de la Junta y con copia al Comité de Supervisión, una solicitud escrita que exponga los cargos imputados y que esté firmada por dos terceras (2/3) partes de los restantes miembros de la Junta.

Tal solicitud será sometida ante la consideración de la próxima Asamblea General, que podrá ser ordinaria o extraordinaria. La Junta citará a Asamblea General extraordinaria dentro de los próximos cuarenta y cinco (45) días siguientes a la presentación de la solicitud de separación, a menos que la celebración de la Asamblea General de Socios esté pautada para celebrarse dentro de los noventa días siguientes a la presentación de los cargos. En dicha Asamblea General se podrá separar al director de la Junta con el voto de la mayoría de los socios presentes.

Ningún miembro de un cuerpo directivo podrá ser separado de su cargo en una Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, por razones de conflictos obrero-patronales.

Sección 47 – Separación de directores. Procedimiento en Asamblea General

El Director al cual se le formule cargos para su separación de la Junta, será notificado de los mismos por escrito con no menos de diez (10) días de antelación a una Asamblea. Tendrá la

oportunidad en la Asamblea -de ser oído en persona o por medio de su abogado, y de ofrecer evidencia. La persona o personas que hubiesen formulado los cargos contra él gozarán de igual derecho.

Sección 48 – Presidente de la Junta. Funciones

El Presidente de la Junta, de conformidad con los acuerdos y con las políticas establecidas por ésta, tendrá los siguientes deberes y facultades:

- a. Representar legalmente a la cooperativa, lo cual podrá delegar en uno o más de sus miembros conforme establezca el reglamento;
- b. Representar a la cooperativa ante la gerencia, lo cual podrá delegar por escrito en uno o más de sus miembros; y
- c. Presidir las sesiones de la Asamblea General y de Junta de Directores y los actos oficiales de la cooperativa.
- d. Y cualquier otra función de su competencia que le sea encomendada por el cuerpo.

Sección 49 – Secretario de la Junta. Funciones

El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

- a. Redactar las convocatorias a las Asambleas Generales y notificar las citaciones en la forma dispuesta en la Ley y este Reglamento.
- b. Redactar las actas de las Asambleas Generales.

- c. Certificar conjuntamente con el Presidente las actas de cada reunión.
- d. Expedir con vista al libro de actas las certificaciones que fueren necesarias con la aprobación del Presidente o de la Junta.
- e. Comunicar a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas, en la forma que la Ley y este Reglamento disponen para la notificación de las citaciones a las reuniones del Consejo.
- f. Custodiar las actas de las reuniones y toda la documentación concerniente a las asambleas.
- g. Y cualquier otra función de su competencia que le sea encomendada por el cuerpo.

Sección 50 – Tesorero de la Junta. Funciones

El Tesorero tendrá los siguientes deberes y facultades:

- a. Salvaguardar y rendir cuentas sobre el desembolso de los fondos de la cooperativa, en particular, los asignados para el funcionamiento de la Junta y el Comité de Supervisión, si algunos.
- b. Recibir del Principal Ejecutivo, y evaluar e informar a la Junta sobre la situación de ingresos y gastos de la cooperativa
- c. Presentar por si o por contador público autorizado debidamente designado por el cuerpo, un informe financiero completo a la Asamblea General de Socios.

- d. Y cualquier otra función de su competencia que le sea encomendada por el cuerpo.

Sección 51 - Destitución de oficiales de la Junta

Dos terceras (2/3) partes de los miembros de la Junta podrán mediante petición escrita radicada ante el Secretario o el Presidente de la Junta, destituir a un director de su posición de oficial de la Junta. El director cesará de ejercer la posición designada desde la presentación de la petición, aunque continuará en su función como director de la Junta.

Subcapítulo C. Comité de Supervisión

Sección 52 – En general

El reglamento de la cooperativa dispondrá el nombramiento de un Comité de Supervisión cuyos miembros serán electos en las Asambleas Generales. Una persona que haya ocupado un término como director no será elegible para el Comité de Supervisión hasta que haya transcurrido un año desde el vencimiento de su cargo.

El Comité de Supervisión tiene a su cargo fiscalizar la actividad económica y social de la cooperativa y velar por que la Junta cumpla con la Ley, las cláusulas, este Reglamento, el reglamento de la cooperativa y las demás normas y acuerdos vigentes dentro del Régimen. Ejercerá sus atribuciones de modo de no entorpecer las funciones y actividades de los otros órganos.

Ningún miembro del Comité de Supervisión podrá actuar a nombre del cuerpo, a menos que haya sido autorizado a ello conforme al reglamento de la cooperativa o las normas del Comité.

Sección 53 – Elección del Comité de Supervisión

En la Asamblea General de Socios se elegirán los miembros del Comité de Supervisión, que estará constituido por no menos de tres (3) personas.

Sección 54 – Funciones del Comité de Supervisión

El Comité de Supervisión tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- a. Elegir, de su seno, a su Presidente, Vice-presidente y Secretario, y aceptar la dimisión o renuncia de sus miembros.
- b. Establecer las reglas de procedimiento interno del Comité.
- c. Realizar las intervenciones internas y externas en el examen de las cuentas y operaciones de la cooperativa y realizar las intervenciones que considere necesarias o convenientes para los mejores intereses de la cooperativa.
- d. Podrá solicitar a la Junta los fondos requeridos para contar con los servicios de personal profesional necesario para llevar a cabo sus funciones. La Junta deberá contratar los auditores externos que el Comité de Supervisión le solicite, cuando por petición escrita,

el Comité le exponga a la Junta la necesidad de tal contratación para poder descargar sus responsabilidades de intervención de cuentas.

- e. Recibir y analizar los informes de los auditores internos o externos, así como los del Inspector.
- f. Examinar los libros de actas de la Junta y de los comités velando porque se lleven según el procedimiento establecido.
- g. Evaluar la constitución y subsistencia de las garantías o seguros de fianza.
- h. Estar pendiente del curso de las acciones judiciales de que la cooperativa sea parte.
- i. Rendir a la Junta un informe sobre el resultado de los exámenes que realicen a la cooperativa, no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que concluya el mismo.
- j. Rendir un informe escrito a la Asamblea General y al Inspector de Cooperativas, sobre la labor realizada durante el año, entendiéndose que el Comité no deberá pronunciarse sobre la efectividad o eficiencia de las actuaciones administrativas de la Junta. El Comité de Supervisión presentará y discutirá este informe con la Junta no más tarde de los treinta (30) días anteriores a la celebración de dicha Asamblea.

- k. Podrá solicitar a la Junta que convoque a una Asamblea General Extraordinaria para discutir asuntos de importancia e interés para los socios.
- l. Llenar las vacantes que surjan en el Comité hasta tanto se celebre la próxima Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, y sean electos los nuevos miembros.
- m. Podrá recomendar a la Asamblea General la suspensión o separación de cualquier miembro de la Junta o de otro comité que haya incurrido en las violaciones a las disposiciones de la Ley, este Reglamento, o el reglamento de la cooperativa, previa formulación y notificación de los cargos y celebración de una vista ante el Comité. La persona imputada podrá asistir a la vista acompañada de su representación legal.
- n. Tomar los cursos de capacitación cooperativa dispuestos por Ley y asistir a las actividades educativas de la cooperativa.

Sección 55 – Separación de miembros del Comité de Supervisión

Los miembros del comité de supervisión podrán ser separados de sus cargos en cualquier Asamblea General de socios o delegados, previa formulación de cargos y notificación. Se seguirá el mismo proceso establecido en la ley para la Junta de Directores.

CAPÍTULO VII. ADMINISTRACIÓN Y SEGURO DE LA COOPERATIVA

Subcapítulo A. Principal Ejecutivo

Sección 56 - Designación del Principal Ejecutivo

La Junta designará al Principal Ejecutivo de la cooperativa a los fines de encargarse de la ejecución de las políticas institucionales y directrices generales de la Junta y de la puesta en marcha de las operaciones de la cooperativa. El Principal Ejecutivo estará subordinado a la Junta. Esta designación constará en un contrato firmado por ambas partes.

Sección 57 – Certificación del Principal Ejecutivo

La Administración, por si o a través de entidades educativas competentes que esta designe a estos fines, es la entidad responsable de certificar al Principal Ejecutivo de la Cooperativa. Dicha certificación será requisito para que una persona, natural o jurídica, pueda ser nombrada como Principal Ejecutivo de una Cooperativa por su Junta de Directores. El programa de certificación contendrá aspectos relacionados a la historia de la vivienda cooperativa, ética de la administración y gerencia de la empresa cooperativa.

Se reconocerá como persona certificada a aquella que haya obtenido un grado, licencia o certificado de alguna entidad acreditada para expedir grados, licencias o certificados para la administración de Vivienda.

Sección 58 – Funciones del Principal Ejecutivo

Actuando de conformidad con las políticas institucionales adoptadas por la Junta, el Principal Ejecutivo tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a. Ejercer la representación administrativa de la cooperativa en lo concerniente al comercio y como patrono.
- b. Suscribir a nombre de la cooperativa los contratos que sean cónsonos con las responsabilidades que hayan sido delegadas por la Junta.
- c. Implantar las políticas institucionales adoptadas por la Junta.
- d. Seleccionar, reclutar, evaluar y remover todo el personal de la cooperativa de conformidad con la legislación laboral, las políticas de la cooperativa y el presupuesto aprobado por la Junta. Además, coordinará y supervisará las áreas administrativas y asegurará la eficiencia de los procedimientos gerenciales y financieros de la cooperativa.
- e. Elaborar e implantar los programas de cumplimiento reglamentario que aseguren el fiel cumplimiento de las leyes y reglamentos locales y federales aplicables a las operaciones de la institución.
- f. Formular el proyecto de presupuesto, el cual será sometido a la Junta para su consideración y aprobación antes de comenzar el año operacional de la cooperativa.
- g. Mantener informada a la Junta de sobre la condición operacional, administrativa y financiera de la

cooperativa, para lo cual rendirá informes ordinarios mensuales a la Junta, así como aquellos otros informes especiales que a su juicio o a juicio de la Junta sea meritorio someter.

- h. Cualquier otro acto dentro de su competencia, según el contrato firmado.
- i. Asesorar los cuerpos directivos en asuntos administrativos relacionados con los fines propósitos y la naturaleza de la cooperativa.
- j. Custodiar los libros y registros de la cooperativa, excepto los que sean de responsabilidad de la Junta.
- k. Cualquier otro deber o responsabilidad establecida en la Ley, este Reglamento y el reglamento de la cooperativa que esté dentro de las funciones y prerrogativas del Principal Ejecutivo.

Sección 59 – Fianza del Principal Ejecutivo

Antes de entrar en funciones, el Principal Ejecutivo deberá rendir fianza para garantizar el buen cumplimiento de sus responsabilidades con la cooperativa. El monto y la calidad de la fianza serán fijados por reglamentación que a esos efectos promulgue el Inspector de Cooperativas. En ausencia de dicha reglamentación, la Junta exigirá fianza suficiente, conforme a su mejor discreción.

Sección 60 – Responsabilidad personal del Principal Ejecutivo

El Principal Ejecutivo responderá ante la cooperativa por cualquiera de las siguientes causas:

- a. Los daños y perjuicios que ocasionare a la propia cooperativa por el incumplimiento de sus obligaciones, por su negligencia grave, por su conducta dolo o por el abuso de sus facultades.
- b. La existencia, regularidad y veracidad de los libros y demás documentos que la cooperativa debe llevar para cumplir con la ley, excepto, los que sean de responsabilidad de la Junta.
- c. La veracidad de las informaciones que proporcione a la Asamblea General y a la Junta.
- d. La existencia de los bienes consignados en los inventarios.
- e. El ocultamiento de las irregularidades que observare en las actividades de la cooperativa.
- f. La conservación y custodia de los fondos en caja, en bancos o en otras instituciones y en cuentas a nombre de la cooperativa.
- g. El empleo de los recursos en actividades ajenas a los fines de la cooperativa.
- h. El uso indebido del nombre o de los bienes de la cooperativa.
- i. El incumplimiento de la Ley, este Reglamento, las cláusulas, el reglamento de la cooperativa, y de las

normas internas y de las funciones establecidas en el contrato.

Sección 61 – Destitución del Principal Ejecutivo

La Junta podrá relevar de sus funciones al Principal Ejecutivo por justa causa. Se entenderá por justa causa el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas establecidas en la Ley, este Reglamento, el reglamento de la cooperativa o en cualquier otra norma o acuerdo vigente dentro del Régimen, o el incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente.

Subcapítulo B. Seguro de la cooperativa

Sección 62 – Adquisición de póliza de seguro

La cooperativa vendrá obligada a adquirir un seguro contra riesgos al inmueble para cubrir las áreas comunes y procomunales de éste, así como otros riesgos para beneficio común de los socios, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su unidad de vivienda. El socio que tenga un seguro particular para su unidad de vivienda, o que haya saldado su hipoteca, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado por la Junta de Directores.

Todo socio podrá solicitar de la Junta la inspección de los documentos relacionados con los seguros comunales.

Sección 63 – Seguros particulares

Todo socio que adquiriera un seguro particular para su unidad de vivienda deberá completar las obras de reparación de la misma en un término razonable que no deberá exceder de ciento ochenta (180) días, contado a partir del día en que cesa el evento que provoca el daño a la unidad. Este término podrá ser prorrogado por la Junta previa solicitud por escrito del socio a tales efectos, y solo por justa causa.

El socio titular deberá realizar las reparaciones a su unidad de vivienda sin alterar la forma externa de la fachada, ni decorar áreas exteriores con colores distintos a los acordados en asamblea de socios titulares. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico exterior del edificio, según se desprenda de los planos, de la escritura matriz o de este reglamento.

CAPÍTULO VIII. RESTRICCIONES AL LIBRE EJERCICIO DEL DOMINIO SOBRE LA PROPIEDAD

Sección 64 - Usos permitidos para las unidades de vivienda

Las unidades de vivienda no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres y los principios cooperativistas. Éstas serán dedicadas exclusivamente para vivienda del núcleo familiar en la comunidad cooperativa. El uso por cualquier socio titular de su unidad de vivienda para fines contrarios a lo dispuesto en la Ley o en este Reglamento constituirá conducta indebida de carácter grave, permitiéndole así a la Junta comenzar el proceso de querrela para ordenar la separación del socio de la cooperativa.

Sección 65 - Cesión, arrendamiento o transferencia de la posesión de las unidades de vivienda

No se permitirá la cesión, arrendamiento o transferencia de la posesión, de toda o parte de las unidades de vivienda aún cuando sea gratuita, a los fines de garantizar que cada unidad se mantenga habitada por el socio.

No obstante, cada cooperativa podrá establecer en su reglamento normas y procedimientos determinados para permitir el uso temporal o cesión de cuidado de la unidad de vivienda por terceros, en los casos y circunstancias que la Cooperativa determine, y durante el término o periodo que la Cooperativa establezca. Disponiéndose que no podrá permitirse el uso temporero o cesión de cuidado de la unidad a ninguna persona que no cumpla con las calificaciones necesarias para ser socio.

Sección 66 - Usos permitidos para las áreas o elementos privados

Todas las áreas o elementos pertenecientes a la cooperativa que no sean unidades de vivienda se utilizarán conforme al uso y destino especificado en la escritura matriz. Dicho uso y destino sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los socios.

CAPÍTULO IX. NORMAS DE CONVIVENCIA SOCIAL

Sección 67 - En general

Las cooperativas podrán aprobar normas que regulen aspectos específicos de convivencia social dentro de las mismas. No obstante, las normas que se aprueben no podrán tener el efecto de lesionar el derecho a la intimidad y a la privacidad de las personas involucradas con el Régimen, al igual que cualquier otro derecho de los socios frente a la cooperativa.

Sección 68 - Tenencia de mascotas

Cada cooperativa podrá establecer normas para regular la tenencia de mascotas. No obstante, de ninguna manera se podrá prohibir la tenencia de mascotas por personas con algún tipo de condición o impedimento diagnosticado que requiera del uso o presencia de éstas para propósitos de servicio o asistencia, según definido en Ley aplicable.

Sección 69 - Uso de tormenteras (temporeras o removibles, en caso de aviso o advertencia de huracán, tormenta o peligro atmosférico)

Es responsabilidad de cada socio titular el realizar como un buen padre de familia, diligencias convenientes a la protección de su unidad de vivienda en caso de aviso o advertencia de huracán, tormenta o peligro atmosférico, así como en cualquier tipo de emergencia o condición que pueda causar daños a su unidad o a sus ocupantes. Las medidas de seguridad adoptadas por el socio no podrán atentar contra la seguridad de otros socios, residentes o visitantes así como tampoco interferir con el ejercicio de sus derechos.

Cada Cooperativa podrá disponer en su reglamento sobre normas y procedimientos compulsorios para el cuidado y protección de las unidades en estos casos, incluyendo disposiciones sobre el uso y remoción de tormenteras y otros aditamentos de protección de la unidad.

CAPÍTULO X. PLAN DE EDUCACIÓN A LA COMUNIDAD

Sección 70. Propósito

El modelo de vivienda cooperativa plantea una singular forma de asociación comunitaria que no puede conducirse exitosamente sin la formación adecuada de sus integrantes, en el ejercicio de sus deberes, responsabilidades y derechos. Es imprescindible además la formación comunitaria en los valores, principios, doctrina y filosofía cooperativa así como en su aplicación práctica.

Por otro lado, la decisión sobre la conversión al Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares, así como la toma de decisiones que atañen a la Cooperativa, deben ser objeto de un proceso de ponderación informada. Es por ello que las cooperativas de vivienda asumirán el compromiso de informar, educar y capacitar a los participantes de su estructura mediante la adopción de un plan educativo que atienda las necesidades de los empleados, cuerpos directivos, comités, gerenciales, empleados, socios de la Cooperativa y la Comunidad en general.

Sección 71. Plan Educativo

La Junta de Directores o grupo gestor de cada cooperativa de vivienda en proceso de conversión o constitución, según sea el caso, al Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares autorizado en la Ley, según enmendada, deberá establecer un plan de educación que atienda las necesidades de capacitación, información y educación en general de los socios, directores, miembros de comités, empleados y de la a comunidad con los parámetros y objetivos que se disponen en las siguientes secciones.

Sección 72. Objetivos

El plan educativo deberá exponer objetivos dirigidos a atender las necesidades educativas de todos los componentes del Régimen incluyendo los siguientes:

- A. Proveer educación a los socios y a la comunidad en general sobre la filosofía, principios y valores del modelo cooperativo.
- B. Proveer educación a los socios y a la comunidad en general sobre la estructura particular del modelo de vivienda cooperativa.
- C. Educar a los socios y a la comunidad en general sobre el campo de acción, deberes, y responsabilidades de los componentes de cada una de las estructuras del modelo de vivienda cooperativa.
- D. Informar a la comunidad sobre las ventajas y desventajas del Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares.

- E. Informar a la comunidad sobre los cambios administrativos, operacionales, económicos y sociales que conlleva la conversión al Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares.
- F. Proveer educación a los socios y a la comunidad en general sobre las implicaciones legales de la conversión al régimen.
- G. Proveer educación a los socios sobre las distinciones particulares de la titularidad bajo el Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares y las limitaciones si alguna al ejercicio pleno de los derechos de propiedad.
- H. Informar a los socios y a la comunidad en general sobre sus derechos, deberes, y responsabilidades como titulares, usufructuarios, cesionarios, sucesores, ocupantes o visitantes del Régimen.
- I. Informar a la comunidad sobre los avances del proceso de conversión.
- J. Promover la participación activa de la comunidad en los procesos de la cooperativa.
- K. Desarrollar e implementar programas de capacitación de líderes voluntarios y empleados de la cooperativa.
- L. Promover la participación activa en los programas de adiestramientos desarrollados por instituciones autorizadas dirigidos a capacitar a líderes voluntarios y empleados.
- M. Propiciar el advenimiento de una generación de nuevos líderes cooperativistas.
- N. Suscitar una cultura comunitaria tendente a estimular el pleno desarrollo de las potencialidades de cada persona.

Sección 73. Áreas de Educación y Capacitación:

- A. Educación a la comunidad sobre los beneficios del cooperativismo.
- B. Formación de todos sus componentes en los valores, principios, doctrina y filosofía cooperativa y su aplicación práctica.
- C. Educación a la comunidad sobre el modelo de vivienda cooperativa de titulares y su distinción con otras formas o complejos de vivienda.
- D. Conocimiento de las leyes, reglamentos y políticas aplicables al Régimen de vivienda cooperativa.
- E. Formación de los directivos, empleados, socios y otras estructuras internas de la cooperativa en cuanto a sus deberes, responsabilidades y derechos como integrantes de la cooperativa.
- F. Adiestramiento a directivos, empleados, socios y otros componentes de la estructura interna de la cooperativa en las normas y políticas internas de la cooperativa.
- G. Capacitación de los directores y miembros de comités sobre las materias inherentes a las funciones que desempeñan.
- H. Formación de los recursos humanos en las destrezas administrativas relativas a la operación diaria de las cooperativas de vivienda.

- I. Formación general dirigida a la promoción de una conciencia colectiva de socios comprometidos con el cuidado, apoyo y protección de su comunidad.
- J. Formación integral del ser humano.

Sección 74. Metodología Educativa

- A. El alcance de las áreas de educación a servir se llevará a cabo mediante la implementación progresiva de los métodos que se exponen a continuación:
 - 1. Establecimiento de un programa regular de participación en cursos de capacitación avalados por la Liga de Cooperativas, para los miembros de la Junta de Directores y del Comité de Supervisión y cualquier otro Comité permanente de la Cooperativa.
 - 2. Promoción de programas de adiestramiento para personal gerencial y empleados de la cooperativa.
 - 3. Promoción de programas de adiestramiento para líderes voluntarios de la cooperativa.
 - 4. Promoción de programas de capacitación mediante el uso de recursos internos y voluntarios.
 - 5. Promoción de programas de capacitación mediante el uso de recursos externos autorizados.
 - 6. Promoción de actividades comunitarias dirigidas a educar e informar en las áreas de educación y capacitación comunitaria antes descritas.

7. Promoción de material educativo accesible a la comunidad en general.
8. Exhortación a la participación en las diferentes actividades educativas, sociales y culturales del movimiento cooperativo.
9. Publicidad a las páginas electrónicas de la Liga de Cooperativas, organismos gubernamentales, y otras instituciones de servicio y fiscalización del movimiento.
10. Incursión en las formas de aprendizaje e información electrónica.
11. Participación en foros públicos informando y educando a la comunidad en general sobre el movimiento cooperativo, las bondades del régimen y los derechos y obligaciones que asumen los socios.

Sección 75. Otros aspectos que deberán ser tomados en consideración por la Junta para la preparación del Plan

- A. Las necesidades particulares de la comunidad.
- B. Las necesidades particulares de capacitación de cada uno de sus miembros tomando en consideración las funciones inherentes a sus respectivos cargos, su preparación académica y técnica y los años de experiencia en la conducción de cargos y tareas similares.
- C. La identificación de personal interno que pueda servir de recurso para capacitar en las áreas de necesidad identificadas.

- D. La identificación de las instituciones y cursos debidamente autorizados por la Liga de Cooperativas u otra autoridad competente para la acreditación de los cursos como parte de los requisitos legales de educación continuada.
- E. Identificación de folletos informativos, revistas, periódicos, libros, páginas electrónicas y otro tipo de métodos de comunicación informativa.
- F. Los cambios en la legislación y reglamentación estatal o federal aplicable a su cooperativa.

CAPÍTULO XI. QUERELLAS

Subcapítulo A. Conductas que podrán dar paso a la presentación de querellas y formulación de cargos

Sección 76 - Conducta indebida

Un socio incurrirá en conducta indebida cuando sus actuaciones u omisiones o las de algún miembro de su composición familiar o algún invitado suyo:

- a. Causen o produzcan cualquier tipo de conducta ilegal o de otra índole que creen una condición insalubre o peligrosa para la comunidad o para el inmueble, o constituyan un estorbo a la seguridad o tranquilidad de los socios y residentes.
- b. Violan las disposiciones de la Ley, la escritura matriz, este Reglamento, el reglamento de la cooperativa, o cualquier otra norma o acuerdo aprobado por la Junta o por la Asamblea General de Socios.

- c. Interfieran con la sana administración de la cooperativa o causen daño a las instalaciones de la cooperativa.
- d. Alteren la estructura de las unidades de vivienda o causen daño a éstas, por si o mediante terceras personas, sea maliciosamente o por negligencia.
- e. Agredan física o verbalmente a cualquier socio, empleado, residente, contratista u otra persona dentro de la propiedad cooperativa.

También incurrirá el socio en conducta indebida cuando:

1. Abandone la unidad, deje de dedicarla a vivienda del núcleo familiar en la comunidad cooperativa, o haya cedido en todo o en parte el uso de la misma a otra persona.
2. Incurran en mora en sus obligaciones económicas con la cooperativa. Se considerará que el socio ha incurrido en mora o morosidad cuando mantenga atrasos en sus obligaciones económicas con la cooperativa de más de treinta (30) días, y la cooperativa le notifique de dicho atraso.
3. Provean información falsa o incorrecta en los procesos de admisión, re-certificación o en las o en las solicitudes de servicio o en cualquier documento que le sometan a la cooperativa.

Sección 77 - Conducta indebida de carácter grave

Un socio incurrirá en conducta indebida de carácter grave, de manera que la Junta podrá comenzar el proceso de querrela para separarlo como socio de la cooperativa, cuando:

- a. Utilice o permita que se utilice su unidad de vivienda para la realización de actividades delictivas de carácter grave de conformidad con los parámetros y definiciones del Código Penal vigente en Puerto Rico.
- b. Demuestre un patrón de conducta obstinado y contumaz mediante la incursión repetida de conducta indebida según definida en la sección 75 anterior y en violentar los procesos y normas de conducta dispuestos en la Ley, este Reglamento y el Reglamento de la cooperativa.

Subcapítulo B. Procedimiento de querellas

Sección 78 - Jurisdicción

Este subcapítulo será de aplicación a las querellas presentadas entre socios de la cooperativa, además de a las querellas que la Junta estime comenzar contra uno o más socios de la cooperativa, en las que la separación del socio de la cooperativa sea una consecuencia posible de estimarse probada la conducta indebida imputada.

Todos los demás casos se atenderán de acuerdo a lo dispuesto en la Ley.

Sección 79 - Querella

Toda querella deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Estar debidamente firmada por los querellantes. Aunque la administración de la Cooperativa redacte la querella con la información provista por el o los socios querellantes, esta deberá estar firmada por los querellantes previo a la notificación a los querellados.
- b. Expresar detalladamente todos los hechos en los cuales se basa la querella.
- c. Expresar la manera en la que las actuaciones u omisiones del o de los querellados han afectado al o a los querellantes.
- d. Incluir las disposiciones de la Ley, este Reglamento, el reglamento general o de cualquier otra norma vigente en la cooperativa, que el o los querellantes alegan el o los querellados han violado.
- e. Solicitar un remedio para resolver la reclamación.

Sección 80 - Citación

La Junta evaluará la querella y, de considerarla meritoria, emitirá una citación al querellado. No obstante, cuando un miembro de la Junta sea parte en el caso en su carácter personal, éste no podrá participar en la reunión en la que se evalúen los méritos de la querella. La citación deberá contener los siguientes elementos:

- a. Explicación de la naturaleza del procedimiento.

- b. Expresión clara de las imputaciones en contra del querellado.
- c. Indicación de la o las fuentes legales que existen para citarle.
- d. Apercebimiento de los posibles resultados del procedimiento y de las consecuencias de su incomparecencia.
- e. Explicación de los derechos procesales que se detallan en la próxima sección de este Reglamento.
- f. Fecha, hora y lugar de la audiencia en la cual se atenderá la querella.
- g. Firma del secretario de la Junta, o del presidente, cuando el secretario sea parte en el procedimiento en su carácter personal.

Como parte de la citación se entregará al querellado copia de la querella presentada, al igual que una hoja de notificación de defensas con sus debidas instrucciones.

Sección 81 - Derechos del querellado

En el desarrollo del proceso de adjudicación de la querella, el querellado tendrá derecho a un debido procedimiento a tenor con la naturaleza de los derechos envueltos en estos casos. En particular, el querellado tendrá derecho a:

- a. Recibir notificación de la citación al procedimiento.

- b. Tener acceso y derecho a obtener copia de toda la información o documentación que se pretenda utilizar en su contra.
- c. Tener acceso y derecho a obtener copia de toda la información o documentación que tenga la cooperativa y que éste entienda que puede ayudarle en su defensa.
- d. Comparecer a la vista y a cualquier otro procedimiento representado por abogado o por cualquier otra persona autorizada por el querellado para tales efectos.
- e. Presentar información o documentación a su favor.
- f. Contra interrogar a las personas que testifiquen en su contra.
- g. Testificar a su favor.
- h. Presentar personas que testifiquen a su favor.
- i. Que el procedimiento en su contra se adjudique de manera imparcial.
- j. Recibir copia de la determinación de la Junta dentro del término dispuesto por la Ley.

Sección 82 - Posposición de la vista

La persona que presidirá la vista no podrá suspender la vista ya señalada, excepto que una de las partes lo solicite por escrito con expresión de las causas que justifican dicha suspensión. Dicha solicitud será sometida con cinco (5) días de anticipación a la fecha de dicha audiencia. La parte que solicita la posposición deberá

enviar copias de su solicitud a las demás partes en la querella dentro de los cinco (5) días señalados.

De acoger la solicitud, la persona que presidirá la vista procederá a emitir una citación a las partes señalando la nueva fecha para la misma, tomando en consideración la disponibilidad de horarios de ambas partes.

Sección 83 - Vista. En general

La vista se llevará a cabo dentro de las instalaciones de la cooperativa a menos que exista una razón justificada para llevarla a cabo en otro lugar.

Al inicio de la vista se informará al querellado de la forma en la que se llevará a cabo el procedimiento, de sus derechos y responsabilidades, y de las consecuencias de sus actos.

Si el querellado comparece sin representación legal, se le apercibirá de las consecuencias de su determinación.

Se leerá la citación y se verificará si el querellado comprende la misma.

En caso de que el querellado informe su disposición a aceptar los cargos imputados se le apercibirá de las consecuencias de dicha admisión.

Si el querellado acepta parcialmente los cargos imputados, se procederá a consignar dicha aceptación en el récord y se procederá a presentar la información, documentación o testimonio correspondiente a los cargos no admitidos.

En los casos en los que el querellado acepte total o parcialmente los cargos se podrá discutir con él los tipos de sanciones o medidas dispositivas que se entiendan pertinentes, de acuerdo con las circunstancias del caso.

Si el querellado no acepta ninguno de los cargos se procederá con la audiencia en su fondo.

Sección 84. Vista -Procedimiento y presentación de evidencia

La vista se grabará en cinta magnetofónica u otra tecnología que preserve el sonido y que se pueda escuchar en equipos de uso general, tales como el disco compacto. No se utilizará ningún formato que necesite de equipos especiales para ser escuchado.

Durante la vista todos los presentes se conducirán de forma respetuosa. El querellado tiene derecho a permanecer durante todo el transcurso de la vista. Se entenderá que el querellado ha renunciado a este derecho cuando haya sido debidamente notificado y no comparezca a la vista, o cuando comparezca, pero su comportamiento durante la misma es irrespetuoso, o interrumpe o afecta significativamente la manera en la que se llevan a cabo los trabajos.

Como norma general, sólo se presentarán testimonios en persona. A manera de excepción, se podrán admitir declaraciones juradas de personas que no estén disponibles para testificar en la vista. El querellado también podrá someter admisiones de responsabilidad por escrito una vez que se le haya informado de

sus derechos, según se dispone en la sección 81 de este Reglamento.

Los testigos permanecerán fuera del salón o lugar de la vista hasta que sean llamados individualmente a testificar. Una vez hayan testificado, podrán permanecer en sala, a discreción de la persona que presida la vista.

El procedimiento de vista no se regirá por las normas procesales o de evidencia que aplican en los procedimientos judiciales.

Sección 85 - Persona que preside la vista

Cuando un miembro de la Junta sea parte en el caso en su carácter personal, o cuando la propia Junta sea la parte querellante en el procedimiento, ésta deberá nombrar una persona para dirigir la vista. En estos casos, la persona designada no podrá ser miembro de la Junta. El miembro de la Junta que a su vez sea parte en el caso en su carácter personal no podrá participar en la discusión y posterior selección de la persona que dirigirá la vista de su querella.

En cualquier otro caso, la Junta podrá dirigir la vista directamente o por conducto de una persona designada para ello. La persona designada debe conocer las normas aplicables a este tipo de procedimiento establecidas en la Ley, en este Reglamento y en el reglamento de la cooperativa. Previo a la vista, la persona designada se debe reunir con la Junta para cerciorarse de que el

expediente del caso esté completo y que la notificación se llevó a cabo según corresponde.

Sección 86 - Informe de la vista

En aquellos casos en los cuales una persona que no sea miembro de la Junta presida la vista, ésta preparará un informe sobre la vista, con determinaciones de hechos, conclusiones de derecho y recomendaciones. Dicho informe se someterá a la Junta para que tome las determinaciones correspondientes dentro de un periodo no más tarde de diez (10) días desde la fecha en la que se celebró la vista.

Sección 87 - Resolución de la Junta

Cuando un miembro de la Junta sea parte en el caso en su carácter personal, éste no podrá participar en la reunión en la que se tome una decisión relacionada a la querella.

La Junta emitirá una resolución sobre el caso dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración de la vista. Dicho documento tendrá los siguientes elementos:

- a. Nombre, apellidos y número de unidad de vivienda del querellado.
- b. Violación imputada en la querella y disposiciones legales alegadamente transgredidas.
- c. Información sobre la fecha y contenido de la citación.
- d. Determinaciones de hechos.

- e. Adjudicación de las controversias de hechos existentes y de la credibilidad de la información, documentación y de los testimonios presentados.
- f. Conclusiones respecto a si se violaron o no las disposiciones legales invocadas, acompañadas de sus respectivas explicaciones sobre por qué se infringieron o no.
- g. Sanciones y/o medidas cautelares o disciplinarias impuestas por la Junta.
- h. Apercibimiento de las consecuencias de incumplir con las sanciones y/o medidas cautelares o disciplinarias impuestas por la Junta.
- i. Apercibimiento del procedimiento disponible a ambas partes para solicitar la reconsideración de la resolución, al igual que para recurrir judicialmente de la decisión de la Junta.
- j. En los casos en los que se decrete la separación de un socio de la cooperativa, se procederá a indicar al socio cuál será el procedimiento para el desalojo y venta de la unidad de vivienda.
- k. Firma del secretario de la Junta, o del presidente, cuando el secretario sea parte en el procedimiento en su carácter personal.

Las determinaciones expuestas en la resolución se harán en consideración a la protección de la naturaleza social especial de

este tipo de vivienda comunitaria y al Derecho Cooperativo. No se aplicará otro tipo de normativa cuyo efecto sea contrario a esto.

En los casos en los que el querellado acepte los cargos imputados en la querella, sí del escrito en donde consigne dicha aceptación o en la vista surge un reconocimiento de éste de su responsabilidad y compromiso en remediar su conducta, la Junta podrá tomar en consideración dicha actitud a la hora de determinar las sanciones o medidas dispositivas en el caso.

Sección 88 - Notificación de la determinación de la Junta

La Junta enviará a las partes copia de la resolución en la cual adjudique la querella dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la reunión en la cual llegue a una determinación final en el caso. La notificación se entregará personalmente a las partes, o se le enviarán por correo certificado a su última dirección conocida.

Sección 89 - Reconsideración

La parte adversamente afectada por la resolución de la Junta podrá, dentro del término de quince (15) días desde la fecha de notificación de la resolución, presentar una solicitud de reconsideración. La presentación de dicha solicitud y su notificación a las demás partes en la querella dentro del mismo término de quince (15) días interrumpirán el término jurisdiccional de treinta (30) días que establece el artículo 35.8 de

la Ley para solicitar la revisión judicial de la determinación de la Junta.

La Junta tendrá treinta (30) días para considerar la solicitud de reconsideración. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los treinta (30) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos treinta (30) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se notifique a las partes copia de la resolución de la Junta resolviendo definitivamente la solicitud de reconsideración. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la presentación de la solicitud de reconsideración. Si la Junta acoge la solicitud de reconsideración pero deja de tomar alguna acción con relación a la misma dentro de los cuarenta y cinco (45) días de ésta haber sido presentada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de cuarenta y cinco (45) días salvo que la Junta y las partes acuerden prorrogar dicho término. En este último caso, el término para solicitar revisión judicial comenzará a contar nuevamente cuando la Junta notifique a las partes copia de la resolución resolviendo la solicitud de reconsideración o cuando expire el término acordado, de la Junta no haber notificado dicha resolución dentro del término.

Sección 90 - Imposición de sanciones y medidas disciplinarias

La Junta podrá imponer medidas disciplinarias tales como amonestaciones, multas, órdenes de restitución, penalidades, o la separación del socio de la cooperativa. Estas medidas podrán combinarse con medidas cautelares y de rehabilitación.

Las medidas a imponer por la Junta deberán fundamentarse tomando en consideración a varios elementos, entre los cuales se encuentran:

- a. Las circunstancias del caso.
- b. La naturaleza y la gravedad de la conducta incurrida por el querellado.
- c. El tipo de lesión o daño ocasionado.
- d. El estimado económico de los daños ocasionados, incluyendo los daños por sufrimiento y angustias mentales, o de las reparaciones o restituciones necesarias para resarcir los mismos.
- e. La reincidencia o el patrón de conducta del querellado en violación a las fuentes legales de la cooperativa.
- f. Si se han violado términos y condiciones impuestas anteriormente, o si se ha hecho caso omiso a las advertencias o intervenciones previas de la administración o de la Junta.
- g. El grado y la magnitud de la conducta.
- h. Si medio violencia o agresión.

- i. Si la violación que motivó la querrela fue producto de la inadvertencia o descuido del querellado.

Las medidas se impondrán con el objetivo de encontrar un balance entre los derechos del querellado, sus responsabilidades y obligaciones y el bienestar de la comunidad.

Sección 91 - Medidas cautelares y de rehabilitación

Las medidas cautelares tienen como propósito establecer un marco dentro del cual atender la problemática que ha originado la conducta indebida del querellado, a fines de rectificar y/o superar la misma, de manera que no se repita. Las mismas pueden incluir las siguientes:

- a. Imponer un período probatorio dentro del cual el querellado no podrá incurrir en violaciones a las normas de conducta y de morosidad de la cooperativa.
- b. Aceptar el ofrecimiento del querellado a someterse y completar algún tipo de tratamiento, consejería, procedimiento de rehabilitación, trabajo social u orientación dirigido a atender y corregir la situación o condición que motivó la querrela.

Sección 92 - Otras disposiciones

Cuando un miembro de la Junta sea parte en el caso en su carácter personal, éste no podrá participar en ningún asunto relacionado con la consideración de la querrela. Deberá hacerse constar en las actas de las reuniones de la Junta en las que se

discutan asuntos de la querrela que el miembro que a su vez es parte en el caso no estuvo presente. Durante el procedimiento la Junta tratará a dicho director como a cualquier otro socio de la cooperativa, sin exhibir ni otorgar algún trato desigual, sea éste preferencial o detrimental.

En la transcripción de las vistas se preservará la confidencialidad de los procedimientos. No se podrán utilizar los servicios de socios para la transcripción de estos procesos a menos que sean empleados de la cooperativa y hayan prestado el correspondiente juramento de confidencialidad respecto a los asuntos oficiales.

Durante el proceso de la querrela, las partes en el caso no podrán tener contacto directo con los integrantes de la Junta. Toda comunicación deberá dirigirse de manera oficial a la Junta. Si un director recibe algún acercamiento de una de las partes en una querrela pendiente, el director hará la advertencia correspondiente al socio e informará a la Junta sobre el incidente.

CAPÍTULO XII.

CONVERSIÓN AL RÉGIMEN POR LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA ACTIVAS

Sección 93. Requisitos de Conversión

Toda cooperativa de vivienda activa podrá convertirse al Régimen de Vivienda cooperativa de titulares siempre que haya cumplido con los siguientes requisitos:

- (1) Estar debidamente registrada en el Registro de Cooperativas de Vivienda Activas de la Administración de Fomento Cooperativo de Puerto Rico o de la oficina correspondiente de la Comisión para el Desarrollo del Cooperativo DE Puerto Rico.
- (2) Haber liquidado o satisfecho las obligaciones crediticias asumidas en el contrato hipotecario con la HUD o en su defecto disponer sobre la forma y manera en que liberará el inmueble de dichas obligaciones contractuales.
- (3) Haber declarado su voluntad expresa de conversión al Régimen mediante el voto de dos terceras partes de los socios de la Cooperativa presentes en asamblea debidamente convocada.
- (4) Haber aprobado una enmienda a las cláusulas de incorporación y al reglamento de la cooperativa de conformidad con los requisitos de ley aplicables a las cooperativas.
- (5) Preparar y someter a la aprobación de la AFSCOOP o a la oficina correspondiente de la Comisión para el Desarrollo Cooperativo un Plan de Conversión al régimen junto a las enmiendas a las cláusulas y al reglamento debidamente aprobadas por la cooperativa.

Sección 94. Contenido del Plan

El Plan de Conversión establecerá las formas y los mecanismos en que cada cooperativa activa atenderá los siguientes asuntos:

- (1) En los casos aplicables, la manera en que la cooperativa saldará, o renegociará las hipotecas u otras obligaciones de índole económica que pesen sobre la Cooperativa o el inmueble;
- (2) La manera como se proveerá para la conservación de las reservas dispuestas en la ley General de Sociedades Cooperativas de 2004 y para cualquier otra reserva voluntaria que sea necesaria para el óptimo funcionamiento de la cooperativa. Disponiéndose que las cooperativas vendrán obligadas a establecer las siguientes reservas: Reserva Operacional, Reserva de Reemplazo y Reserva de Pintura. Cada cooperativa establecerá los mecanismos para determinar la cantidad que cada socio aportará mensualmente para estas reservas tomando en consideración para ello el costo y la vida útil de las mejoras; ejemplo: pintura, ascensores, estacionamiento y cualquier mejora mayor que determine la cooperativa. Estas aportaciones para las reservas aquí indicadas y cualesquiera otras que sean determinadas por la Junta de Directores, serán parte de la cuota de mantenimiento que aportará cada socio.
- (3) La manera de cómo cada cooperativa establecerá una cuenta de reserva con aportaciones mensuales, dirigida a acumular la cantidad de dinero necesaria y presupuestada para el pago del seguro de propiedad.

- (4) Las disposiciones relativas a la obligación de cada socio de aportar al sostenimiento adecuado del inmueble y la cooperativa.
- (5) Copia del borrador preliminar de la escritura matriz que habrá de ser presentada en el Registro de la Propiedad para su sujeción al Régimen.
- (6) La formula que utilizará la cooperativa para calcular el patrocinio de cada socio a los fines de permutar su contribución e interés económico por todo o parte del valor de las respectivas unidades de vivienda del inmueble.
- (7) En los casos aplicables, la manera como se cubrirá o atenderá la porción del valor de las unidades de vivienda que haya quedado descubierto y que sea necesaria cubrir.
- (8) La fórmula de conversión para la adjudicación individual de titulo de propiedad sobre las unidades de vivienda deberá estar sostenida en parámetros de aplicación general, objetiva y equitativa.
- (9) La fórmula de conversión proveerá para el sostenimiento adecuado del inmueble y la permanencia del carácter y organización cooperativa de las comunidades.
- (10) La fórmula de conversión incluirá la prohibición de venta de las unidades por un periodo de tiempo que no podrá ser menor de cinco (5) años. Disponiéndose que los socios que decidan vender sus respectivas unidades antes del vencimiento de dicho término, sólo tendrán derecho a una porción del importe de la ganancia de la venta que se

computará de forma prorrateada, progresiva y con arreglo a la siguiente formula:

- (a) Venta efectuada durante el primer año: 80% de ganancia para la cooperativa y 20% para el socio
- (b) Segundo año: 60% Cooperativa- 40% Socio
- (c) Tercer año: 50% Cooperativa- 50% Socio
- (d) Cuarto año: 40% Cooperativa- 60% Socio
- (e) quinto año: 20% Cooperativa – 80% Socio

Para los efectos de esta sección ganancia se define como el precio de venta menos la inversión inicial del socio.

Sección 95. Evaluación y Aprobación del Plan

- (1) La Cooperativa que haya completado los requisitos dispuestos en este capítulo los presentará a la AFCOOP o a la Oficina correspondiente de la Comisión para el Desarrollo del Cooperativismo creada en la Ley 247 del 12 de agosto de 2008 para su correspondiente evaluación y aprobación.
- (2) Una vez suministrado el Plan de Conversión con el resto de los documentos requeridos la agencia evaluará el mismo y notificará su determinación en el término de 45 días. De la agencia estimar la necesidad de requerir documentos o información complementaria antes de aprobar o denegar el Plan, así lo notificará a la Cooperativa solicitante exponiendo las razones que sostienen el requerimiento dentro del término de 30 días a partir de la solicitud de aprobación. En este caso el término de 45 días para la

determinación comenzará a contar a partir de la fecha en que la cooperativa presente los documentos o información complementaria requeridos por la agencia.

- (3) En ninguna circunstancia la agencia mantendrá en suspenso su determinación por más 75 días. Transcurridos 75 días sin que la agencia haya notificado su determinación con respecto al Plan este se considerará aprobado según fuera sometido por la Cooperativa solicitante.
- (4) La determinación de la agencia se considerará una decisión administrativa sujeta a los términos y procedimientos dispuestos en la Ley 170 del 12 de agosto de 1988 conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.
- (5) La cooperativa afectada por la determinación podrá solicitar Reconsideración de la misma ante la Junta Rectora de la Comisión para el Desarrollo del Cooperativismo, dentro de los 20 días siguientes a la fecha de su notificación. En este caso el término para solicitar Revisión Judicial comenzará a cursar a partir de la fecha de notificación de la determinación de la Junta Rectora sobre la Solicitud Reconsideración.

CAPÍTULO XIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Sección 96 - Separabilidad

En caso de que cualquier disposición de este Reglamento, fuera declarada nula por algún Tribunal competente, esta declaración no afectará las demás disposiciones del mismo.

Sección 97 - Vigencia

Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su aprobación y presentación en el Departamento de Estado, de acuerdo con las disposiciones de la Ley núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

APÉNDICE: MODELOS DE DOCUMENTOS

En el apéndice se incluirá un modelo de escritura matriz y otro de escritura individual que las cooperativas deberán utilizar como fundamento para sus escrituras constitutivas. Además, se incluirá, como reglamento interno modelo para cada cooperativa, el documento preparado por APAVIC.