

Reglamento de régimen interno
COOPERATIVA DE VIVIENDA LA TORRE DE SOFÍA

Capítulo I – De las disposiciones generales	6
Artículo 1 – Título	6
Artículo 2 – Base legal	6
Artículo 3 – Separabilidad	6
Artículo 4 – Vigencia	6
Artículo 5 – Alcance	6
Artículo 6 – Propósito	6
Artículo 7 – Modificaciones	7
Sección 7.1 – Autoridad	7
Sección 7.2 – Límites	7
Artículo 8 – Definiciones	7
Sección 8.1 – Cooperativa	7
Sección 8.2 – Cuerpos directivos	7
Sección 8.3 – Junta Directiva	7
Sección 8.4 – Ley	7
Sección 8.5 – Libros y registros de la cooperativa	7
Sección 8.6 – Mora o morosidad	8
Sección 8.7 – Normas de convivencia social	8
Sección 8.8 – Oficina principal	8
Sección 8.9 – Órganos Sociales	8
Sección 8.10 – Persona con interés	8
Sección 8.11 – Persona socia	8
Sección 8.12 – Principal Ejecutivo	9
Sección 8.13 – Reglamento	9
Sección 8.14 – Residir en la unidad de vivienda	9
Artículo 9 – Divulgación	9
Artículo 10 – Suspensión del reglamento	9
Capítulo II – De la Cooperativa	10
Artículo 11 – Denominación	10
Artículo 12 – Oficinas	10
Artículo 13 – Sello	10
Artículo 14 – Naturaleza	10
Artículo 15 – Duración	10
Artículo 16 – Propósito	10
Artículo 17 – Principios cooperativos	11

Sección 17.1 – Adhesión abierta y voluntaria	11
Sección 17.2 – Gestión democrática por las personas socias	11
Sección 17.3 – Participación económica por las personas socias	11
Sección 17.4 – Autonomía e independencia de la Cooperativa	11
Sección 17.5 – Educación, capacitación e información	12
Sección 17.6 – Cooperación entre cooperativas	12
Sección 17.7 – Interés por la comunidad y responsabilidad social	12
Artículo 18 – Características	12
Artículo 19 – Poderes y facultades	12
Artículo 20 – Actividades autorizadas	13
Artículo 21 – Valor de transferencia	14
Artículo 22 – Aportaciones mensuales	14
Artículo 23 – Relación con personas no socias	15
Artículo 24 – Reservas	15
Sección 24.1 – Reserva social	15
Sección 24.2 – Reserva para servicios	16
Capítulo III – De las personas socias	17
Artículo 25 – Composición	17
Artículo 26 – Elegibilidad	17
Artículo 27 – Deberes y obligaciones de las personas socias	18
Artículo 28 – Derechos	18
Sección 28.1 – Derechos políticos	19
Sección 28.2 – Derechos económicos	20
Sección 28.3 – Derechos de información	20
Artículo 29 – Pérdida de la condición de personas socia	21
Artículo 30 – Causas para la expulsión	21
Capítulo IV – De los órganos sociales de la Cooperativa	23
Artículo 31 – Asamblea general	23
Sección 31.1 – Clase y formas de Asamblea General	23
Sección 31.2 – Concepto	23
Sección 31.3 – Competencia	23
Sección 31.4 – Convocatoria	24
Sección 31.5 – Fecha	24
Sección 31.6 – Forma y contenido de la convocatoria	24
Sección 31.7 – Constitución de la Asamblea General	25
Sección 31.8 – Modalidad de celebración	26
Sección 31.9 – Reuniones ordinarias	26
Sección 31.10 – Reuniones extraordinarias	26

Sección 31.11 – Reuniones constitutivas	26
Sección 31.12 – Adopción de acuerdos	27
Sección 31.13 – Acta de la Asamblea General	27
Sección 31.14 – Orden del día	27
Sección 31.15 – Impugnación de acuerdos de la Asamblea	28
Artículo 32 – Junta Directiva	28
Sección 32.1 – Concepto	28
Sección 32.2 – Composición	28
Sección 32.3 – Duración del mandato	29
Sección 32.4 – Duración del primer mandato	29
Sección 32.5 – Poderes y facultades	29
Sección 32.6 – Obligaciones	32
Sección 32.7 – Reuniones de Junta Directiva	34
Sección 32.8 – Convocatoria	34
Sección 32.9 – Calendario de reuniones	34
Sección 32.10 – Forma y contenido de la convocatoria	34
Sección 32.11 – Constitución de la Junta Directiva	35
Sección 32.12 – Reuniones ordinarias	35
Sección 32.13 – Reuniones extraordinarias	35
Sección 32.14 – Reuniones constitutivas	35
Sección 32.15 – Modalidad de celebración	35
Sección 32.16 – Adopción de acuerdos	36
Sección 32.17 – Acta de la Junta Directiva	36
Sección 32.18 – Orden del día	36
Sección 32.19 – Vacantes	37
Sección 32.20 – Oficiales	37
Sección 32.21 – Personas que podrán integrar la Junta Directiva	37
Sección 32.22 – Deberes de los oficiales	38
Sección 32.23 – Funciones particulares de la Presidencia	39
Sección 32.24 – Deberes y funciones de la Tesorería	41
Artículo 33 – Comité de supervisión	41
Sección 33.1 – Concepto	41
Sección 33.2 – Composición	42
Sección 33.3 – Duración del mandato	42
Sección 33.4 – Duración del primer mandato	42
Sección 33.5 – Poderes y facultades	42
Sección 33.6 – Obligaciones	44
Sección 33.7 – Reuniones del Comité de Supervisión	44

Sección 33.8 – Modalidad de celebración	45
Artículo 34 – Principal ejecutivo	45
Sección 34.1 – Deberes y funciones	45
Sección 34.2 – Responsabilidad del Principal Ejecutivo	46
Capítulo V – Procedimientos	47
Artículo 35 – Para la modificación del Reglamento	47
Artículo 36 – Para la admisión de nueva persona socia	47
Sección 36.1 – Apertura del proceso de admisión	47
Sección 36.2 – Acceso a solicitud de admisión	47
Sección 36.3 – Lista informativa	48
Sección 36.4 – Plazo y forma de notificación de resolución	48
Sección 36.5 – Contenido y forma de notificación	48
Sección 36.6 – Trámite de solicitud de revisión	48
Artículo 37 – Para la expulsión de personas socias y para la imposición de medidas correctivas	49
Sección 37.1 – Causa justificada	49
Sección 37.2 – Legitimación	49
Sección 37.3 – Querella	49
Sección 37.4 – Determinaciones de la Junta Directiva	50
Sección 37.5 – Penalidades	50
Sección 37.6 – Acuerdo de inicio del procedimiento	51
Sección 37.7 – Inicio del procedimiento	51
Sección 37.8 – Contenido de la citación	51
Sección 37.9 – Forma y plazo de la citación	51
Sección 37.10 – Recalendarización de vista	51
Sección 37.11 – Continuación de la vista	51
Sección 37.12 – Comparecencia	51
Sección 37.13 – Derechos de la persona querellada	52
Sección 37.14 – Renuncia a los derechos de la persona querellada	52
Sección 37.15 – Reglas de evidencia	52
Sección 37.16 – Adjudicación	52
Sección 37.17 – Término para la notificación de resolución del procedimiento de expulsión y de imposición de medidas correctivas	52
Sección 37.18 – Forma de la notificación	52
Sección 37.19 – Contenido de la resolución del procedimiento de expulsión y de imposición de medidas correctivas	53
Sección 37.20 – Determinación de expulsión	53

Sección 37.21 – Efectos de la determinación de expulsión	53
Artículo 38 – Para la separación de integrantes de los Cuerpos Directivos	53
Capítulo VI – De las normas de convivencia social	56
Artículo 39 – Generales	56
Sección 39.1 Conducta indebida	56
Sección 39.2 Actos prohibidos	57
Capítulo VII – Aprobación del reglamento de régimen interno	60

Capítulo I – De las disposiciones generales

Artículo 1 – Título

Este conjunto de normas se denomina *Reglamento de régimen interno de la Cooperativa de Vivienda La Torre de Sofía*.

Artículo 2 – Base legal

Este Reglamento se adopta en virtud del artículo 4.4 de la *Ley general de sociedades cooperativas de Puerto Rico*, Ley Núm. 239-2004, según enmendada.

Artículo 3 – Separabilidad

Las disposiciones de este Reglamento son separables entre sí. La nulidad o inconstitucionalidad de una o más de sus partes, secciones, artículos o capítulos, declarada por un tribunal de justicia con jurisdicción o autoridad competente, no afectará la validez de las demás disposiciones que puedan ser aplicadas con independencia de las declaradas nulas. El efecto de dicha declaración se limitará exclusivamente a la parte de este Reglamento expresamente declarada nula o inconstitucional.

Artículo 4 – Vigencia

Este Reglamento entrará en vigor desde la fecha de su aprobación por la asamblea constitutiva. Toda modificación del Reglamento aprobada con posterioridad a la asamblea constitutiva entrará en vigor desde la fecha de su aprobación por la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico (CDCOOP).

Artículo 5 – Alcance

Este Reglamento regirá y regulará las relaciones sociales y el funcionamiento general de los Órganos Sociales y de las personas socias de la Cooperativa. Prevalecerá sobre los reglamentos, normas, procedimientos, certificaciones, resoluciones y usos y costumbres existentes hasta la fecha.

Artículo 6 – Propósito

Este Reglamento es consistente con la *Ley general de sociedades cooperativas de Puerto Rico*, Ley Núm. 239-2004, según enmendada, y con las cláusulas de incorporación de la Cooperativa de Vivienda La Torre de Sofía. En todo aspecto no previsto por la Ley o las cláusulas de incorporación, la Cooperativa se regirá por las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 7 – Modificaciones

Sección 7.1 – Autoridad

La Asamblea General podrá modificar, mediante enmiendas, derogaciones o alteraciones, cualquier disposición contenida en este Reglamento.

Sección 7.2 – Límites

Las modificaciones adoptadas mediante acuerdos sociales deberán ser consistentes con la Ley y las cláusulas de incorporación de la Cooperativa. Las propuestas de modificaciones que afecten los objetivos, fines o propósitos establecidos en el Reglamento no podrán ser objeto de consideración ni aprobación en Asamblea General ordinaria.

Artículo 8 – Definiciones

Al interpretar y aplicar este Reglamento, los términos aquí definidos tendrán el significado indicado, salvo que el contexto sugiera claramente otro sentido. Cualquier término no definido en este Reglamento se interpretará conforme a la Ley o, en su defecto, de acuerdo con el sentido usual y corriente que dichos términos tienen en el contexto del funcionamiento ordinario de la Cooperativa.

Sección 8.1 – Año fiscal

Es el que, para efectos de esta cooperativa, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre.

Sección 8.2 – Cooperativa

Es la *Cooperativa de Vivienda La Torre de Sofía*.

Sección 8.3 – Cuerpos directivos

Son la junta directiva, el comité de supervisión, el comité de educación (cuando sea constituido por acuerdo de la junta directiva), y cualquier comité designado por la junta directiva y en el que esta delegue facultades, y cualquier cuerpo permanente de elección instituido mediante la Ley o el Reglamento.

Sección 8.4 – Junta Directiva

Es la junta de directores y directoras de la *Cooperativa de Vivienda La Torre de Sofía*.

Sección 8.5 – Ley

Es la *Ley general de sociedades Cooperativas de Puerto Rico*, Ley Núm. 239-2004, según sea enmendada.

Sección 8.6 – Libros y registros de la cooperativa

Son el certificado y los artículos de incorporación; este Reglamento y los reglamentos anteriores; el presupuesto general anual de operaciones y el plan estratégico; los estados financieros revisados o auditados; los procedimientos administrativos internos; los acuerdos sociales, resoluciones, planes de trabajo, actas de reuniones e informes de los Órganos Sociales.

Sección 8.7 – Mora o morosidad

Es todo atraso de más de treinta (30) días en el cumplimiento de las obligaciones económicas con la Cooperativa, según se describen en este Reglamento.

Sección 8.8 – Normas de convivencia social

Son todas aquellas reglas de conducta incorporadas en este Reglamento con el objetivo de fomentar la sana interrelación entre los residentes de la Cooperativa, con el fin de garantizar que las personas socias y residentes pueda usar y disfrutar pacíficamente sus unidades de vivienda y las áreas comunes, asegurando así los más altos estándares de calidad de vida dentro de la comunidad. Las normas de convivencia social son obligatorias para las personas socias, los y las integrantes de su composición familiar, sus visitantes y sus proveedores de bienes y servicios.

Sección 8.9 – Oficina principal

Es el establecimiento central o matriz en el que se ubican las oficinas de la junta directiva.

Sección 8.10 – Órganos Sociales

Son la Asamblea General, la Junta Directiva, el Comité de Supervisión, el Principal Ejecutivo, el Comité de Educación (cuando sea constituido por acuerdo de la Junta Directiva), cualquier comité constituido por la Junta Directiva y en el que delegue poderes y facultades y cualquier cuerpo permanente de elección instituido por la Ley o el Reglamento.

Sección 8.11 – Persona con interés

Es aquella persona no socia que haya recibido una invitación por parte de la Junta Directiva para participar en la Asamblea General de la Cooperativa. Salvo acuerdo en contrario por la Asamblea General, la persona podrá participar en esta con voz, pero no tendrá derecho al voto.

Sección 8.12 – Persona socia

Es la persona natural que adquiere esta condición al cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos por la Ley y el Reglamento de la Cooperativa. Las personas jurídicas no podrán ser socias.

Sección 8.13 – Principal Ejecutivo

Es el director ejecutivo o directora ejecutiva de la Cooperativa.

Sección 8.14 – Reglamento

Se refiere a este reglamento.

Sección 8.15 – Residir en la unidad de vivienda

Es la ocupación de la unidad de vivienda por parte de la persona socia principal y su composición familiar para fines de vivienda durante ciento ochenta (180) días o más durante un año natural, sin necesidad de que sean consecutivos.

Artículo 9 – Divulgación

Se entregará copia de este Reglamento a toda persona al momento de adquirir la condición de persona socia.

Artículo 10 – Suspensión del reglamento

Este Reglamento no podrá ser suspendido en ninguna de sus partes, salvo cuando alguna de ellas entre en conflicto con las leyes del Estado. En tal caso, la Asamblea General podrá suspender, mediante acuerdo social, únicamente la disposición en conflicto, con el fin de adecuarla a la ley o leyes con las cuales resulte incompatible.

Capítulo II – De la Cooperativa

Artículo 11 – Denominación

Esta sociedad cooperativa se denominará *Cooperativa de Vivienda La Torre de Sofía*, según surja del certificado de incorporación. Todo negocio de la Cooperativa se tramitará bajo ese nombre. Así se le identificará en todo documento oficial y en todo contrato público y privado en que la Cooperativa comparezca como parte. Ordinariamente se le podrá conocer como “La Torre de Sofía”.

Artículo 12 – Oficinas

La oficina principal de la Cooperativa estará localizada en la 1001 Avenida Juan Ponce de Leon, Río Piedras, San Juan, Puerto Rico. Sin embargo, podrá mantener oficinas en cualquier otro lugar de Puerto Rico, según lo acuerde la Junta Directiva mediante resolución.

Artículo 13 – Sello

La Cooperativa poseerá un sello oficial para la identificación de sus documentos oficiales. Su adopción y modificación será responsabilidad de la Junta Directiva.

Artículo 14 – Naturaleza

La Cooperativa de Vivienda La Torre Sofía es una cooperativa de vivienda sin fines de lucro, incorporada con el propósito de proveer un techo seguro, digno y asequible a sus socios y socias, mediante un modelo de gestión colectiva, solidaria y democrática. Esta cooperativa opera bajo el principio de propiedad común, donde el mantenimiento, uso y disfrute de los espacios compartidos se realiza de forma colectiva.

Además de su función habitacional, la cooperativa se proyecta como un modelo ejemplar de vivienda cooperativa y una experiencia viva de educación en economía solidaria y autogestión, tanto para sus integrantes como para otras comunidades interesadas en replicar el modelo en Puerto Rico y el mundo.

A través de su práctica diaria, la Cooperativa de Vivienda La Torre Sofía busca fortalecer el tejido comunitario, promover la participación, y demostrar que otra forma de habitar—basada en la solidaridad, la equidad y el cuidado mutuo—es no solo posible, sino urgente.

La Cooperativa es una persona jurídica privada de interés social organizado bajo el régimen de sociedad cooperativa de vivienda mancomunada, sin ánimo de lucro, que goza de personalidad jurídica plena, independiente del Estado, sujeta a las disposiciones de la Ley, con todas las facultades y prerrogativas que las leyes conceden a otras

personas jurídicas, aquellas otras que la Ley le concede a la Cooperativa y conforme a su certificado de incorporación.

Artículo 15 – Duración

La Cooperativa se constituye por tiempo ilimitado.

Artículo 16 – Propósito

Esta cooperativa se instituye bajo el sistema socioeconómico del cooperativismo “que busca la liberación y facilita el perfeccionamiento integral del ser humano, mediante la justicia económica y la cooperación social”, según según expresa la Ley 239 del 2004. Los valores de esta organización son la ayuda mutua, la responsabilidad social, la democracia participativa, la igualdad, la equidad, la solidaridad y la honestidad. Se constituye con el objeto de promover el ofrecimiento de oportunidades de vivienda adecuada, segura y a precios sostenibles y accesibles, así como de edificaciones e instalaciones complementarias para sus personas socias, sobre la base de los principios del cooperativismo fomentando el desarrollo económico y social mediante el esfuerzo común y garantizando la calidad de vida de las familias de escasos y medianos recursos en Puerto Rico.

Artículo 17 – Principios cooperativos

Los siete principios del cooperativismo formulados por la Alianza Cooperativa Internacional orientan los valores y las operaciones de esta Cooperativa.

Sección 17.1 – Adhesión abierta y voluntaria

Las cooperativas son organizaciones voluntarias, abiertas a todas las personas que quieran utilizar sus servicios y que deseen aceptar las responsabilidades que conlleva la afiliación sin discriminación de género, social, racial, política o religiosa.

Sección 17.2 – Gestión democrática por las personas socias

Las cooperativas son organizaciones democráticas controladas por la membresía, quienes participan activamente en el establecimiento de sus políticas y en la toma de decisiones. Todas las personas que desempeñan la función de representantes seleccionados son responsables ante la membresía. En las cooperativas primarias, todos los miembros tienen el mismo derecho a voto (un miembro, un voto) independientemente de su aportación.

Sección 17.3 – Participación económica por las personas socias

Las personas socias contribuyen de forma equitativa al capital de la cooperativa y la controlan democráticamente. Al menos una

parte del capital es propiedad común de la cooperativa. Cuando corresponde, la membresía suele aparejar una compensación limitada sobre aquel capital suscrito como requisito de afiliación. La membresía destina los beneficios a cualquiera de las siguientes finalidades: a) desarrollar su cooperativa (por ejemplo, mediante la constitución de reservas, una parte de las cuales es indivisible), b) beneficiar a la membresía en proporción a sus transacciones con la cooperativa, o c) apoyar otras actividades aprobadas por la membresía.

Sección 17.4 – Autonomía e independencia de la Cooperativa

Las cooperativas son organizaciones autónomas de autoayuda gestionadas por sus miembros. Si se llega a un acuerdo con organizaciones externas –incluido el gobierno de un Estado–, o se aumenta su capital de fuentes externas, deberá hacerse de forma que se asegure el control democrático por sus membresía y se mantenga la autonomía de la cooperativa.

Sección 17.5 – Educación, capacitación e información

Las cooperativas brindan educación y capacitación a su membresía, a sus dirigentes electos, directores, empleados, para que puedan contribuir de forma efectiva al desarrollo de sus cooperativas. Asimismo, informan al público general – particularmente a los jóvenes y a los creadores de opinión – sobre la naturaleza y los beneficios del cooperativismo.

Sección 17.6 – Cooperación entre cooperativas

Las cooperativas sirven de forma más efectiva a su membresía y fortalecen el movimiento cooperativista trabajando con estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.

Sección 17.7 – Interés por la comunidad y responsabilidad social

Las cooperativas trabajan para el desarrollo sostenible de sus comunidades mediante las políticas aprobadas por su membresía.

Artículo 18 – Características

La Cooperativa será consistente en todo momento con las siguientes características:

- a) plazo indefinido de duración de la sociedad;
- b) variabilidad e ilimitación del capital social;
- c) independencia de las acciones político-partidista;
- d) igualdad de derecho y obligaciones entre las personas socias;

- e) reconocimiento de un (1) voto a cada personas socias;
- f) irrepartibilidad de las reservas sociales, según se explica más adelante;
- g) no negar admisión como socia a persona alguna por consideración de raza, color, sexo, género, identidad de género, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, nacimiento o cualquier otra condición humana;
- h) propósito no lucrativo; y
- i) promover el desarrollo económico y social mediante el esfuerzo común.

Artículo 19 – Poderes y facultades

La Cooperativa podrá realizar toda clase de actividad lícita que sea propia o incidental a la consecución de sus fines y propósitos, en igualdad con los otros sujetos de derecho privado; y gozará de todos los poderes y facultades adicionales que le son expresamente concedidas en virtud de las disposiciones de la Ley.

Artículo 20 – Actividades autorizadas

Sin considerarse una limitación, la Cooperativa podrá, al amparo de la Ley:

- a) demandar y ser demandada;
- b) emprender cualquier tipo de actividades y realizar, llevar a cabo y celebrar contratos de cualquier tipo necesario para, en conjunción con o incidentales a la realización de los fines no lucrativos de la Cooperativa;
- c) aceptar donaciones, siempre que estas no contengan condiciones que limiten sus facultades para actuar;
- d) adquirir, recibir en donación, construir, operar, mantener y mejorar, y comprar, poseer, vender, disponer, permutar, convenir, asignar, hipotecar, tomar o ceder en arrendamiento y en cualquier otra forma operar con bienes muebles e inmuebles;
- e) realizar y desarrollar actividades en o fuera de Puerto Rico;
- f) tomar dinero a préstamo, sin limitación de cuantía, y emitir títulos de crédito para la consecución de alguno o todos los objetos de su actividad y garantizarlos mediante hipoteca, prenda u otros medios;
- g) Actuar como agente, representante o apoderado de cualquier socio;

- h) limitar sus operaciones, actividades y servicio exclusivamente a las personas socias, o hacer extensiva las mismas a las personas no socias;
- i) servir como auspiciadora de otras sociedades cooperativas;
- j) dedicarse a más de una actividad económica siempre que no se contravengan las disposiciones de la Ley 239 del 2004;
- k) Ampliar sus actividades mediante la creación de departamentos definidos en sus cláusulas;
- l) Establecer y acumular reservas sociales para beneficios de sus socios o comunidad, para casos de emergencia o desastres naturales, de conformidad con los criterios establecidos en este Reglamento;
- m) disolverse, liquidarse, fusionarse o consolidarse dentro de los criterios definidos por Ley.

Artículo 21 – Valor de transferencia

El valor de transferencia es el valor del interés de la persona socia en la cooperativa, el cual se le paga al momento de cesar su condición de socia, por cualquiera de las causas previstas en este Reglamento. El valor de transferencia se calculará de la siguiente manera:

- 1) Se tomará el *valor contable de la unidad de vivienda correspondiente al momento de ingreso de la nueva persona socia* (valor contable), según conste en los libros de la Cooperativa.
- 2) El valor contable se multiplicará por el *porcentaje de participación de la persona en el valor contable* (porcentaje de participación). La junta directiva definirá el porcentaje de participación mediante resolución, el cual no podrá ser inferior al cinco por ciento (5%) del valor contable de la unidad de vivienda, y constituirá la suma mínima que una persona debe aportar para adquirir la condición de persona socia. La persona socia podrá, en cualquier momento, asumir voluntariamente un porcentaje de participación mayor a la definida por la junta directiva.
- 3) Se sumará la participación de la persona socia en la plusvalía del valor contable (participación en la plusvalía), la cual será proporcional al porcentaje de participación en el valor contable. En ningún caso la persona socia podrá percibir más del cuarenta por ciento (40%) de la plusvalía total de la unidad de vivienda.
- 4) La plusvalía se calculará como la diferencia entre el valor contable y su valor actualizado al momento de la terminación de la condición de persona socia, según un informe de valor aprobado por la Junta Directiva.

- 5) Se sumará el valor de las mejoras, debidamente autorizadas por la Junta Directiva, realizada por cuenta de la persona socia (valor de mejoras). El valor de mejoras se calculará bajo una fórmula de evaluación aprobada por la Junta Directiva y que en ningún caso resultará en un reembolso por una cantidad que exceda al costo inicial típico de la mejora.
- 6) Se restará la depreciación acumulada de dichas mejoras (depreciación de mejoras). La depreciación de mejoras se calculará bajo una fórmula de evaluación establecida por la Junta Directiva.
- 7) Se descuenta toda obligación económica existente de la persona socia con la Cooperativa (obligaciones económicas).
- 8) Se resta cualquier daño o deterioro en la unidad de vivienda atribuibles a la persona socia (daños o deterioros).

Artículo 22 – Aportaciones mensuales

La Junta Directiva fijará las aportaciones mensuales que corresponda realizar a las personas socias de forma proporcional al número de habitaciones con que cuente su unidad de vivienda. Será responsabilidad de la Junta Directiva ajustar anualmente la aportación mensual por la tasa general de inflación, según el Índice de Precios del Consumidor de la Oficina de Estadísticas Laborales del Departamento del Trabajo de los Estados Unidos de América.

Artículo 23 – Relación con personas no socias

La Cooperativa podrá, de forma limitada y bajo condiciones previamente aprobadas por la Junta Directiva, ofrecer en alquiler unidades de vivienda, que se hayan reservado para tales fines, a personas no socias, siempre que dichas unidades no estén asignadas a personas socias activas y hayan sido previamente declaradas para este fin por la Junta Directiva.

El alquiler a personas no socias deberá:

- a) formalizarse mediante contrato escrito entre las partes;
- b) establecer claramente los derechos y obligaciones de ambas partes, así como los términos y condiciones que gobernarán la relación contractual entre la Cooperativa, como arrendadora, y la persona no socia, como arrendataria;
- c) tener una duración definida y sujeta a renovación conforme a las políticas internas de la Cooperativa;
- d) estar condicionado, al menos, al cumplimiento de las normas de convivencia de la Cooperativa;

La Junta Directiva será responsable de reglamentar los términos específicos del arrendamiento, incluyendo la fijación del canon de

arrendamiento, la duración, los criterios de selección y el número máximo de unidades disponibles para este propósito, y desempeñará esta función con sujeción al Reglamento, la Ley, los reglamentos y leyes aplicables y los acuerdos sociales adoptados por la Asamblea General.

Artículo 24 – Reservas

La Cooperativa establecerá las siguientes reservas, las cuales se constituirán en el orden de prioridad que se indica a continuación:

- 1) Reserva social
- 2) Reserva para servicios

Sección 24.1 – Reserva social

La reserva social que establezca la Cooperativa se nutrirá del diez por ciento (10%) de las economías netas anuales, hasta que la cantidad acumulada en esta reserva sea igual al treinta por ciento (30%) del valor en los libros de los bienes tangibles de la Cooperativa.

Cualquier cargo contra esta reserva se hará por razón de una emergencia de la cooperativa mediante previa autorización de la Junta Directiva y el Comité de supervisión, y será informada en la próxima asamblea general, disponiéndose que, en tal caso se requerirá la aprobación de CDCOOP. La Cooperativa no considerará el valor de las reservas sociales existentes al momento de liquidar las participaciones de personas que pierdan su condición de socias.

Sección 24.2 – Reserva para servicios

La reserva para servicios que establezca la Cooperativa se nutrirá del diez por ciento (10%) de las economías netas anuales. Esta reserva se usará para:

- 1) programas de educación dirigidos tanto a personas socias como a no socias; y
- 2) servicios de beneficios comunitarios.

La Junta Directiva determinará cómo utilizar esta reserva dentro de las alternativas antes mencionadas.

Capítulo III – De las personas socias

Artículo 25 – Composición

Solo habrá una (1) persona socia con derecho al voto por unidad de vivienda. A ninguna persona socia podrá asignársele más de una (1) unidad de vivienda.

Artículo 26 – Elegibilidad

Cualquier persona será elegible como socia de la Cooperativa siempre que cumpla con todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

- a) ser una persona natural;
- b) ser residente de Puerto Rico;
- c) haber cumplido dieciocho (18) años de edad;
- d) proveer a la Cooperativa de forma completa y veraz toda la información personal y documentación que le sea solicitada;
- e) no tener antecedentes de conducta constitutiva de violencia de género, lo que incluye violencia física, psicológica y económica; agresión sexual, privación de la libertad e intimidación o amenazas;
- f) no estar o haber estado involucrado en actividad criminal violenta o en actividad criminal relacionada con armas, según definida en la Ley de Armas de Puerto Rico de 2020;

- g) aceptar regirse en su proceder en la Cooperativa por las normas y procedimientos establecidos en la Ley, las Cláusulas de Incorporación y el Reglamento; y en particular por las normas de convivencia social;
- h) no haber sido expulsado de alguna cooperativa o separado de algún cargo en los cuerpos directivos de otra cooperativa; y
- i) fomentar la consecución de los fines y propósitos de la Cooperativa; y
- j) cumplir íntegramente con el procedimiento de admisión de nuevas personas socias, establecido por la Junta Directiva de la Cooperativa;
- k) obtener la aprobación de su solicitud de admisión por la Junta Directiva de la Cooperativa.

Artículo 27 – Deberes y obligaciones de las personas socias

Las personas socias de la Cooperativa tendrán los siguientes deberes y obligaciones:

- a) cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan, incluyendo, pero sin limitarse al abono diligente de las aportaciones mensuales y el pago de cualquier otra responsabilidad económica que le sea impuesta por la Cooperativa;
- b) desempeñar los cargos a los que, mediando su aceptación, fue electa por la asamblea;
- c) velar por los intereses de la Cooperativa;
- d) utilizar la vivienda asignada como su única residencia habitual y permanente;
- e) destinar el inmueble exclusivamente a fines residenciales, permitiéndose únicamente usos incidentales o complementarios que no alteren dicha naturaleza, ni impliquen atención al público, ni desarrollen actividades comerciales con acceso desde el exterior (disponiéndose que en este caso, la persona socia será responsable de gestionar los permisos requeridos y de notificar a la Cooperativa);
- f) usar la unidad de vivienda exclusivamente para fines de residencia;
- g) conservar y mantener la unidad de vivienda en óptimas condiciones;
- h) usar la unidad de vivienda, las instalaciones y áreas comunes de conformidad con las normas de convivencia social, según descritos

en este Reglamento, y los procedimientos establecidos por la Cooperativa;

- i) cumplir fielmente con todas las obligaciones sociales y pecuniarias que le impone la Ley, el Reglamento, los contratos que suscriba con la Cooperativa, los acuerdos sociales adoptados por la Asamblea General y por la Junta Directiva y los demás deberes y obligaciones que surjan con la Cooperativa;
- j) mantener informado al Principal Ejecutivo sobre cualquier cambio en sus datos personales, incluyendo su información de contacto.

Artículo 28 – Derechos

Las personas socias de la Cooperativa tienen los siguientes derechos:

Sección 28.1 – Derechos políticos

Siempre que, al momento de ejercerlos, no surja de los expedientes de la administración de la Cooperativa que la persona socia se encuentra incurso en mora o morosidad, ésta gozará de los derechos políticos que se detallan a continuación:

- a) asistir y participar activamente, con voz y voto, en la Asamblea General sobre la base de igualdad; siempre que no se incurran en mora
- b) ejercer un (1) voto en las decisiones de la Asamblea General y en los Cuerpos Directivos de los que forme parte, siempre y cuando se encuentren al día en el pago de sus obligaciones económicas con la Cooperativa;
- c) formular propuestas y debatir los asuntos ante la consideración de la Asamblea General y de los Cuerpos Directivos de los que forme parte;
- d) autorizar a cualquier integrante de su composición familiar mayor de dieciocho (18) años a que le represente en la Asamblea General y ante la Cooperativa, según los procedimientos establecidos para ello por la Junta Directiva;
- e) elegir y ser elegida para integrar la Junta Directiva o el Comité de Supervisión;
- f) nominar a otras personas socias a cargos en la Junta Directiva o en el Comité de Supervisión;
- g) ser designada para integrar, en su caso, el Comité de Educación y cualquier comité constituido por la Junta Directiva y en que delegue funciones;

- h) desempeñar las facultades que la Ley y el Reglamento atribuya a los Cuerpos Directivos de los que forme parte y posiciones que ocupe;
- i) proponer modificaciones a las Cláusulas de Incorporación y al Reglamento;
- j) impugnar acuerdos sociales adoptados por la Asamblea General;
- k) participar en todas las actividades de la Cooperativa sin discriminación;
- l) solicitar la convocatoria de una Asamblea General, con indicación específica de los asuntos a tratar, mediante petición respaldada por al menos el diez por ciento (10%) del total de personas socias de la Cooperativa;
- m) solicitar la separación de un integrante de la Junta Directiva en aquellos casos en que haya causa; esta se realizará mediante petición respaldada por al menos el cinco por ciento (5%) del total de personas socias de la Cooperativa;
- n) proponer asuntos para el orden del día de la Asamblea General;

Sección 28.2 – Derechos económicos

- o) retirar voluntariamente su participación en la Cooperativa, lo que acarreará la pérdida de su condición de persona socia;
- p) liquidar sus aportaciones al capital social de la Cooperativa, excepto por causa de la disolución de la Cooperativa y, en su caso, recibir los intereses acumulados, lo que acarreará la pérdida de su condición de persona socia;
- q) recibir la asignación del uso de una unidad de vivienda adecuada, segura y a precio accesible y sostenible;

Sección 28.3 – Derechos de información

- r) recibir la información necesaria para ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones;
- s) recibir copias de las Cláusulas de Incorporación, el Reglamento y sus respectivas modificaciones, con indicación de su entrada en vigor;
- t) recibir copia del contrato de vivienda y comprobante de sus aportaciones mensuales;

- u) recibir copia de los estados financieros auditados de la Cooperativa;
- v) consultar libremente, previa solicitud y coordinación por escrito, los Libros de Registro de Personas Socias de la Cooperativa y los Libros de Actas de la Asamblea General, disponiéndose que los libros se harán disponibles en cumplimiento con el Artículo 8.2 de la Ley 239 de 2004;
- w) recibir, previa solicitud escrita, copia certificada los acuerdos sociales adoptados en la Asamblea General;
- x) inspeccionar, previa solicitud escrita, los libros y registros de su Cooperativa conforme a la Ley;
- y) solicitar oralmente en el transcurso de la Asamblea General e inmediatamente después de cada intervención, que dicha intervención sea registrada fielmente en el acta de la reunión;
- z) solicitar por escrito a la Junta Directiva, con anterioridad a la celebración de la Asamblea General, u oralmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos contenidos en el orden del día;
- aa) solicitar por escrito a la Junta Directiva y recibir, en un plazo de treinta días, información sobre la marcha de la Cooperativa y en particular la que afecte a sus derechos económicos y sociales.

Artículo 29 – Pérdida de la condición de personas socia

La condición de persona socia cesará por:

- a) fallecimiento, desde el día del deceso de la persona socia;
- b) renuncia o retiro voluntario, desde el día indicado en la comunicación por escrito mediante la que se notifica la decisión o, en su defecto, del día en que se recibe la notificación;
- c) expulsión, desde el día y la hora de la adopción de acuerdo por la Junta Directiva; y
- d) disolución de la cooperativa, según el procedimiento dispuesto por la Ley 239 de 2004.

Artículo 30 – Causas para la expulsión

La Junta Directiva podrá expulsar de la Cooperativa a una persona socia cuando ésta incurra en una o más de las siguientes acciones:

- a) actuar contra los intereses de la cooperativa o de sus fines y propósitos;
- b) incurrir en mora en el cumplimiento de sus obligaciones con la Cooperativa, habiéndose previamente notificado de su incumplimiento;
- c) realizar actos impropios que perjudiquen moral o materialmente a la Cooperativa;
- d) infringir las disposiciones de la Ley;
- e) incurrir en conducta indebida;
- f) incurrir en cualquier falta considerada por el Reglamento como causa de expulsión; y
- g) expedir o cobrar a través de la Cooperativa cheques fraudulentos o sin fondos suficientes para su pago, y en violación a las disposiciones del Código Penal de Puerto Rico.

Capítulo IV – De los órganos sociales de la Cooperativa

Artículo 31 – Asamblea general

Sección 31.1 – Clase y formas de Asamblea General

Las asambleas generales de la Cooperativa, ordinarias y extraordinarias, serán de personas socias.

Sección 31.2 – Concepto

La Asamblea General es la reunión de personas socias constituidas con el objetivo de deliberar y adoptar acuerdos, con sujeción a la Ley, a las Cláusulas de Incorporación, al Reglamento y a los acuerdos adoptados por la Cooperativa, sobre aquellos asuntos que, legal o reglamentariamente, sean de su competencia, siendo sus decisiones vinculantes para los Órganos Sociales y para todas las personas socias de la cooperativa.

Salvo acuerdo contrario por la Asamblea General, la persona con interés podrá participar en ésta con voz, pero no tendrá derecho al voto.

Sección 31.3 – Competencia

Corresponde en exclusiva a la Asamblea General deliberar y llegar a acuerdos sobre los siguientes asuntos:

- a) ratificación y modificación de las Cláusulas de Incorporación y aprobación o modificación, en su caso, del Reglamento de la Cooperativa;
- b) conversión al régimen de Cooperativa de viviendas de titulares;
- c) fusión, incorporación y disolución voluntaria de la sociedad;
- d) nombramiento y revocación de los miembros de la Junta Directiva y el Comité de Supervisión;
- e) consideración y resolución de las recomendaciones de la Junta Directiva sobre compensaciones, si alguna, de los miembros de la Junta Directiva y de los comités internos de la Cooperativa;

- f) ejercicio de acciones legales o sancionadoras contra miembros de la Junta Directiva y del Comité de Supervisión;
- g) creación u operación de departamentos, subsidiarias y afiliadas que no estén contempladas y provistas en las Cláusulas de incorporación o el Reglamento;
- h) recepción, consideración y resolución de los informes de la Junta Directiva, el Comité de Supervisión y el Comité de Educación; y
- i) cualquier otra derivada de la Ley o de los reglamentos.

La Asamblea General podrá debatir y expresarse sobre cualquier otro asunto de interés para la Cooperativa, siempre que conste en el orden del día, pero sus acuerdos son vinculantes únicamente en materias que la Ley no considere competencia exclusiva de otros Órganos Sociales.

Sección 31.4 – Convocatoria

La Cooperativa celebrará por lo menos una Asamblea General Ordinaria al año. Dicha Asamblea deberá realizarse en la fecha, hora y lugar que determine la Junta Directiva, dentro de los seis (6) meses posteriores al cierre del año fiscal, procurando elegir la fecha más cercana y conveniente a ese cierre.

La Junta Directiva convocará, *motu proprio*, cuantas reuniones extraordinarias de la Asamblea General estime necesarias o convenientes.

La Junta Directiva convocará reuniones extraordinarias de la Asamblea General cuando reciba una petición de convocatoria respaldada por la firma del diez por cien (10%) del total de personas socias de la Cooperativa. La petición de convocatoria deberá detallar específicamente los asuntos a incluirse en el orden del día de la reunión extraordinaria.

Sección 31.5 – Fecha

La Asamblea General será convocada por la Junta Directiva con una antelación mínima de veinte (20) días, cuando sea de naturaleza ordinaria, y con una antelación mínima de diez (10) días, cuando sea de naturaleza extraordinaria, a la fecha fijada para la celebración de la asamblea.

Sección 31.6 – Forma y contenido de la convocatoria

La convocatoria a toda Asamblea General se realizará mediante aviso por escrito enviado a cada persona socia a su última

dirección conocida o a la que conste en el *Libro de Registro de Personas Socias*.

El aviso de convocatoria indicará al menos, la fecha, hora, modalidad y lugar de la reunión; indicación expresa de si es en primera, segunda o tercera convocatoria; el propósito de la convocatoria; así como los asuntos que comprenden el orden del día (la agenda), según propuestos por la Junta Directiva.

El aviso de convocatoria incluirá copia de documentos complementarios como: (i) las propuestas de modificaciones al Reglamento o las Cláusulas de Incorporación; (ii) los informes de la Junta Directiva; del Comité de Supervisión; en su caso, del Comité de Educación; de auditores externos; del Principal Ejecutivo y de cualquier otro comité que haya estado en funciones durante el ejercicio fiscal previo; y toda información relevante a los puntos contenidos en el orden del día.

El aviso podrá ser entregado a las personas socias en su unidad de vivienda siempre que se pueda certificar la veracidad y eficacia de la entrega. Nunca habrá menos de una hora de diferencia entre la primera y segunda convocatoria de una Asamblea General de personas socias.

El aviso de convocatoria de la Asamblea General realizada en modalidad mixta o por medios telemáticos informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguir las personas socias para el registro y creación de la lista de asistentes; para el ejercicio de sus derechos y para el reflejo en el acta del desarrollo de la reunión.

Sección 31.7 – Constitución de la Asamblea General

La Asamblea General, ordinaria y extraordinaria, quedará legalmente constituida en primera convocatoria cuando concurren o estén representados dos terceras partes (2/3) del total de personas socias, y en segunda convocatoria con cualquiera que sea el número de personas socias concurrentes o representadas, si el aviso de convocatoria incluyó una indicación expresa de que en segunda convocatoria constituirán quórum las personas socias que concurren.

De forma excepcional, cuando el objeto de la Asamblea General sea la conversión de cooperativa de vivienda mancomunada al régimen de Cooperativa de vivienda de titulares o la modificación de los objetivos, fines y propósitos contenidos en las Cláusulas de Incorporación y el Reglamento, quedará legalmente constituida en primera y segunda convocatoria cuando concurren o estén representados dos terceras (2/3) partes del total de personas socias activas. Además, cuando el objeto de la Asamblea General

sea la disolución voluntaria de la Cooperativa quedará legalmente constituida en primera y segunda convocatoria cuando concurren o estén representadas cuatro quintas partes (4/5) del total de personas socias activas de la Cooperativa.

Sección 31.8 – Modalidad de celebración

Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria y extraordinaria, podrán celebrarse de forma física, mixta o por medios telemáticos.

La Asamblea General celebrada en modalidad mixta o por medios telemáticos tendrá una transmisión de la reunión en tiempo real con comunicación bidireccional de imagen y sonido para que todas las personas socias puedan participar en la deliberación y adopción de acuerdos sociales.

La Junta Directiva será responsable de garantizar en la Asamblea General celebrada bajo esta modalidad:

- a) la identidad y legitimación de las personas socias;
- b) la seguridad y el contenido de las comunicaciones;
- c) la efectividad de las labores de la Asamblea General; y
- d) el mecanismo de ejercicio del voto, la identidad de la persona emisora del voto y, en su caso, la secretividad del voto.

La Asamblea General celebrada de forma física se realizará en las instalaciones de la Cooperativa. No obstante, podrá llevarse a cabo en otro lugar adecuado que determine la Junta Directiva, siempre que resulte conveniente para las personas socias y no prive su participación en la reunión.

Sección 31.9 – Reuniones ordinarias

La Asamblea General ordinaria tiene por objeto principal examinar la gestión social; aprobar, si procede, los estados financieros revisados o auditados; ratificar el informe de la gestión social y capitalizar los sobrantes o imputar las pérdidas. Podrá incluirse cualquier otro asunto propio de la competencia de la Asamblea.

Sección 31.10 – Reuniones extraordinarias

Las demás reuniones de la Asamblea General tendrán el carácter de extraordinaria, y podrá incluirse en el orden del día cualquier asunto propio de la competencia de la Asamblea.

Sección 31.11 – Reuniones constitutivas

La reunión constitutiva de la Asamblea General es la que tiene por objeto la consideración y aprobación de las Cláusulas de Incorporación, el Reglamento, la elección de la Junta Directiva y el Comité de Supervisión. Esta Asamblea tendrá el carácter de reunión extraordinaria.

Sección 31.12 – Adopción de acuerdos

En cada Asamblea General las personas socias tendrán derecho a voz y voto en cada asunto que sea sometido a votación, siempre y cuando se encuentren al día en el pago de sus obligaciones económicas con la Cooperativa. La Asamblea General adoptará los acuerdos por más de la mitad (50% + 1) de los votos válidamente expresados. No será válida la pluralidad. De forma excepcional, cuando el objeto sea la separación de un director o una directora la Asamblea General podrá adoptar acuerdo a los efectos por el voto de la mayoría de las personas socias que concurran a la reunión. Además, cuando el objeto sea la fusión o consolidación de la cooperativa la Asamblea General podrá adoptar acuerdo a los efectos por el voto afirmativo de dos terceras partes (2/3) de las personas socias que concurran a la reunión.

Sección 31.13 – Acta de la Asamblea General

El acta de la Asamblea General deberá expresar, en todo caso, lugar, fecha y hora de la reunión, relación de la identidad de todos los asistentes, si se celebra en primera o segunda convocatoria, manifestación expresa de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución, señalamiento del orden del día, un resumen de las deliberaciones e indicación de las intervenciones que su constancia en el acta se haya solicitado, y una transcripción de los acuerdos adoptados con los resultados de cada una de las votaciones. La Secretaría acreditará la identidad de todos los asistentes en el acta de la Asamblea General realizada en modalidad mixta o por medios telemáticos.

Sección 31.14 – Orden del día

La Asamblea General ordinaria siempre tendrá autoridad para deliberar y votar sobre los siguientes asuntos:

- a) leer y aprobar el acta de la asamblea precedente;
- b) recibir los informes de los integrantes de la Junta Directiva, la Principal Ejecutivo y los comités;
- c) designar miembros del *Comité de elecciones y escrutinio*;

- d) elegir personas socias a la Junta Directiva y al Comité de Supervisión;
- e) deliberación de asuntos pendientes ; y
- f) deliberación de asuntos nuevos.

El orden del día incluirá, además, los asuntos propuestos mediante petición respaldada por el veinte por ciento (20%) del total de personas socias de la Cooperativa, y que sean presentados a la Junta Directiva por escrito antes de que finalice el quinto día posterior a la publicación de la convocatoria.

Durante la Asamblea General ordinaria, podrá enmendarse el orden del día por mayoría simple de los votos.

Sección 31.15 – Impugnación de acuerdos de la Asamblea

Por sí o mediante representante autorizado, las personas socias podrán impugnar los acuerdos sociales adoptados por la Asamblea General de personas socias, ordinaria y extraordinaria, ante COSSEC.

La impugnación podrá realizarse por derecho propio o mediante representación legal. El escrito de impugnación deberá incluir, pero no tendrá que limitarse a la siguiente información: a) nombre y apellidos, dirección física y postal, correo electrónico y número de teléfono de la parte reclamante; b) dirección física y denominación de la sociedad cooperativa; c) indicación expresa de la relación del reclamante con la sociedad cooperativa; nombre, correo electrónico, número de teléfono y dirección postal del funcionario u Órgano Social a quien se le reclama; d) una descripción de la controversia, una descripción de las leyes o reglamentos aplicables, indicación expresa del remedio que se solicita, indicación sobre la existencia de una reclamación concurrente, documentos de apoyo. Además, cuando la impugnación se realice mediante representante autorizado deberá incluirse una copia de la carta de autorización de la persona socia con interés.

Artículo 32 – Junta Directiva

Sección 32.1 – Concepto

La Junta Directiva es el órgano colegiado de gobierno encargado de dirigir los asuntos de la Cooperativa, representar a la Cooperativa, y supervisar a la Principal Ejecutivo y demás personal de la Cooperativa, con sujeción a la Ley, a las Cláusulas de Incorporación, el Reglamento y a los acuerdos sociales adoptados por la Asamblea General en el ejercicio de sus competencias.

Sección 32.2 – Composición

La Junta Directiva estará compuesta por tres (3) personas socias, electas en Asamblea General mediante votación secreta y por el mayor número de votos.

Sección 32.3 – Duración del mandato

Todo mandato a la Junta Directiva tendrá una duración de tres años ininterrumpidos, salvo lo dispuesto para el primer mandato. Las personas socias podrán ser electas para integrar la Junta Directiva hasta en tres (3) ocasiones consecutivas. En todo caso, continuarán integrando la Junta Directiva hasta que sus sucesores sean electos y tomen posesión del cargo.

Sección 32.4 – Duración del primer mandato

La designación de personas socias que integrarán la Junta Directiva se regirá por un esquema de mandatos escalonados en su primer término a fin de garantizar la renovación progresiva del cuerpo directivo. Para ello, se cumplirá con las siguientes condiciones:

- a) una de las personas socias será electa para ejercer un mandato a la Junta Directiva por un período de un (1) año;
- b) una de las personas socias será electa para ejercer un mandato a la Junta Directiva por un periodo de dos (2) años;
y
- c) una de las personas socias será electa para ejercer un mandato a la Junta Directiva por un periodo de tres (3) años.

Sección 32.5 – Poderes y facultades

La Junta Directiva tendrá los siguientes poderes y facultades:

- a) Definir y adoptar las políticas institucionales de la Cooperativa;
- b) definir las normas y directrices generales relativas a la operación y funcionamiento de la cooperativa (responsabilidad del Principal Ejecutivo de ejecutar);
- c) considerar y resolver las solicitudes de ingreso, retiros voluntarios y separación de personas socias, facultad que podrá delegar a uno de sus oficiales y, en su caso, quien será responsable de rendir un informe mensual a la Junta Directiva;

- d) gestionar y obtener la fianza de fidelidad para la cobertura de toda persona encargada del manejo de dinero o valores de la Cooperativa;
- e) adoptar y modificar el sello de la Cooperativa;
- f) asesorar a la Asamblea General en cuanto a la capitalización de los sobrantes y su uso;
- g) divulgar oportunamente las propuestas de modificaciones a las Cláusulas de Incorporación y el Reglamento;
- h) establecer políticas de inversión de la Cooperativa;
- i) establecer el procedimiento para la admisión a la Cooperativa de nuevas personas socias;
- j) constituir y disolver discrecionalmente los comités de trabajo que apoyen las funciones de la Junta Directiva;
- k) designar y supervisar al Principal Ejecutivo de la Cooperativa;
- l) solicitar al Principal Ejecutivo de la Cooperativa y obtener de esta los informes e información necesarios para ejercer una supervisión efectiva de sus labores;
- m) fijar mediante contrato escrito los términos y condiciones que regirán las relaciones entre la Cooperativa y el Principal Ejecutivo con especificación de sus funciones, deberes y responsabilidades, y que nunca incluirá cláusulas leoninas;
- n) fijar las normas para la compensación que devengará el Principal Ejecutivo y los empleados de la Cooperativa;
- o) contratar contadores públicos en las condiciones y para los fines establecido en la Ley;
- p) asignar los recursos necesarios y resolver la solicitudes de compra de bienes, así como de contratación de servicios de personal, peritos, asesores y técnicos que se requieran para ejercer las facultades establecidas en la Ley y el Reglamento, y las necesarias para alcanzar los fines de la Cooperativa;
- q) gestionar y obtener protección para la Cooperativa contra escalamiento, desfalcos y otras pérdidas asegurables;
- r) aprobar el plan estratégico de la Cooperativa y revisarlo periódicamente;

- s) revisar y recomendar periódicamente a la Asamblea General modificaciones a las Cláusulas de Incorporación y el Reglamento;
- t) considerar y aprobar el presupuesto de la Cooperativa que someta anualmente por escrito la Principal Ejecutiva;
- u) adoptar un reglamento interno de la Junta Directiva y modificarlo según la forma que se establezca;
- v) adoptar un plan de trabajo y revisarlo anualmente;
- w) establecer las aportaciones mensuales básicas a ser pagadas por las personas socias de la Cooperativa;
- x) establecer cualquier otra aportación que en determinado momento sea necesaria para cubrir gastos extraordinarios de la Cooperativa que surjan de tiempo en tiempo;
- y) determinar cuáles son las mejoras que podrán realizar las personas socias a las unidades de vivienda;
- z) establecer una fórmula uniforme para determinar el valor de tales mejoras, que podrá incluir criterios de depreciación y apreciación;
- aa) modificar mediante derogación, enmienda o alteración los procedimientos de carácter administrativo que no estén incluidos en el Reglamento de forma que redunden en eficiencias valiosas para la Cooperativa;
- bb) solicitar y obtener semestralmente las certificaciones de deuda de la Cooperativa de las agencias gubernamentales estatales y federales;
- cc) suscribir cada uno de los cheques o autorizar cada uno de los desembolsos que se emitan contra fondos de la Cooperativa;
- dd) garantizar que los procedimientos de carácter administrativo sean aplicados de manera uniforme a las personas socias y candidatas a socias de la Cooperativa, según le sean aplicables;
- ee) notificar a las personas socias de la Cooperativa cualquier cambio en los procedimientos de carácter administrativo;
- ff) invitar discrecionalmente a la Principal Ejecutiva a las reuniones de la Junta Directiva;

gg) autoevaluar la ejecución de la Junta Directiva y sus integrantes conforme a su plan de trabajo y documentar la autoevaluación;

hh) aprobar actas de las reuniones de la Junta Directiva;

ii) convocar a la Asamblea General.

Sección 32.6 – Obligaciones

Sin considerarse una limitación, la Junta Directiva tendrá las siguientes obligaciones:

a) notificar a las personas socias sobre la celebración de la Asamblea General y sobre cualquier cambio en los procedimientos administrativos;

b) notificar a las personas socias cualquier propuesta de modificación al Reglamento y a las Cláusulas de Incorporación;

c) velar por el cumplimiento de las políticas de inversión y el sano mantenimiento y actualización de las infraestructuras de la Cooperativa;

d) presentar, conforme a la Ley, los informes y estados financieros requeridos ante los organismos correspondientes;

i) Un informe anual sobre los asuntos de la Cooperativa deberá ser presentado ante la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico (CDCOOP), y a la Liga de Cooperativas (LIGA) dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la terminación del año fiscal;

ii) Los estados financieros revisados o auditados deberán ser presentados ante COSSEC, CDCOOP, al Fondo de Inversión y Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico (FIDECOOP), y la LIGA;

e) celebrar al menos una reunión mensual;

f) considerar y aprobar en cada reunión ordinaria de la Junta Directiva las actas pendientes de aprobación;

g) mantener actualizado el libro de actas de la Junta Directiva y de la Asamblea General;

h) asistir a la Asamblea General y a los actos oficiales de la Cooperativa;

- i) convocar al menos una Asamblea General anual;
- j) convocar la Asamblea General peticionada conforme al Reglamento por el Comité de Supervisión y las personas socias;
- k) cumplir con las responsabilidades establecidas en la Ley, el Reglamento, las Cláusulas de Incorporación, y responder por su incumplimiento;
- l) celebrar reuniones con los comité para armonizar esfuerzos, asignarles los recursos necesarios para el desempeño de sus funciones y supervisar la ejecución de sus planes de trabajo;
- m) informar anualmente por escrito a la Asamblea General sobre la gestión de la Junta Directiva, y el estado financiero de la Cooperativa;
- n) asegurar la aplicación uniforme de los procedimientos administrativos entre personas socias y entre candidatas a integrarse a la Cooperativa, según le sea aplicable;
- o) realizar una autoevaluación anual del desempeño de la Junta Directiva conforme a su plan de trabajo y mantener en récord los resultados de las autoevaluaciones, y adoptar estrategias para mejorar el desempeño basado en las observaciones;
- p) asegurar que la fianza de fidelidad esté vigente y que cubra a las personas requeridas por la Ley, y llevar un registro actualizado sobre la vigencia y cumplimiento de los términos de dicha fianza;
- q) garantizar que las relaciones contractuales entre la Cooperativa y la Principal ejecutiva estén reguladas por un contrato escrito que defina términos claros y transparentes, sin incluir cláusulas leoninas;
- r) asegurarse de que el contrato escrito especifique las funciones deberes y responsabilidades que asumirá la Principal Ejecutiva, de manera que no haya ambigüedades en cuanto a sus obligaciones;
- s) establecer de forma clara y justa las normas de compensación tanto para la Principal Ejecutiva como para los demás empleados de la Cooperativa, manteniendo un equilibrio entre la competitividad y sostenibilidad financiera, según los recursos de la Cooperativa lo permitan;

- t) Establecer las cualidades, competencias y aptitudes que debe poseer tanto la Principal Ejecutiva como los demás empleados de la Cooperativa
- u) desarrollar, aprobar y revisar periódicamente el plan estratégico de la Cooperativa asegurando que refleje las metas a corto, mediano y largo plazo y que sirva de guía para las decisiones operativas y financieras;
- v) registrar las firmas de la Presidencia y la Tesorería de la Junta Directiva en las cuentas bancarias en que la Cooperativa sea titular;
- w) adoptar las normas para la evaluación del desempeño de la Principal Ejecutiva, y realizar dicha evaluación anualmente;
- x) ejecutar los acuerdos sociales de la Asamblea General.

Sección 32.7 – Reuniones de Junta Directiva

Las reuniones de Junta Directiva serán ordinarias y extraordinarias. La reunión constitutiva se considera extraordinaria.

Sección 32.8 – Convocatoria

La Secretaría convocará, previa solicitud de la Presidencia, las reuniones ordinarias de conformidad con el calendario anual de reuniones adoptado por la Junta Directiva.

La Presidencia convocará, *motu proprio*, cuantas reuniones extraordinarias de la Junta Directiva estime necesarias o convenientes.

La Presidencia convocará reuniones extraordinarias de la Junta Directiva cuando reciba una petición escrita respaldada por la firma de dos terceras partes (2/3) de los integrantes de la Junta Directiva. La petición deberá detallar específicamente los asuntos a incluirse en el orden del día de la reunión extraordinaria.

Sección 32.9 – Calendario de reuniones

En la reunión constitutiva, la Junta Directiva adoptará un calendario anual de reuniones que preverá al menos una reunión mensual con especificación de la fecha, hora, modalidad y lugar a celebrarse.

Sección 32.10 – Forma y contenido de la convocatoria

La convocatoria de toda Junta Directiva se realizará mediante aviso por escrito enviado a cada oficial a su última dirección conocida de correo electrónico o la que conste en el *Libro de Registro de Personas Socias*.

El aviso de convocatoria indicará al menos la fecha, hora, modalidad y lugar de la reunión; el propósito de la convocatoria; así como los asuntos que comprenden el orden del día, según propuestos por la Presidencia. El aviso de convocatoria incluirá toda información relevante a los puntos contenidos en el orden del día. El anuncio de convocatoria de la Junta Directiva realizada en modalidad mixta o por medios telemáticos informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguir los oficiales para el registro y creación de la lista de asistentes; para el ejercicio de sus derechos y para el reflejo en el acta del desarrollo de la reunión.

El aviso de convocatoria de las reuniones ordinarias será enviado con una antelación mínima de cinco (5) días y máxima de quince (15) días, a la fecha fijada para la celebración de la Junta Directiva.

El aviso de convocatoria de las reuniones extraordinarias de la Junta Directiva será enviado con una antelación de un (1) día o con el tiempo de antelación que permita la urgencia del asunto a considerar.

Sección 32.11 – Constitución de la Junta Directiva

La Junta Directiva, ordinaria y extraordinaria, quedará legalmente constituida cuando concurren (quórum) al menos dos terceras partes (2/3) de los oficiales en propiedad.

Sección 32.12 – Reuniones ordinarias

Serán reuniones ordinarias de la Junta Directiva las que se convoquen de conformidad con el calendario anual de reuniones adoptado por la Junta Directiva.

Sección 32.13 – Reuniones extraordinarias

Las demás reuniones de la Junta Directiva tendrán el carácter de extraordinaria, y podrá incluirse en el orden del día cualquier asunto propio de la competencia de la Junta Directiva.

Sección 32.14 – Reuniones constitutivas

La reunión constitutiva de la Junta Directiva es la que tiene por objeto adoptar el reglamento interno de funcionamiento, el plan de trabajo y el calendario anual de reuniones mensuales de la Junta Directiva. Esta junta tendrá el carácter de reunión extraordinaria.

Sección 32.15 – Modalidad de celebración

Las reuniones de la Junta Directiva, ordinaria y extraordinaria, podrán celebrarse de forma física, mixta o por medios telemáticos.

La Junta Directiva celebrada en modalidad mixta o por medios telemáticos tendrá una transmisión de la reunión en tiempo real con comunicación bidireccional de imagen y sonido para que todos los oficiales participen en la deliberación y adopción de acuerdos sociales. La Secretaría será responsable de garantizar en la Junta Directiva celebrada en esta modalidad:

- e) la identidad y legitimación de los oficiales;
- f) la seguridad y el contenido de las comunicaciones;
- g) la efectividad de las labores de la Junta Directiva; y
- h) el mecanismo de ejercicio del voto, la identidad de la persona emisora del voto y, en su caso, la secretividad del voto.

La Junta Directiva celebrada de forma física se realizará en las instalaciones de la Cooperativa. No obstante, podrá llevarse a cabo en otro lugar adecuado que determine la Presidencia, siempre que resulte conveniente para los oficiales y demás integrantes de la Junta Directiva y no prive su participación en la reunión.

Sección 32.16 – Adopción de acuerdos

La Junta Directiva adoptará acuerdos por el voto afirmativo de dos terceras partes (2/3) de sus integrantes, salvo disposición expresa en contrario contenida en este Reglamento en la Ley.

Los acuerdos sociales deberán tomarse con la concurrencia del quórum mínimo requerido.

En ningún caso se permitirán abstenciones que impidan la formación de mayoría para la adopción de un acuerdo.

Sección 32.17 – Acta de la Junta Directiva

El acta de la Junta Directiva deberá expresar, en todo caso, lugar, fecha y hora de la reunión, relación de la identidad de todos los asistentes, si se celebra en primera o segunda convocatoria, manifestación expresa de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución, señalamiento del orden del día, un resumen de las deliberaciones e indicación de las intervenciones que su constancia en el acta se haya solicitado, y una transcripción de los acuerdos adoptados con los resultados de cada una de las votaciones e indicación de cómo votó cada uno de los directores presentes. La Secretaría acreditará la identidad de todos los asistentes en el acta de la Junta Directiva realizada en modalidad mixta o por medios telemáticos.

Sección 32.18 – Orden del día

La Junta Directiva constituida en reunión ordinaria siempre tendrá autoridad para deliberar y votar sobre los siguientes asuntos:

- a) lectura y aprobación del acta de la junta precedente;
- b) consideración de informes de la Presidencia y de demás integrantes de la Junta Directiva, y de la Principal ejecutiva;
- c) deliberación de asuntos pendientes;
- d) deliberación de asuntos nuevos.

Durante la Junta Directiva ordinaria, podrá enmendarse el orden del día por mayoría simple de los votos.

La Junta Directiva podrá deliberar sobre cualquier asunto de interés para la Cooperativa, siempre que conste en el orden del día, pero sus acuerdos son vinculantes únicamente en materias que la Ley no considere competencia exclusiva de otros órganos sociales.

Sección 32.19 – Vacantes

Las vacantes en la Junta Directiva serán cubiertas interinamente por voto de la mayoría de los restantes integrantes de la Junta Directiva, en reunión debidamente convocada para tales efectos, hasta tanto se realicen designaciones adicionales en la próxima Asamblea General. La designación que realice la Asamblea General se hará por el tiempo restante del mandato en el que surgió la vacante o, si este ya ha vencido, por el tiempo que le reste al nuevo término.

Sección 32.20 – Oficiales

Los oficiales de la Junta Directiva ocuparán los cargos de Presidencia, Secretaría y Tesorería.

Sección 32.21 – Personas que podrán integrar la Junta Directiva

Toda persona socia será elegible para integrar la Junta Directiva, excepto por quienes mantengan las siguientes circunstancias:

- a) ha sido convicta por delito grave o menos grave que implique fraude, abuso de confianza o depravación moral;
- b) posea interés económico directo o indirecto en cualquier empresa que tenga negocios con la Cooperativa o cuyos negocios estén en competencia con las actividades económicas de la Cooperativa;

- c) ocupe cargos o posiciones en organizaciones con o sin fines de lucro que puedan constituir un conflicto en el desempeño de sus responsabilidades;
- d) ha sido separada por causas establecidas en la Ley como integrante de la Junta Directiva o comité o funcionario ejecutivo de otra sociedad cooperativa;
- e) no satisfaga algún requisito establecido en el Reglamento;
- f) sea inelegible para estar cubierta por una fianza de fidelidad;
- g) rehúse tomar y aprobar, durante el primer año de su nombramiento, cursos avalados por la Liga de Cooperativa sobre capacitación cooperativa que contengan doctrinas y leyes aplicables a la naturaleza de la cooperativa;
- h) esté en incumplimiento de sus obligaciones con la Cooperativa, en especial las económicas;
- i) sea pariente dentro del tercer grado de consanguinidad o segundo de afinidad de una persona socia que pertenezca a la Junta Directiva o al Comité de Supervisión;
- j) esté ejerciendo alguna acción civil contra la Cooperativa ante un tribunal de justicia;
- k) sea objeto de algún procedimiento de expulsión de la Cooperativa en su condición de persona socia;
- l) ha integrado la Junta Directiva por tres mandatos consecutivos y no hubieran transcurrido veinticuatro (24) meses desde la fecha de vencimiento del tercero de los mandatos;
- m) su elección o condición de directo lo coloque en una situación de conflicto de interés en la Cooperativa, conforme a la Ley o al Reglamento;

Sección 32.22 – Deberes de los oficiales

Las personas socias que pertenezcan a la Junta Directiva de la Cooperativa y, por tanto, ostenten la condición de oficiales tienen los siguientes deberes para con la Cooperativa y hacia el resto de personas socias:

- a) deber de fiducia;
- b) deber de diligencia en la toma de decisiones;
- c) deber de lealtad;

- d) deber de cuidar como una persona prudente y razonable los bienes y demás activos de la Cooperativa y de velar por las operaciones de la Cooperativa;
- e) proteger toda información confidencial a la que pudiera tener acceso como parte de sus funciones;
- f) rendir a la Presidencia de la Junta Directiva un informe de transición cuando renuncie o venza su mandato como integrante;
- g) mantenerse informado y familiarizado sobre la marcha de los asuntos de la Cooperativa;
- h) mantenerse informado y familiarizado con las disposiciones de la Ley, las Cláusulas de Incorporación, el Reglamento, los procedimientos administrativos internos; las discusiones de la Asamblea General, la Junta Directiva, los comités y la ejecución de la Principal Ejecutiva.

Sección 32.23 – Funciones particulares de la Presidencia

La Presidencia ostenta la representación legal de la Cooperativa. Podrá delegar sus funciones en ocasiones particulares a otro integrante de la Junta Directiva por escrito. Tendrá todos los poderes generales y funciones que son usualmente atribuidas al cargo de Presidencia de una sociedad cooperativa. Sin considerarse de forma limitativa, serán funciones particulares de la Presidencia:

- a) presidir las reuniones y dirigir los debates de la Asamblea General, la Junta Directiva y todo acto oficial de la Cooperativa;
- b) encomendar a la Secretaría el convocar las reuniones de la Asamblea General y la Junta Directiva conforme al Reglamento;
- c) someter para aprobación de la Junta Directiva el orden del día propuesto para las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Junta Directiva y la Asamblea General;
- d) certificar, conjuntamente con la Secretaría, los acuerdos, informes, actas y otros documentos la Asamblea General y la Junta Directiva;
- e) formular, juntamente con los demás integrantes, el plan de trabajo de la Junta Directiva;
- f) velar por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta Directiva y de la Asamblea General de la Cooperativa;

- g) velar por el cumplimiento de la Ley, las Cláusulas de Incorporación, el Reglamento y demás procedimientos vigentes;
- h) ser miembro ex officio de todos los comités de trabajo, excluyendo al Comité de Supervisión, de la Cooperativa;
- i) representar a la Cooperativa en cualquier acto o gestión oficial;
- j) asistir puntualmente a todas las reuniones de la Junta Directiva válidamente convocadas;
- k) suscribir, conjuntamente con la Secretaría, las actas aprobadas y que formarán parte del Libro de Actas de la Junta Directiva;
- l) cumplir con todos aquellos deberes y funciones necesarias y convenientes para el adecuado funcionamiento de la Cooperativa.

Sección 32.24 – Funciones particulares de la Secretaría

Tendrá todos los poderes y funciones que son usualmente atribuidas al cargo de Secretaría de una sociedad corporativa. Sin considerarse de forma limitativa, serán funciones particulares de la Secretaría:

- a) preparar, custodiar y conservar las actas, minutas, certificados de los acuerdos sociales de la Asamblea General y la Junta Directiva, informes y cualquier otro documento que se genere en la Junta Directiva o la Asamblea o material que los Órganos Sociales tengan a bien confiarle;
- b) desarrollar y mantener actualizado un listado del estatus de progreso de los trámites necesarios para el cumplimiento de los acuerdos sociales adoptados por la Junta Directiva y la Asamblea General;
- c) firmar y sellar los certificados de los acuerdos sociales adoptados por la Junta Directiva y la Asamblea General y expedir copias a las partes con interés;
- d) someter a la Principal Ejecutiva para su debido cumplimiento los acuerdos sociales;
- e) asistir puntualmente a todas las reuniones de la Junta Directiva válidamente convocadas;

- f) leer en cada reunión el acta de la reunión anterior para su aprobación;
- g) suscribir, conjuntamente con la Presidencia, las actas aprobadas por la Junta Directiva y la Asamblea General;
- h) mantener la custodia de las actas, minutas, los certificados de acuerdos sociales, y cualquier otro material que la Junta o Asamblea tenga a bien confiarle;
- i) asegurar que las actas reflejen fielmente la discusión y los acuerdos adoptados por la Junta y la Asamblea General;
- j) custodiar el sello de la Cooperativa; y
- k) realizar cualquier otra función establecida en la Ley o que la Junta Directiva delegue.

Sección 32.24 – Deberes y funciones de la Tesorería

Sin considerarse de forma limitativa, serán funciones particulares de la Tesorería:

- a) guardar y rendir cuentas por el desembolso de los fondos que sean asignados para el funcionamiento de la Junta Directiva y el Comité de Supervisión, si alguno;
- b) asistir puntualmente a todas las reuniones de la Junta Directiva válidamente convocadas;
- c) solicitar y obtener; y recibir de la Principal Ejecutiva los informes e información relativos a la marcha de la Cooperativa, e informar sobre ellos a la Junta Directiva;
- d) presentar trimestralmente a la Junta Directiva un informe, por escrito, sobre la posición financiera de la Cooperativa con especial énfasis en los ingresos y gastos, y la morosidad de las personas socias; así como formular recomendaciones;
- e) presentar un informe financiero a la Asamblea General ordinaria.

Artículo 33 – Comité de supervisión

Sección 33.1 – Concepto

El Comité de Supervisión es el órgano social encargado de fiscalizar la actividad económica y social de la cooperativa y velar por el cumplimiento de la Junta Directiva con la Ley, las Cláusulas de Incorporación, el Reglamento de régimen interno y los acuerdos

adoptados por la Asamblea General en el ejercicio de su competencia.

Sección 33.2 – Composición

El Comité Ejecutivo estará compuesto por tres (3) personas socias, electas en Asamblea General mediante votación secreta y por el mayor número de votos.

Sección 33.3 – Duración del mandato

Todo mandato al Comité Ejecutivo tendrá una duración de tres años ininterrumpidos, salvo lo dispuesto para el primer mandato. Las personas socias podrán ser electas para integrar el Comité Ejecutivo hasta en tres (3) ocasiones consecutivas. Sin embargo, continuarán integrando el Comité Ejecutivo hasta que sean electas y tomen posesión sus sucesores.

Sección 33.4 – Duración del primer mandato

La designación de personas socias que integrarán el Comité de Supervisión se regirá por un esquema de mandatos escalonados a fin de garantizar la renovación progresiva del cuerpo directivo. Para ello, se cumplirá con las siguientes condiciones:

- a) una de las personas socias será electa para ejercer un mandato a al Comité de Supervisión por un período de un (1) año;
- b) una de las personas socias será electa para ejercer un mandato al Comité de Supervisión por un periodo de dos (2) años; y
- c) una de las personas socias será electa para ejercer un mandato al Comité de Supervisión por un periodo de tres (3) años.

Sección 33.5 – Poderes y facultades

El Comité de Supervisión tendrá los siguientes poderes y facultades:

- a) elegir de su seno los cargos de Presidencia, Vicepresidencia y Secretaría;
- b) aceptar la dimisión o renuncia de sus integrantes;
- c) adoptar un reglamento interno del Comité de Supervisión;
- d) realizar intervenciones internas y externas en el examen de las cuentas y operaciones de la cooperativa;

- e) realizar las intervenciones que considere necesarias o convenientes para los mejores intereses de la Cooperativa;
- f) solicitar a la Junta Directiva los fondos para contar con los servicios de personal profesional necesario para llevar a cabo sus funciones
- g) exponer por escrito a la Junta Directiva los servicios que el Comité de Supervisión necesita para descargar sus responsabilidad de intervención de cuentas;
- h) recibir y analizar los informes de los auditores internos y externos, así como los de COSSEC;
- i) examinar los libros de actas de la Junta Directiva y de los comités velando porque se lleven según el procedimiento establecido;
- j) evaluar la constitución y subsistencia de las garantías o seguros de fianza;
- k) estar pendiente del curso de las acciones judiciales de que la Cooperativa sea parte;
- l) rendir a la Junta Directiva un informe sobre el resultado de los exámenes que se realicen a la Cooperativa, no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que concluya el mismo;
- m) rendir un informe escrito a la Asamblea General y a COSSEC sobre la labor realizada durante el año, entendiéndose que el comité no deberá pronunciarse sobre la efectividad y eficiencia de las actuaciones administrativas de la Junta Directiva. Este informe será presentado por el Comité de Supervisión a la Junta Directiva y discutido conjuntamente no más tarde de los treinta (30) días anteriores a la celebración de dicha Asamblea;
- n) solicitar a la Junta Directiva que convoque una Asamblea Extraordinaria de personas socias para discutir asuntos de importancia e interés para las personas socias;
- o) llenar las vacantes que surjan en el comité hasta tanto se celebre la próxima Asamblea General y sean electos los nuevos miembros;
- p) recomendar a la Asamblea General la suspensión o separación de cualquier miembro de la Junta Directiva o de otro comité que haya incurrido en violaciones a las disposiciones de la Ley, 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 abogados; y

- q) ejercer las demás atribuciones de su competencia por disposición expresa de la Ley.

Sección 33.6 – Obligaciones

Sin considerarse una limitación, el Comité de Supervisión tendrá las siguientes obligaciones:

- a) considerar y resolver las peticiones de revisión de las resoluciones de rechazo a las solicitudes de admisión de nuevas personas socias
- b) considerar las resoluciones de denegación de solicitudes de inspección de los libros de la Cooperativa
- c) exponer mediante petición escrita dirigida a la Junta Directiva los servicios que el Comité de Supervisión precisa para el descargo de sus responsabilidad de intervención de cuentas
- d) recibir y analizar los informes de los auditores internos y externos, así como los de COSSEC
- e) examinar los libros de actas de la Junta Directiva y de los comités existente, velando porque se llevan según el procedimiento establecido a esos efectos
- f) evaluar la constitución y subsistencia de las garantías o seguros de fianza
- g) monitorear, conocer en detalle y dar seguimiento a las acciones judiciales de que la Cooperativa sea parte
- h) rendir a la Junta Directiva un informe sobre el resultado de los exámenes que se realicen a la Cooperativa, no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que concluya el análisis;
- i) rendir un informe escrito a la Asamblea General y a COSSEC sobre la labor realizada durante el año. Este informe deberá presentarse a la Junta Directiva y discutirse conjuntamente al menos treinta días antes a la Asamblea General de personas socias ordinaria.

Sección 33.7 – Reuniones del Comité de Supervisión

Las reuniones del Comité de Supervisión serán ordinarias y extraordinarias.

Sección 33.8 – Modalidad de celebración

Las reuniones del Comité de Supervisión, ordinarias y extraordinarias, podrán celebrarse de forma física, mixta o por medios telemáticos.

Artículo 34 – Principal ejecutivo

La Junta Directiva designará una Principal Ejecutiva quien será responsable de ejecutar las determinaciones administrativas de la Junta Directiva y la puesta en marcha de las operaciones de la Cooperativa. Estará subordinada a la Junta Directiva. Previo a la asunción del cargo, deberá rendir fianza para garantizar el buen cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades con la Cooperativa. Ante ausencia de parámetros definidos en la Ley y los reglamentos, la Junta Directiva exigirá la fianza suficiente conforme a su discreción.

Sección 34.1 – Deberes y funciones

La Principal Ejecutiva tendrá los siguientes deberes y funciones delegadas por la Junta Directiva:

- a) ejercer la representación administrativa de la Cooperativa ante el comercio y como patrono
- b) suscribir a nombre de la Cooperativa los contratos que sean cónsonos con las funciones que le hayan sido delegadas por la Junta Directiva
- c) implantar las políticas institucionales adoptadas por la Junta Directiva
- d) seleccionar, reclutar, evaluar y remover todo el personal de la cooperativa de conformidad con la legislación laboral aplicable, las políticas de la Cooperativa y el presupuesto aprobado por la Junta Directiva;
- e) coordinar y supervisar las áreas administrativas y asegurar la eficiencia de los procedimientos gerenciales y financieros de la Cooperativa
- f) 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 Cooperativa.

- g) formular el proyecto de presupuesto, el cual será sometido a la Junta Directiva para su consideración y aprobación
- h) mantener informada a la junta directiva sobre la condición operacional, administrativa y financiera de la Cooperativa,
- i) rendir informes ordinarios mensuales a la Junta Directiva así como todos aquellos informes especiales que a su juicio o a juicio de la Junta Directiva encuentre meritorio;
- j) otros actos de su competencia según el contrato firmado con la Junta Directiva;
- k) será la custodia de los libros y registros de la cooperativa, con excepción de los que sean responsabilidad de la Junta Directiva.

Sección 34.2 – Responsabilidad del Principal Ejecutivo

La Principal Ejecutiva responderá ante la Cooperativa por cualquiera de las siguientes causas:

- a) los daños y perjuicios que ocasionare a la Cooperativa por el incumplimiento de sus obligaciones, negligencia grave, dolo o abuso de poder;
- b) la existencia, regularidad y veracidad de los libros y demás documentos que la Cooperativa debe llevar para cumplir con la ley;
- c) la veracidad de las informaciones a la asamblea de personas socias y a la Junta Directiva;
- d) la existencia de los bienes consignados en los interbancarios
- e) el ocultamiento de las irregularidad 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) empleo de los recursos en actividades ajenas a los fines de la cooperativa;
- h) el uso indebido del nombre o bienes de la Cooperativa;
- i) el incumplimiento de la Ley y de las distintas disposiciones del contrato.

Capítulo V – Procedimientos

Artículo 35 – Para la modificación del Reglamento

La Junta Directiva notificará a todas las personas socias de la Cooperativa con al menos de diez (10) días de antelación a la celebración de la Asamblea General en la que se considerarán modificaciones a este Reglamento o a las Cláusulas de Incorporación.

La notificación deberá:

- a) indicar la intención de introducir modificaciones,
- b) identificar las disposiciones que serán objeto de revisión,
- c) describir la naturaleza de los cambios propuestos, y
- d) adjuntar el texto íntegro de las propuestas de modificación.

Asimismo, la Junta Directiva establecerá, mediante resolución, el procedimiento para realizar la notificación, de forma que se garantice el cumplimiento del plazo legal mínimo y se permita a las personas socias presentar sus propias propuestas de modificación antes del vencimiento de dicho plazo.

Las modificaciones al Reglamento o a las Cláusulas de Incorporación aprobadas por la Asamblea General deberán remitirse, en original y dos (2) copias, a CDCOOP para su debida consideración. Serán debidamente certificadas por la Secretaría de la Junta Directiva y serán acompañadas de una certificación suscrita por la Presidencia de la Junta Directiva a los efectos de que las modificaciones son cónsonas con la Ley y las leyes y reglamentos del Estado.

Artículo 36 – Para la admisión de nueva persona socia

Sección 36.1 – Apertura del proceso de admisión

En caso de que una unidad de vivienda se encuentre vacante y en condiciones de ser habitada, y siempre que no haya sido reservada mediante resolución de la Junta Directiva para ser alquilada a personas no socias, la administración de la Cooperativa iniciará sin demora el procedimiento para la admisión de nuevas personas socias.

Sección 36.2 – Acceso a solicitud de admisión

Al inicio del proceso para admisión de nuevas personas socias, se hará disponible al público, en un único documento, toda la información necesaria para completar y presentar una solicitud de admisión a la Cooperativa.

Sección 36.3 – Lista informativa

Cuando una persona interesada en integrarse a la Cooperativa como persona socia acuda a la administración y no se haya habilitado aún un proceso para recibir y evaluar nuevas solicitudes de admisión, deberá ser registrada en una lista informativa.

Este registro deberá incluir, como mínimo, el nombre, los apellidos, el municipio de residencia, el número de teléfono, el correo electrónico y la dirección postal de la persona interesada.

La lista informativa no constituye una lista de espera, y la inclusión de cualquier persona en este registro no conferirá ningún derecho a trato preferente o prioritario en futuros procesos de admisión.

La administración de la Cooperativa tendrá el deber de notificar, de forma oportuna, a todas las personas inscritas en la lista informativa cada vez que se inicie un nuevo proceso de admisión.

Sección 36.4 – Plazo y forma de notificación de resolución

Toda resolución sobre una solicitud de admisión de nueva persona socia deberá ser notificada a la persona interesada en un plazo no mayor de cinco (5) días laborales contados desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta Directiva.

Sección 36.5 – Contenido y forma de notificación

Toda resolución de una solicitud de admisión de nueva persona socia estará debidamente justificada, e incluirá una advertencia a la persona interesada sobre su derecho a solicitar la revisión de la resolución de la Junta Directiva ante el Comité de Supervisión dentro de un plazo no mayor a quince (15) días contados desde la fecha de envío de la notificación por la administración de la Cooperativa. Junto a la notificación, se incluirá, en un único documento, cualquier información pertinente a los fines de facilitar la presentación eficiente de la solicitud de revisión.

Sección 36.6 – Trámite de solicitud de revisión

Será responsabilidad del Comité de Supervisión considerar toda solicitud de revisión relacionada con una resolución de la Junta Directiva sobre la admisión de una nueva persona socia.

Por cada solicitud de revisión recibida, el Comité de Supervisión redactará un informe individual que contenga sus recomendaciones, que remitirá a la Junta Directiva para su consideración.

Para la preparación de cada informe, el comité dispondrá de un término de quince (15) días, contados a partir de la fecha en que la Cooperativa recibió la solicitud de revisión.

En la próxima reunión, la Junta Directiva deberá considerar el informe preparado por el Comité de Supervisión y resolver la solicitud de revisión. La decisión de la Junta Directiva sobre la solicitud de revisión será final y firme para efectos internos de la Cooperativa.

Toda resolución de una solicitud de revisión será notificada a la persona interesada en un plazo no mayor de cinco (5) días laborales contados desde la fecha de adopción del acuerdo por la Junta Directiva.

Artículo 37 – Para la expulsión de personas socias y para la imposición de medidas correctivas

Sección 37.1 – Causa justificada

Serán causas justificadas para la expulsión y para la imposición de medidas correctivas contra una persona socia:

- a) la mora o morosidad en el pago de sus obligaciones económicas;
- b) la conducta indebida; y
- c) el conflicto de intereses.

Sección 37.2 – Legitimación

Ante mora o morosidad en el pago de sus obligaciones económicas, la administración de la Cooperativa deberá informar de tal situación a la Junta Directiva.

Ante conducta indebida o conflicto de intereses, cualquier persona socia podrá presentar una querella contra otra persona socia mediante los mecanismos fijados por la Junta Directiva.

Sección 37.3 – Querella

La querella se realizará mediante escrito dirigido a la Junta Directiva que en todo caso incluirá:

- a) una relación de los hechos pertinentes al caso o controversia,
- b) identificación de posibles testigos y de la evidencia,

- c) la norma presuntamente vulnerada, y
- d) la identificación de la alegada persona socia infractora.

Sección 37.4 – Determinaciones de la Junta Directiva

La Junta Directiva podrá, atendiendo a la naturaleza, gravedad y frecuencia de la conducta, realizar las siguientes determinaciones contra la persona socia que incurra en conducta indebida, actos prohibidos, o mora o morosidad:

- a) aceptación de las alegaciones presentadas por la persona socia querellada y disposición de archivo del caso;
- b) amonestación verbal o escrita ;
- c) imposición de las penalidades que sean justas y proporcionales a la conducta incurrida incluyendo;
 - i) Imposición de condiciones o términos probatorios adicionales a las que por este Reglamento se permitan
- d) suspensión de cualquier servicio del cual disfrute la personas socia, que provenga de un área común, tales como, agua, luz, servicio de televisión por cable, servicio telefónico o el uso y disfrute de las áreas comunes de la cooperativa en los casos de incumplimiento de pago;
- e) suspensión la suspensión temporal de derechos políticos de la personas socia, multas administrativas, restricciones de uso de áreas comunes o servicios complementarios e incluso la expulsión;
- f) expulsión y, por consiguiente, terminación de su condición de persona socia privándole de los derechos; y concesión de un término de treinta (30) días para el desalojo de la unidad de vivienda.

Sección 37.5 – Penalidades

La Junta Directiva podrá imponer penalidades justas y proporcionales por incumplimientos de las obligaciones establecidas en este Reglamento, incluyendo pero no limitadas a:

- a) Recargos por pago tardío o morosidad en las obligaciones económicas;
- b) Multas por daños a las áreas comunes o bienes de la Cooperativa;
- c) Multas por alteraciones no autorizadas a la estructura o fachada del edificio;
- d) Penalidades por violaciones reiteradas de las normas de convivencia, tales como ruidos excesivos o uso indebido de las áreas comunes;
- e) Multas por subarriendo o uso comercial no autorizado de la vivienda;

- f) Otras penalidades aprobadas por la Asamblea General para proteger el buen funcionamiento de la Cooperativa

Sección 37.6 – Acuerdo de inicio del procedimiento

La Junta Directiva discrecionalmente acordará el inicio del procedimiento administrativo para la imposición de medidas correctivas o de expulsión contra la persona socia querellada.

Sección 37.7 – Inicio del procedimiento

El procedimiento administrativo para la imposición de medidas correctivas o de expulsión contra personas socias comenzará con la citación a una vista ante la Junta Directiva.

Sección 37.8 – Contenido de la citación

La citación a vista indicará en todo caso la fecha, sitio y hora de la vista, una declaración de la autoridad legal para celebrar la vista, y una declaración corta de las alegaciones en contra de la persona socia y copia de cualquier querella que se haya recibido.

Sección 37.9 – Forma y plazo de la citación

La Junta Directiva notificará a la persona socia la citación a vista, por lo menos, con diez (10) días de antelación a la fecha de celebración de la vista. La citación a vista se hará personalmente o por correo certificado a la dirección postal de la personas socia que conste en el Libro de Registros de Personas Socias.

Sección 37.10 – Recalendarización de vista

A solicitud de la persona socia querellada, la Junta Directiva podrá, a su entera discreción, posponer la vista a una fecha disponible de mayor conveniencia. La nueva fecha de la vista nunca será mayor a treinta (30) días posteriores a la fecha de la vista original notificada.

Sección 37.11 – Continuación de la vista

La Junta Directiva, a su entera discreción y previa argumentación de las partes, podrá señalar fechas adicionales para la continuación de la vista con el objetivo de proveer una oportunidad razonable a las partes de defender sus posiciones.

Sección 37.12 – Comparecencia

La persona socia querellada podrá comparecer por sí o con la asistencia de un representante legal.

Sección 37.13 – Derechos de la persona querellada

En todo procedimiento en que sea parte querellada, la persona socia tendrá el derecho a:

- a) ser escuchada;
- b) presentar prueba a su favor;
- c) refutar la prueba en su contra; y
- d) contrainterrogar testigos en su contra;
- e) examinar el expediente de su caso.

Sección 37.14 – Renuncia a los derechos de la persona querellada

Si la persona socia renunciare voluntariamente a comparecer a la vista o no se presentare la fecha, hora y lugar de la vista debidamente notificada, se entenderá que renuncia a los derechos de la persona querellada y que consiente tácitamente a la continuación, resolución y finalización del procedimiento administrativo iniciado en su contra.

Sección 37.15 – Reglas de evidencia

Ni las Reglas de Evidencia de Puerto Rico ni las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico serán de aplicabilidad en los procedimientos administrativos para la expulsión de personas socias y de imposición de medidas correctivas de la Cooperativa.

Sección 37.16 – Adjudicación

Una vez celebrada la vista y terminada toda presentación de prueba y argumentos por las partes, la Junta resolverá el procedimiento administrativo en un término no mayor de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la celebración de la vista.

Sección 37.17 – Término para la notificación de resolución del procedimiento de expulsión y de imposición de medidas correctivas

La Junta Directiva notificará a la persona socia querellada la resolución del procedimiento administrativo en un término no mayor de tres (3) días laborables a partir de la fecha en que se tomó la decisión.

Sección 37.18 – Forma de la notificación

La notificación de la resolución se realizará personalmente o por correo certificado a la última dirección postal que surja del Libro de Registros de Personas socias.

Sección 37.19 – Contenido de la resolución del procedimiento de expulsión y de imposición de medidas correctivas

La resolución del procedimiento de expulsión y de imposición de medidas correctivas deberá contener una relación de las determinaciones de hecho, conclusiones de derecho y, si alguna, las penalidades impuestas. La resolución, además, incluirá una advertencia del derecho de la persona socia, conforme a la Ley, de acudir al Tribunal de Primera Instancia mediante recurso de revisión dentro del término de naturaleza jurisdiccional de treinta (30) días a partir de la fecha de la resolución de la Junta Directiva.

Sección 37.20 – Determinación de expulsión

Si la determinación de la Junta Directiva fuera expulsar a la persona socia, se le informará de su deber de desalojar la residencia en el término máximo e improrrogable de treinta (30) días; y se le apercibirá de la facultad de la Cooperativa de acudir al Tribunal de Primera Instancia a solicitar una orden de lanzamiento contra su persona.

También, se le informará sobre el derecho de la Cooperativa de descontar de las aportaciones al capital de la persona socia los gastos y los honorarios de abogado en los que haya tenido que incurrir la Cooperativa como consecuencia del procedimiento ante el tribunal.

Sección 37.21 – Efectos de la determinación de expulsión

La determinación de expulsión válidamente adoptada por la Junta Directiva tendrá como efecto la pérdida de la condición de persona socia para quien recae dicha decisión. A partir de la fecha de adopción del acuerdo, quedarán suspendidos todos los derechos inherentes a la condición de persona socia, con la única excepción del derecho a liquidar sus aportaciones al capital social de la Cooperativa y, en su caso, a recibir los intereses acumulados.

Sección 37.22 – Acuerdos que no impliquen expulsión

Los acuerdos que no conlleven la expulsión de la persona socia, solo serán objeto de reconsideración por la propia Junta Directiva. La propuesta de reconsideración deberá presentarse en o antes de la reunión ordinaria de la Junta Directiva siguiente a la fecha en que se adoptó la determinación.

Artículo 38 – Para la separación de integrantes de los Cuerpos Directivos

Sección 38.1 – Causas

Los integrantes de la Junta Directiva, del Comité de Supervisión y de cualquier otro comité permanente podrá ser separado de su cargo por la siguientes causas:

- a) cuando incurra en cualquier de los actos constitutivos de causa para la separación de personas socias de una cooperativa;
- b) cuando viole las disposiciones de la Ley o de los reglamentos adoptados en virtud de la Ley para asegurar el descargo cabal de sus responsabilidades fiduciarias;
- c) cuando violen el Reglamento de la Cooperativa;
- d) cuando violen o hagan caso omiso de los acuerdos sociales adoptados por la Asamblea General de la Cooperativa;
- e) cuando dejen de ser elegibles para ocupar sus cargos;
- f) cuando incurran en negligencia crasa en el desempeño de sus funciones;
- g) cuando observen prácticas negligentes o dolosas en la administración y operación de la Cooperativa.

Sección 35.2 – Legitimación

Cualquier persona socia podrá iniciar el procedimiento de separación contra un integrante de los cuerpos directivos.

Un integrante de un Cuerpo Directivo podrá iniciar el procedimiento de separación contra otro integrante del mismo cuerpo directivo.

Sección 38.3 – Forma y contenido de la petición

El procedimiento de separación promovido por una persona socia iniciará mediante petición escrita respaldada por la firma de al menos el cinco por ciento (5%) del total de personas socias de la Cooperativa. La petición debe ir dirigida a la Presidencia o la Secretaría y con copia al Comité de Supervisión, y con exposición detallada de los cargos imputados.

El procedimiento de separación promovido por un integrante de un cuerpo directivo iniciará mediante petición escrita respaldada por la firma de dos terceras partes (2/3) del total de integrantes del cuerpo directivo de que se trate. La petición se presentará ante la Presidencia o Secretaría del cuerpo directivo al que pertenezcan los promoventes con copia al cuerpo directivo homólogo.

Sección 38.3 – Trámite

La petición será atendida en la próxima Asamblea General de personas socias, que podrá ser extraordinariamente convocada para tales efectos. La separación se aprobará por el voto concurrente de la mayoría de personas socias presentes.

Sección 38.4 – Notificación

El integrante del cuerpo directivo, contra quien se formule la petición para su separación, deberá ser notificado por escrito con no menos de diez (10) días de antelación a la fecha de la Asamblea General de personas socias en que se pretenda considerar su separación.

Sección 38.5 – Derechos

El integrante del cuerpo directivo tendrá derecho a ser oído en persona y de presentar evidencia. Igual derecho tendrán los promoventes de la petición de separación.

Sección 38.6 – Comparecencia

El integrante del cuerpo directivo podrá comparecer por sí o acompañado de representación legal.

Capítulo VI – De las normas de convivencia social

Artículo 39 – Generales

Las normas de convivencia social tienen por objeto garantizar los más altos estándares de calidad de vida dentro de la comunidad, asegurando una vida comunitaria armónica, segura y respetuosa dentro del entorno de la Cooperativa.

Estas normas serán de cumplimiento obligatorio para todas las personas socias, así como para los miembros de su composición familiar, visitantes, inquilinos y cualquier proveedor de bienes o servicios que actúe en su representación o bajo su responsabilidad.

Su finalidad es asegurar el uso pacífico de las unidades de vivienda, el respeto a las áreas comunes, la preservación de los bienes colectivos, y la promoción de relaciones vecinales basadas en los principios cooperativos de respeto mutuo, equidad y responsabilidad compartida.

La infracción a estas normas podrá conllevar la imposición de sanciones y penalidades conforme a lo dispuesto en este Reglamento, sin menoscabo de otras acciones que correspondan en Derecho.

Sección 39.1 Conducta indebida

Cualquier persona socia de la Cooperativa incurrirá en conducta indebida cuando, por culpa o negligencia, por sí o por medio de algún integrante de su composición familiar, sus visitantes o proveedores de bienes o servicios o a través de terceros, incurra en alguna de las siguientes faltas:

- a) actuar de forma ilegal o de otra forma que ocasione una condición insalubre o peligrosa para la comunidad o para el inmobiliario o constituya un estorbo a la seguridad o tranquilidad de los vecinos;
- b) incumplir con los reglamentos de la Cooperativa, el contrato de vivienda o los acuerdos adoptados por los Órganos Sociales;
- c) ceder a un tercero el uso de la unidad de vivienda en todo o en parte sin la debida autorización de la Junta Directiva, en violación al contrato escrito entre ambas partes;
- d) destinar la unidad de vivienda a un propósito distinto al pactado en los contratos con la Cooperativa;
- e) alterar la estructura de su unidad de vivienda, sin autorización previa de la Junta Directiva;
- f) causar daños de consideración a su unidad de vivienda;
- g) agredir físicamente a los empleados, residentes o terceros dentro de la propiedad de la Cooperativa;

- h) vandalizar las propiedades de la Cooperativa o la de alguno de sus residentes; y
- i) realizar cualquiera de los actos prohibidos definidos en el Reglamento.

Sección 39.2 Actos prohibidos

Ante la comisión de actos prohibidos, la Junta Directiva, *motu proprio* o a solicitud de parte con interés, deberá cursar una amonestación escrita, y atendiendo a la naturaleza, a la gravedad y a la frecuencia de la conducta indebida podrá aplicar sanciones proporcionales. Se consideran actos prohibidos:

- a) utilizar áreas comunes, tales como las galerías, vestíbulos, vías de entrada y salida o de comunicación, pasillos, aceras y elevadores, para fines distintos a los de circulación, recepción, espera o mudanza;
- b) utilizar las escaleras como asientos, lugar de juego o reunión o para otro propósito fuera de fines de circulación;
- c) decorar, modificar o hacer uso particular de las áreas comunes de tránsito sin la autorización previa de la Junta Directiva;
- d) dejar basura en áreas comunes;
- e) dejar cualquier objeto en áreas comunes, sin autorización previa de la Junta Directiva;
- f) colgar ropa, toallas, alfombras u otros objetos en balcones, ventanas o áreas comunes;
- g) instalar cortinas visibles desde el exterior que no sean de colores neutros;
- h) colocar carteles, calcomanías o anuncios en fachadas, ventanas o puertas sin autorización previa;
- i) causar daños, directa o indirectamente, a las áreas comunes;
- j) negarse a asumir los costos de reparación por daños causados a las áreas comunes, salvo en aquellos casos en que medie fuerza mayor o caso fortuito;
- k) colocar elementos ornamentales en pasillos sin autorización previa de la Junta Directiva;
- l) dejar abierta la puerta de entrada al edificio;

- m) intervenir sin autorización en sistemas comunes de agua, electricidad, drenaje, gas, seguridad u otra infraestructura compartida;
- n) realizar modificaciones físicas, cambios estructurales o alteraciones estéticas en unidades de vivienda o áreas comunes sin previa autorización de la Junta Directiva;
- o) realizar modificaciones físicas, cambios estructurales a la unidad de vivienda o causar daños por sí o a través de terceros maliciosa o negligentemente;
- p) incurrir en mora o morosidad;
- q) proveer información falsa o incorrecta en cualquier procedimientos administrativos ante la Cooperativa
- r) hacer ruidos excesivos, especialmente en la noche, que interfieran irrazonablemente con el derecho de cada persona socia y su familia al disfrute pacífico de su unidad de vivienda. Los ruidos excesivos incluyen, pero no se limitan a tener música en alto volumen, proferir amenazas, desafíos, provocaciones, vituperios, riñas, fuertes e inusitados gritos o incurrir en conductas tumultuosas;
- s) vandalizar o causar daño a la propiedad de la Cooperativa, la de sus empleados, personas socias o residentes;
- t) generar ruidos excesivos, especialmente en horario nocturno, que afecten la tranquilidad de los demás personas socias o residentes;
- u) realizar reuniones sociales en áreas comunes sin notificación y aprobación previa de la Junta Directiva o sin respetar los límites de volumen permitidos;
- v) generar ruido por eventos, fiestas o reuniones después de la medianoche sin notificación y aprobación previa de la Junta Directiva;
- w) realizar reparaciones ruidosas fuera del horario permitido: lunes a viernes de 9:00 a.m. a 6:00 p.m., y sábados de 9:00 a.m. a 2:00 p.m.;
- x) utilizar bocinas, megáfonos u otros dispositivos sonoros desde ventanas o balcones;
- y) realizar mudanzas sin notificar con al menos 24 horas de anticipación a la Junta Directiva;
- z) efectuar mudanzas fuera del horario permitido (lunes a sábado de 9:00 a.m. a 6:00 p.m.) sin autorización expresa;

- aa)obstruir áreas comunes o estacionamientos durante procesos de mudanza;
- bb)negarse a cubrir los costos por daños causados durante una mudanza;
- cc)disponer basura fuera de los recipientes establecidos, sin bolsa o fuera del horario municipal correspondiente;
- dd)depositar muebles, electrodomésticos u objetos voluminosos sin coordinación previa;
- ee)verter líquidos en los recipientes de basura o dejar desechos fuera del área designada;
- ff) mantener mascotas sin autorización previa de la Asamblea o de la Junta Directiva;
- gg)tener animales sin vacunación al día;
- hh)permitir que mascotas transiten sin supervisión o causen daños, sin asumir la limpieza o reparación correspondiente;
- ii) salir del edificio sin verificar el cierre de puertas comunes, válvulas de gas o grifos de agua;
- jj) utilizar instalaciones eléctricas o de gas no autorizadas;
- kk)omitir el reporte de situaciones de riesgo a la Principal Ejecutiva
- ll) permitir la ocupación de unidades por personas no autorizadas por la Junta Directiva;
- mm) recibir visitas por más de veinte (20) días sin notificación y aprobación previa de la Junta Directiva;
- nn)subarrendar la unidad sin autorización expresa y por escrito de la Junta Directiva;
- oo)utilizar al personal de limpieza o mantenimiento para fines privados durante su jornada laboral;
- pp)incurrir en lenguaje ofensivo o actitudes irrespetuosas.

Capítulo VII – Certificación

Nosotros, la Junta de Directores de la **COOPERATIVA DE VIVIENDA LA TORRE DE SOFÍA** por la presente certificamos que las cláusulas que antecede fueron aprobadas por unanimidad en Asamblea de la Cooperativa, legalmente

constituida y celebrada el día ____ de _____ de 2025, según consta en el Libro de Actas de esta Cooperativa.

(Gabriel O. González)

Presidente

(Carlos Casillas Charrón)

Tesorero

(Tatiana Vargas González)

Secretaria