



Instituto de Vivienda de la CABA- I.V.C.-

Breves apuntes sobre su relación con las Cooperativas de Viviendas

Las facultades del Instituto de la Vivienda (I.V.C.) de esta Ciudad se encuentran regidas por la **Ley 1251/2003** de la CABA.

Si bien el Instituto efectúa diversas relaciones con otros actores de la sociedad en función del acceso a la vivienda, en lo que nos concierne a los cooperativistas, debemos tener en cuenta lo siguiente:

1. El IVC debe hacer uso de sus facultades legales y con ellos hacer entrega de créditos colectivos para el acceso a las viviendas y al hábitat a aquellos cooperativistas y procesos de organización colectiva dentro de los programas de Autogestión, que lo hayan decidido allí acorde a sus Estatutos.
2. Debemos conocer que el Artículo 6º inc. i de dicha Ley 1251/03 le ordena al IVC: *“...Otorgar derechos reales o personales a: a. personas físicas; y/o b. cooperativas enmarcadas en el Programa de Autogestión para la Vivienda PAV que crean la Ley 341 y 964, sin perjuicio de la potestad de otorgar créditos intermedios a personas jurídicas para la construcción de viviendas.”*
3. Asimismo el Artículo 4º inc. f. de dicha Ley 1251 establece como principio general: *“...Garantizar la regularización dominial de los inmuebles a favor de los destinatarios de las diferentes operatorias, sean éstas: a. personas físicas; y/o b. cooperativas enmarcadas en el Programa de Autogestión*

para la Vivienda-PAV que regulan la Ley 341, la Ley 964 y su reglamentación. En este último caso, previa decisión de sus órganos competentes. (Conforme texto Art. 1º de la Ley N° 3.979, BOCBA N° 3890 del 12/04/2012)”

4. Conocer correctamente el Derecho de las Cooperativas enmarcadas dentro del programa de autogestión llevará a un mejor resultado de los trámites con el IVC desde el inicio.
5. Desde el comienzo el IVC debe firmar dentro del marco legal, la Hipoteca sobre la Escritura del Suelo adquirido por la Cooperativa tal y como lo haya expresado este colectivo en Estatuto y/o reglamento –convenio de adjudicación si lo hubiere. Luego se produce la entrega del crédito para construir, se construye y finalizado la entrega y cierre de la obra se realiza el levantamiento de la Hipoteca del suelo y se firma la Hipoteca sobre la totalidad del inmueble construido o sobre sus unidades funcionales, pudiendo ser: en el primer caso la Cooperativa la Beneficiaria, o en el segundo caso sus asociados en forma directa, todo tal y como lo expresa la Ley 1251 arriba mencionada.
6. Para el caso de que la Cooperativa decida que los beneficiarios sean los asociados en forma directa y no a través de la Cooperativa, el IVC solicita el listado de beneficiarios actualizado, se debe tener en cuenta aquí que se atenderá al último entregado. No existen garantías individuales para los llamados “socios fundadores” , la vida cooperativa es fluctuante y no se pierden los derechos y obligaciones del Estatuto Social. Por lo tanto el Instituto tendrá en cuenta el ultimo listado actualizado entregado por la Cooperativa.-
7. En todos los casos la forma de adjudicación de las viviendas debe ser resuelta democráticamente en Asamblea Ordinaria de Asociados mediante la elaboración de un reglamento o convenio de adjudicación de las mismas, respetando las mayorías necesarias y lo establecido en su Estatuto Social.

8. El Consejo de Administración de cada Cooperativa puede una vez finalizada la obra y siendo habitable la misma, comenzar las adjudicaciones a los socios. Esto sucede en ambos tipos de elección: siendo los socios beneficiados en forma directa o en forma indirecta a través de la Cooperativa.(esta última es lo que se denomina propiedad colectiva)
9. Los socios pueden recurrir a las formas establecidas en su Estatuto para controlar lo mencionado en el punto 8., por ejemplo: a través de la Sindicatura, del pedido de Asamblea con el mínimo del 10%, entre otras acciones.
10. Para todos los casos se debe tener en orden al menos: Autoridades con mandato vigente, vigencia de la Cooperativa, y CUIT activo.-