



THE  
RESURRECTION  
PROJECT



# Guía de gobernanza de cooperativas de vivienda

La **gobernanza** de la vivienda cooperativa se refiere a un sistema donde los residentes poseen y gestionan colectivamente su comunidad de viviendas. En este modelo, los residentes son tanto inquilinos como tomadores de decisiones, y generalmente forman una asociación o junta cooperativa para supervisar las operaciones, establecer políticas y administrar las finanzas. La toma de decisiones suele ser democrática, y cada miembro tiene la misma voz, independientemente del tamaño de su unidad o inversión. Esta estructura promueve la responsabilidad compartida, fomenta la participación comunitaria y puede ofrecer opciones de vivienda más asequibles. Los elementos clave incluyen la transparencia, la propiedad colectiva y el apoyo mutuo entre los miembros.

Este libro de recursos ofrece información, recursos y herramientas valiosas para ayudarle a estructurar y respaldar eficazmente su cooperativa de viviendas. Sirve como una guía de referencia integral para organizar y mantener su cooperativa.

## **Mesa Directiva**

La mesa directiva de una cooperativa de vivienda es un grupo de residentes electos responsables de supervisar la gobernanza y la gestión de la cooperativa. Generalmente, está compuesta por miembros elegidos de la comunidad cooperativa, y su función es representar los intereses de los miembros, tomar decisiones sobre asuntos importantes y garantizar el buen funcionamiento de la cooperativa.

Las responsabilidades de la junta pueden incluir la gestión financiera, el establecimiento de políticas, la gestión del mantenimiento y las reparaciones, la aprobación de nuevos miembros y el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios de la cooperativa. Los miembros de la junta suelen ser voluntarios y se espera que actúen en el mejor interés de toda la comunidad cooperativa.

En una cooperativa de vivienda, la **mesa directiva** desempeña un papel crucial en la supervisión de la gestión de la cooperativa y en garantizar su buen funcionamiento. Las principales funciones y responsabilidades de la junta incluyen:

**Supervisión y Gobernanza:** La junta garantiza que la cooperativa funcione de conformidad con sus estatutos, acta constitutiva y requisitos legales. Proporciona orientación general y toma decisiones de alto nivel para la cooperativa.

**Gestión Financiera:** La junta es responsable de supervisar las finanzas de la cooperativa, incluyendo la aprobación de presupuestos, la gestión de gastos y la garantía de la solidez financiera de la cooperativa.

**Establecimiento de Políticas:** Establece las políticas para la cooperativa, como las normas de membresía, el uso de áreas comunes y las directrices para el alquiler o la venta de acciones. Se asegura de que estas políticas sean justas y estén alineadas con la misión de la cooperativa.

**Contratación y Supervisión:** Si la cooperativa cuenta con personal remunerado, la mesa directiva contrata, supervisa y evalúa al personal clave, como administradores de propiedades o personal de mantenimiento.

**Resolución de Conflictos:** La mesa directiva ayuda a resolver conflictos entre los miembros y garantiza el cumplimiento de las normas de la cooperativa, manteniendo la armonía en la comunidad.

**Planificación a Largo Plazo:** La mesa directiva trabaja en la planificación estratégica para el futuro, incluyendo el mantenimiento de los edificios, el desarrollo comunitario y cualquier mejora de capital necesaria.

**Representación:** La mesa directiva representa a la cooperativa ante terceros, como prestamistas, agencias gubernamentales o posibles miembros.

La mesa directiva garantiza que la cooperativa se gestione de manera eficiente, tenga estabilidad financiera y esté alineada con los intereses de sus miembros.

La **supervisión y la gobernanza** respaldan a una cooperativa de vivienda, garantizando su funcionamiento transparente, legal y en el mejor interés de sus miembros. Garantizan la rendición de cuentas mediante la supervisión regular de las finanzas y las operaciones, garantizan el cumplimiento de las normativas y fomentan la participación democrática de los miembros en la toma de decisiones. Una gobernanza eficaz guía la planificación estratégica y el crecimiento a largo plazo, mientras que la supervisión ayuda a prevenir la mala gestión y a resolver conflictos. En general, estas estructuras promueven la estabilidad, la equidad y la sostenibilidad, garantizando el éxito de la cooperativa y la satisfacción de las necesidades de su comunidad.

La **supervisión y la gobernanza** en las cooperativas se refieren a los procesos y estructuras que garantizan una gestión adecuada, el cumplimiento de sus normas y la gestión en el mejor interés de sus miembros.

**Supervisión:** Implica la supervisión de las operaciones diarias de la cooperativa, su salud financiera y el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios. La mesa directiva es la principal responsable de esto, garantizando que la cooperativa funcione eficazmente, se ajuste a su presupuesto y cumpla con sus obligaciones. Revisa los informes financieros, evalúa el desempeño del personal y se asegura de que se aborden los problemas o riesgos.

**Gobernanza:** La gobernanza se refiere al sistema de toma de decisiones y liderazgo dentro de la cooperativa. Esto incluye el establecimiento de políticas, la guía de la misión y los valores de la cooperativa, y la toma de decisiones que impactan su rumbo. La gobernanza garantiza que las decisiones se tomen democráticamente, con la participación de los miembros y en consonancia con los principios fundadores, los estatutos y el acta constitutiva de la cooperativa.

En esencia, la supervisión y la gobernanza garantizan que una cooperativa sea transparente, responsable y receptiva a las necesidades de sus miembros, a la vez que se mantiene alineada con las normas legales y organizativas.

La **gestión financiera** en una cooperativa de vivienda se refiere a los procesos y prácticas utilizados para administrar las finanzas de la cooperativa, garantizando su estabilidad y sostenibilidad a largo plazo. Esto incluye la elaboración de presupuestos, la supervisión de ingresos y gastos, la gestión de los costos operativos y el mantenimiento de reservas para reparaciones o emergencias. La mesa directiva de la cooperativa suele supervisar la gestión financiera, aprobando presupuestos, supervisando el flujo de caja y asegurando que las cuotas mensuales de los miembros sean suficientes para cubrir los costos de la cooperativa. La gestión financiera también implica la planificación financiera para necesidades futuras, como mejoras de capital, y garantizando la transparencia y la rendición de cuentas en los informes financieros a los miembros. Una gestión financiera adecuada ayuda a mantener la cooperativa financieramente sólida, sostenible y capaz de alcanzar sus objetivos.

En una cooperativa de vivienda, la **mesa directiva** suele ser responsable de supervisar la gestión financiera. Aprueba el presupuesto, supervisa los ingresos y gastos, y garantiza la estabilidad financiera de la cooperativa. La mesa directiva suele colaborar con un **administrador de la propiedad** o un **comité de finanzas**, si existe, para gestionar las operaciones financieras diarias, como el cobro de las cuotas de los miembros, el pago de facturas y el mantenimiento de reservas para reparaciones. Además, algunas cooperativas pueden contratar contadores profesionales o asesores financieros para que les ayuden con la gestión financiera y garanticen la precisión de los informes financieros. En general, la mesa directiva garantiza que las finanzas de la cooperativa se gestionen de forma responsable y transparente.

La **gestión financiera** es crucial en las cooperativas de vivienda, ya que garantiza que la cooperativa se mantenga financieramente estable, sostenible y capaz de satisfacer las necesidades de sus miembros. Una gestión financiera adecuada ayuda a la cooperativa a cubrir los gastos operativos, mantener la propiedad y financiar las reparaciones o mejoras necesarias. También garantiza que la cooperativa pueda gestionar la deuda de forma responsable y mantener reservas para gastos inesperados. Una supervisión financiera eficaz promueve la transparencia, mantiene las cuotas mensuales asequibles y garantiza que la cooperativa opere dentro de sus posibilidades. Sin una gestión financiera sólida, una cooperativa podría enfrentarse a dificultades financieras, lo que podría derivar en un deterioro de las condiciones, mayores costos para los miembros o incluso posibles problemas legales. En última instancia, una buena gestión financiera ayuda a mantener una cooperativa saludable y próspera que beneficie a todos sus miembros a largo plazo.

El establecimiento de políticas en las cooperativas de vivienda implica la creación de normas y directrices que rigen las operaciones diarias y el comportamiento de los miembros dentro de la cooperativa. Estas políticas suelen ser desarrolladas por la **\*\*mesa directiva\*\*** en colaboración con los miembros de la cooperativa, garantizando que reflejen las necesidades y valores de la comunidad. El proceso generalmente incluye:

- **Aportaciones de los miembros:** Las políticas suelen ser debatidas y votadas por los miembros durante las asambleas generales. Esto garantiza que los miembros tengan voz y voto en las decisiones que afectan a su entorno vital.
- **Propuesta de la junta:** La junta puede proponer nuevas políticas o cambios basados en cuestiones como el mantenimiento, la seguridad o las normas comunitarias. La junta ayuda a dar forma a estas políticas para que se alineen con la misión y los objetivos de la cooperativa.
- **Proceso de aprobación:** Las políticas suelen ser votadas y aprobadas por los miembros, ya sea en asambleas o mediante votación, según los estatutos de la cooperativa. Este proceso democrático garantiza que las políticas sean acordadas por la mayoría.
- **Aplicación:** Una vez aprobadas, la junta es responsable de aplicar las políticas, garantizar su cumplimiento y gestionar cualquier infracción de acuerdo con las normas establecidas.
- **Revisión y adaptación.** Las políticas se revisan periódicamente para adaptarse a las circunstancias cambiantes, garantizando su pertinencia y eficacia en la gestión de la cooperativa.

El **establecimiento de políticas** apoya a una cooperativa de vivienda al crear un marco estructurado que rige su funcionamiento y la interacción entre sus miembros. Unas políticas claras y bien definidas ayudan a mantener el orden, garantizar la equidad y proteger los derechos de todos los miembros. Establecen expectativas de comportamiento, responsabilidades y estándares comunitarios, reduciendo conflictos y malentendidos. Al abordar áreas clave como el mantenimiento, la seguridad, las políticas de alquiler y los procesos de toma de decisiones, las políticas garantizan un funcionamiento diario fluido. Además, el establecimiento de políticas ayuda a alinear las acciones de la cooperativa con su misión y valores, brindando coherencia y estabilidad. En general, un establecimiento de políticas eficaz fomenta un entorno de convivencia armonioso, apoya la participación comunitaria y garantiza el éxito y la sostenibilidad a largo plazo de la cooperativa.

## Contratación y supervisión

En una cooperativa de vivienda, la contratación y la supervisión suelen implicar que la mesa directiva supervise la contratación, la gestión y el rendimiento de todo el personal empleado. Generalmente, funciona de la siguiente manera:

**Contratación:** La junta es responsable de contratar al personal clave, como administradores de propiedades, personal de mantenimiento o personal administrativo. En algunas cooperativas, la junta puede crear un comité de contratación para asistir en el proceso, asegurándose de que los candidatos cumplan con los requisitos necesarios y se alineen con los valores de la cooperativa.

**Supervisión:** Una vez contratados, la junta (o un comité designado) supervisa al personal para garantizar que desempeñen sus funciones eficazmente. Esto incluye la supervisión de las operaciones diarias, como el mantenimiento, la gestión financiera o la atención de las inquietudes de los miembros. La junta establece expectativas, revisa el rendimiento del personal y proporciona apoyo o retroalimentación según sea necesario.

**Evaluaciones:** Se realizan evaluaciones periódicas del desempeño para evaluar el trabajo del personal y garantizar que satisfaga las necesidades de la cooperativa. Estas evaluaciones también pueden incluir la retroalimentación de los miembros, especialmente si el personal interactúa directamente con ellos.

**Rendición de cuentas:** El personal rinde cuentas a la mesa directiva, y si surgen problemas (como bajo rendimiento o conflictos), la junta es responsable de resolverlos, lo que podría implicar medidas correctivas, capacitación adicional o, en algunos casos, el despido.

La contratación de supervisores en una cooperativa de vivienda garantiza que el personal trabaje eficientemente, cumpla con los objetivos de la cooperativa y brinde un servicio de calidad a los miembros. También garantiza la correcta gestión de los activos y recursos de la cooperativa.

La **resolución de conflictos** es esencial en una cooperativa de vivienda, ya que ayuda a mantener un entorno de convivencia armonioso y cooperativo, donde los miembros trabajan juntos por el bien común. En una comunidad compartida, pueden surgir desacuerdos sobre temas como el mantenimiento, las normas comunitarias o las relaciones interpersonales. Una resolución de conflictos eficaz garantiza que estos problemas se aborden de forma justa y eficiente, evitando que se agraven y puedan perturbar la comunidad.

### **Por qué es importante la resolución de conflictos:**

**Mantener la armonía:** Un proceso claro para la resolución de conflictos ayuda a prevenir la acumulación de tensión, promoviendo un entorno de convivencia pacífico donde todos se sientan respetados y valorados.

**Equidad:** La resolución de conflictos garantiza que todas las partes involucradas tengan la oportunidad de presentar sus inquietudes y que las decisiones se tomen de forma imparcial, de acuerdo con las normas y valores de la cooperativa.

**Prevenir la escalada de disputas:** Abordar los conflictos a tiempo ayuda a evitar que se conviertan en problemas más graves que podrían dividir a la comunidad o afectar negativamente las operaciones de la cooperativa.

**Fomentar la cooperación:** La resolución de conflictos anima a los miembros a entablar una comunicación abierta, promoviendo el entendimiento mutuo y fortaleciendo el espíritu cooperativo.

Defendiendo la Misión de la Cooperativa. Un ambiente cooperativo se basa en la colaboración y el respeto entre los miembros. La resolución eficaz de conflictos respalda estos principios al garantizar que los desacuerdos se gestionen de forma constructiva.

La **planificación a largo plazo** en una cooperativa de vivienda implica la creación de estrategias y objetivos para el futuro de la cooperativa, garantizando su sostenibilidad, su salud financiera y el bienestar de sus miembros a lo largo del tiempo. La mesa directiva, a menudo en consulta con los miembros, es responsable de establecer estos objetivos a largo plazo. Así es como suele funcionar la planificación a largo plazo:

**Evaluación de las necesidades actuales.** El primer paso en la planificación a largo plazo es evaluar el estado actual de la cooperativa: su salud financiera, las necesidades de mantenimiento, el estado de las propiedades y la satisfacción de los miembros. Esto ayuda a identificar las áreas que requieren mejoras o atención en el futuro.

**Establecimiento de objetivos.** Con base en las evaluaciones, la cooperativa establecerá objetivos a largo plazo, como reparaciones o mejoras importantes (por ejemplo, renovaciones de edificios, mejoras de eficiencia energética), objetivos financieros (por ejemplo, mantener tarifas asequibles, crear fondos de reserva) u objetivos comunitarios (por ejemplo, mejorar la participación de los miembros o ampliar la membresía).

**Presupuesto y financiación.** La planificación a largo plazo incluye la presupuestación de gastos importantes o mejoras de capital, como la reserva de fondos de reserva para reparaciones imprevistas o la planificación de proyectos a gran escala. La cooperativa también puede explorar opciones de financiamiento, como préstamos o subvenciones, para financiar estos objetivos.

**Participación de los miembros:** Dado que las cooperativas de vivienda son democráticas, la planificación a largo plazo suele incluir la participación de los miembros. Esto garantiza que los planes de la cooperativa se alineen con los intereses colectivos de la comunidad. Los miembros pueden participar a través de encuestas, reuniones o comités centrados en la planificación a largo plazo.

**Plan de acción estratégico:** Una vez establecidos los objetivos, la mesa directiva crea planes de acción para alcanzarlos, que pueden incluir plazos, hitos y responsabilidades específicas. Esto ayuda a mantener a la cooperativa encaminada y garantiza el progreso hacia los objetivos a largo plazo.

**Adaptación de la revisión:** Los planes a largo plazo se revisan periódicamente y se ajustan según sea necesario, en función de las circunstancias cambiantes, las nuevas oportunidades o los desafíos inesperados. Esta flexibilidad permite a la cooperativa mantenerse receptiva y adaptable a las necesidades cambiantes.

La **representación** en una cooperativa de vivienda se refiere a cómo se expresan y se toman medidas respecto a los intereses y necesidades de los miembros de la cooperativa en los procesos de toma de decisiones, tanto dentro de la cooperativa como ante entidades externas. Esto suele implicar a miembros electos de la cooperativa, como la **mesa directiva**, que representan los intereses colectivos de todos los miembros en debates, negociaciones y decisiones.

### **Así funciona la representación en una cooperativa de vivienda:**

**Mesa directiva:** Elegida por los miembros, la junta representa los intereses de la comunidad en la toma de decisiones sobre políticas, presupuestos, mantenimiento y otros asuntos operativos. La junta garantiza que las acciones de la cooperativa se alineen con los valores y necesidades colectivos de los miembros.

**Voz de los miembros:** A través de las asambleas generales y los procesos de votación, los miembros tienen voz y voto en asuntos importantes de la cooperativa. Esta estructura participativa garantiza que la opinión de cada miembro esté representada en la toma de decisiones clave.

**Representación externa:** La junta también puede representar a la cooperativa en sus relaciones con entidades externas como el gobierno local, instituciones financieras o contratistas. Esto garantiza que los intereses de la cooperativa estén bien representados en asuntos externos que puedan afectar a la comunidad.

La representación también puede implicar la defensa de las necesidades de la cooperativa, como la obtención de financiación para mejoras o la influencia en las políticas locales de vivienda que puedan afectarla.

La representación en una cooperativa de vivienda garantiza que las voces de los miembros se escuchen, tanto interna como externamente, y que las decisiones tomadas reflejen los intereses colectivos de la comunidad.

# El modelo democrático

El modelo democrático de las cooperativas de vivienda se basa en la idea de que todos los miembros tienen voz y voto en las decisiones que afectan a la propiedad y a la comunidad. En lugar de que una sola persona o entidad tome las decisiones, la gestión se realiza de forma colectiva. Cada socio puede votar sobre asuntos importantes como el presupuesto, las mejoras, las normas de convivencia y el mantenimiento de la propiedad, lo que fomenta una gestión más transparente y equitativa. Además, cada socio tiene un voto, independientemente del número de acciones que posea, lo que garantiza la igualdad en la toma de decisiones. Las decisiones se toman en reuniones democráticas, donde se debaten y votan los temas relevantes, lo que fomenta la colaboración y la solidaridad entre los miembros. Este modelo también implica responsabilidad compartida, ya que los miembros no solo participan en las decisiones, sino que también son responsables del cuidado y el mantenimiento del edificio y sus servicios comunes, creando un entorno más justo y participativo.

## Modelo democrático

Las cooperativas se autoproclaman instituciones **democráticas**, pero el verdadero significado de la democracia requiere un análisis más profundo. El término **democracia**, derivado del griego **gobierno popular**, sugiere que cada individuo tiene el mismo derecho a voto. Si bien muchas naciones se autoproclaman democráticas, la participación en la toma de decisiones suele ser limitada. Históricamente, la democracia se ha visto con escepticismo, y los críticos argumentaban que, si bien sus ideales son nobles, las condiciones para el éxito son difíciles de alcanzar.

## Principios democráticos

Una democracia exitosa enfatiza tres condiciones clave: una comunidad pequeña y unida donde todos puedan interactuar y conocerse fácilmente; un nivel significativo de igualdad en riqueza y estatus para garantizar la igualdad de derechos y autoridad; y un lujo mínimo o nulo, que corrompe tanto a ricos como a pobres, y fomenta la codicia y la vanidad, debilitando la integridad de la sociedad y llevando a sus miembros a convertirse en esclavos unos de otros y de la influencia de la opinión pública. Sólo en una sociedad con estas condiciones puede prosperar verdaderamente la democracia, libre de las influencias corruptoras de la riqueza y el exceso.

El **gobierno de una cooperativa de vivienda** se refiere al sistema de gobernanza utilizado para gestionar y supervisar las operaciones de una cooperativa. En una cooperativa, la gobernanza suele ser democrática e impulsada por los miembros, lo que significa que estos toman decisiones colectivas sobre las operaciones de la cooperativa. Las características clave de un gobierno de una cooperativa de vivienda incluyen:

**mesa directiva:** Elegida por los miembros, la junta supervisa las operaciones diarias de la cooperativa, incluyendo las finanzas, el mantenimiento y las decisiones políticas. La junta rinde cuentas a los miembros.

**Participación de los miembros:** Todos los miembros generalmente tienen derecho a voto, lo que les permite influir en decisiones clave como el reglamento, los presupuestos y los cambios significativos en la cooperativa.

**Reuniones:** Las reuniones generales periódicas brindan a los miembros la oportunidad de debatir y votar sobre asuntos que afectan a la cooperativa, garantizando la transparencia y la toma de decisiones democrática.

**Comités:** Algunas cooperativas cuentan con comités para gestionar tareas específicas (por ejemplo, finanzas, mantenimiento), y los miembros suelen formar parte de estos comités.

El gobierno cooperativo de vivienda está diseñado para ser democrático, donde los miembros tienen un papel activo en la toma de decisiones y el mantenimiento de las operaciones de la cooperativa.

# Estatutos

Los estatutos de las cooperativas de vivienda son las normas y directrices que rigen el funcionamiento diario de la cooperativa. Describen su funcionamiento, incluyendo los procedimientos de membresía, votación, reuniones y las responsabilidades de los miembros y la mesa directiva. Los estatutos también pueden abarcar temas como la asignación de acciones, las cuotas, las obligaciones de mantenimiento y la resolución de disputas. En esencia, proporcionan un marco estructurado para garantizar el buen funcionamiento de la cooperativa y su equidad para todos los miembros.

Los estatutos explican el funcionamiento de la corporación, incluyendo los procedimientos de las reuniones, el número de directores y la estructura de las reuniones de los miembros. Generalmente, pueden modificarse por mayoría de votos, siguiendo el proceso descrito en los estatutos. Los miembros de la mesa directiva deben conocer los estatutos y revisarlos anualmente.

## **Estatutos**

<b>Artículo I</b>	<b>Nombre y propósito</b>
<b>Artículo II</b>	<b>Membresía</b>
<b>Artículo III</b>	<b>Reunión de miembros</b>
<b>Artículo IV</b>	<b>mesa directiva</b>
<b>Artículo V</b>	<b>Facultades y deberes de la mesa directiva</b>
<b>Artículo VI</b>	<b>Autoridades</b>
<b>Artículo VII</b>	<b>Comités</b>
<b>Artículo VIII</b>	<b>Votación y elecciones</b>
<b>Artículo IX</b>	<b>Gestión financiera</b>
<b>Artículo X</b>	<b>Resolución de conflictos</b>
<b>Artículo XI</b>	<b>Enmiendas</b>
<b>Artículo XII</b>	<b>Responsabilidades de indemnización</b>
<b>Artículo XII</b>	<b>Disolución</b>

Los estatutos de las cooperativas de vivienda son documentos legales que establecen oficialmente a la cooperativa como una entidad formal. Presentados ante la agencia gubernamental correspondiente, describen el propósito, la estructura y la gobernanza de la cooperativa. Los detalles clave incluyen

**El nombre y el propósito** de una cooperativa definen su título oficial y su misión, que generalmente se enfoca en proporcionar viviendas asequibles y fomentar la comunidad entre los miembros.

**La membresía** en una cooperativa de vivienda se refiere al estado de un individuo que ha sido aceptado en la cooperativa, generalmente mediante la compra de acciones, y tiene derecho a vivir en una unidad, participar en la toma de decisiones y compartir las responsabilidades y beneficios de la comunidad cooperativa.

**La reunión de los miembros** de una cooperativa de vivienda es una reunión en la que los miembros de la cooperativa se reúnen para discutir temas importantes, tomar decisiones, votar propuestas y elegir a la mesa directiva. Estas reuniones garantizan la participación de los miembros en la gobernanza de la cooperativa y permiten una comunicación transparente entre la junta y los miembros.

**La mesa directiva** de una cooperativa de vivienda es responsable de supervisar las operaciones de la cooperativa, tomar decisiones clave, establecer políticas, administrar las finanzas y garantizar que la cooperativa se alinee con su misión y objetivos. Representan a los miembros, proporcionan liderazgo y son responsables del éxito y el bienestar general de la cooperativa.

## **Los estatutos apoyan a una cooperativa de vivienda en varios aspectos principales:**

**Reconocimiento legal:** Mediante la presentación de los estatutos, la cooperativa se convierte en una entidad legalmente reconocida. Esto le permite celebrar contratos, poseer propiedades y operar dentro del marco legal de la jurisdicción. Sin este reconocimiento, la cooperativa no tendría la capacidad de llevar a cabo formalmente sus negocios.

**Define la estructura de propiedad:** Los estatutos establecen la estructura de propiedad de la cooperativa, incluida la forma en que se emiten y transfieren las acciones y los derechos asociados con esas acciones. Esto proporciona claridad sobre cómo los miembros interactúan con la cooperativa, estableciendo las reglas que rigen sus derechos y obligaciones.

**Establece la gobernanza:** Los estatutos establecen el sistema de gobernanza de la cooperativa, incluida la elección y las responsabilidades de la mesa directiva, las reglas de membresía y los procedimientos de votación. Este marco garantiza que la cooperativa opere de manera organizada y transparente, con líneas claras de autoridad y rendición de cuentas.

**Aclara el propósito y la misión:** Los artículos definen el propósito de la cooperativa, como proporcionar viviendas asequibles, apoyar la participación de la comunidad o administrar colectivamente la propiedad. Este propósito guía las actividades de la cooperativa y garantiza que todos los miembros estén alineados con la misión de la cooperativa.

**Protecciones legales para los miembros y directores:** A menudo incluyen disposiciones que protegen a los miembros y directores de la cooperativa, como cláusulas de indemnización que los protegen de la responsabilidad personal por las acciones tomadas en nombre de la cooperativa. Esto fomenta la participación activa y el liderazgo, ya que se asegura a las personas que no serán personalmente responsables de las deudas o problemas legales de la cooperativa.

**Crea estabilidad y continuidad:** Los estatutos definen la duración de la cooperativa y el proceso para su posible disolución. Esta estabilidad asegura a los miembros y a las partes interesadas que la cooperativa está destinada a existir a largo plazo, fomentando la confianza y el compromiso dentro de la comunidad.

**Los poderes y deberes de la junta de la mesa directiva** en una cooperativa de vivienda incluyen supervisar las operaciones de la cooperativa, administrar las finanzas, establecer políticas, tomar decisiones estratégicas y garantizar que la cooperativa cumpla con los requisitos legales y reglamentarios. La junta es responsable de representar los intereses de los miembros, manejar la gestión diaria y tomar decisiones sobre cuestiones como el presupuesto, el mantenimiento y la gobernanza. Además, tienen la tarea de garantizar la transparencia, la rendición de cuentas y la sostenibilidad a largo plazo de la cooperativa.

**Los funcionarios** de una cooperativa de vivienda, como el presidente, el vicepresidente, el secretario y el tesorero, apoyan a la cooperativa cumpliendo funciones específicas que ayudan a administrar sus operaciones. El presidente dirige las reuniones, se asegura de que se implementen las decisiones de la junta y representa a la cooperativa externamente. El vicepresidente interviene cuando el presidente no está disponible. El secretario administra los registros, incluidas las actas de las reuniones y los documentos oficiales, mientras que el tesorero supervisa las finanzas de la cooperativa, asegurando la elaboración de presupuestos adecuados, los informes financieros y el mantenimiento de las reservas. Juntos, los oficiales brindan liderazgo, garantizan operaciones fluidas y respaldan el éxito a largo plazo de la cooperativa.

**Los comités** de la cooperativa de vivienda apoyan a la cooperativa centrándose en áreas específicas de responsabilidad, como el mantenimiento, las finanzas, la membresía o las actividades comunitarias. Estos comités suelen estar formados por miembros que tienen experiencia o interés en el área que supervisan. Por ejemplo, un comité de mantenimiento podría encargarse de la reparación y el mantenimiento de la propiedad, mientras que un comité de finanzas podría gestionar el presupuesto y la planificación financiera. Los comités informan a la mesa directiva y ayudan a distribuir las tareas, lo que permite una gestión más eficiente y garantiza que los problemas importantes sean abordados por personas con experiencia o conocimientos relevantes.

Las **votaciones y las elecciones en una cooperativa** de vivienda son componentes clave de su proceso democrático de toma de decisiones. Los miembros suelen votar sobre asuntos importantes como la aprobación de presupuestos, la elección de los miembros de la mesa directiva o la modificación de los estatutos. Las elecciones suelen celebrarse anualmente o según lo especificado en los estatutos de la cooperativa. El proceso de votación garantiza que todos los miembros tengan voz y voto en la gobernanza de la cooperativa, y cada socio suele tener un voto. La mesa directiva puede establecer normas específicas sobre los procedimientos de votación, los requisitos de quórum y el recuento de votos, garantizando así la imparcialidad y la transparencia en el proceso de toma de decisiones.

**Las votaciones y las elecciones** son esenciales para la toma de decisiones democrática, ya que permiten a los miembros participar en asuntos importantes como la elección de los miembros de la mesa directiva, la aprobación de presupuestos y la modificación de los estatutos. Cada socio suele tener un voto, y las elecciones para los puestos de la mesa directiva se celebran durante las reuniones anuales o extraordinarias, donde los miembros se nominan a sí mismos o a otros. La votación puede realizarse en persona, por poder o por correo, y puede requerirse quórum para que los resultados de las elecciones sean válidos. Las decisiones suelen tomarse por mayoría de votos, a menudo requiriendo una mayoría simple o de dos tercios, según el reglamento de la cooperativa. El proceso está diseñado para ser transparente, garantizando que los miembros estén informados sobre los procedimientos de votación, los plazos y los temas que se debaten.

La **gestión financiera** implica supervisar las finanzas de la cooperativa, incluyendo la elaboración de presupuestos, la contabilidad y la estabilidad financiera. Incluye tareas como la fijación de cuotas o alquileres, la gestión de reservas para mantenimiento y reparaciones, y el seguimiento de ingresos y gastos. La mesa directiva, a menudo con la ayuda de un tesorero o un comité de finanzas, garantiza la solvencia financiera de la cooperativa, elabora informes financieros periódicos para los miembros y realiza auditorías cuando es necesario. Una gestión financiera eficaz es esencial para la sostenibilidad a largo plazo de la cooperativa, ya que garantiza que pueda cubrir los gastos operativos, mantener la propiedad e invertir en futuras mejoras, a la vez que mantiene la vivienda asequible para los miembros.

La **resolución de conflictos** en una junta cooperativa implica fomentar la comunicación abierta, la escucha activa y un enfoque colaborativo para identificar y abordar los problemas. Es fundamental centrarse en comprender los intereses subyacentes de todas las partes, en lugar de sus posturas, y buscar soluciones justas y equitativas que se alineen con los valores de la cooperativa. En algunos casos, la mediación puede ser necesaria, y se deben explorar acuerdos para encontrar soluciones que satisfagan a todos. Documentar las resoluciones y hacer un seguimiento para garantizar su eficacia puede mantener la confianza y la claridad. Establecer una política formal de resolución de conflictos también puede ayudar a guiar futuras disputas de manera coherente.

**Enmiendas:** Las juntas cooperativas enmiendan los estatutos mediante un proceso estructurado que incluye proponer cambios, revisarlos y notificar a los miembros sobre las enmiendas propuestas. Los miembros tienen la oportunidad de discutir los cambios en una reunión, tras la cual se realiza una votación. Dependiendo de las reglas de la cooperativa, se requiere un cierto nivel de aprobación de los miembros, a menudo una mayoría o una supermayoría. Si se aprueban, las enmiendas se incorporan a los estatutos oficiales y se notifican a los miembros sobre los cambios. Este proceso garantiza la transparencia, el cumplimiento legal y la participación de los miembros en la gobernanza de la cooperativa.

**Responsabilidades e indemnización.** En una cooperativa de vivienda, los residentes tienen responsabilidades relacionadas con sus propias acciones, como daños a su unidad o áreas comunes, y son responsables de pagar su parte de los gastos de la cooperativa, incluyendo el mantenimiento y los pagos de la hipoteca. El incumplimiento de las obligaciones financieras podría resultar en sanciones o el desalojo. Si bien los miembros de la cooperativa no reciben una indemnización personal por acciones rutinarias, las juntas directivas de la cooperativa suelen incluir cláusulas de indemnización para proteger a los directores y funcionarios de la responsabilidad personal cuando actúan de buena fe en beneficio de la cooperativa, cubriendo honorarios legales o daños en ciertas situaciones. Las pólizas de seguro de la cooperativa también pueden ayudar a mitigar las responsabilidades compartidas, pero los miembros deben conocer sus responsabilidades y las protecciones que ofrecen las normas y la cobertura de la cooperativa.

La **disolución de una cooperativa** de vivienda implica su disolución legal y la liquidación de sus activos, generalmente mediante el voto de los miembros, que a menudo requiere una mayoría cualificada. Tras la votación, los activos de la cooperativa se venden para saldar las deudas pendientes, y los fondos restantes se distribuyen entre los miembros según su participación en el capital. El proceso debe cumplir con los estatutos de la cooperativa, las leyes estatales y las normativas fiscales. La disolución suele ser el último recurso, y se produce cuando la cooperativa ya no puede funcionar o los miembros deciden disolverla por otras razones.

# Artículos de incorporación

El acta constitutiva de una cooperativa de vivienda es el documento legal que la constituye formalmente como entidad reconocida. Estos documentos se presentan ante la autoridad gubernamental competente y definen el propósito, la estructura y la gobernanza de la cooperativa. Incluyen detalles como el nombre, la misión (como proporcionar vivienda asequible), la estructura legal (generalmente sin fines de lucro o propiedad de sus miembros), el reglamento de membresía, las responsabilidades de la mesa directiva y las directrices de gestión financiera. En esencia, el acta constitutiva sienta las bases legales para que la cooperativa opere conforme a la ley.

Los **artículos de incorporación** una cooperativa de vivienda describe las normas y procedimientos para su gobernanza y funcionamiento. Estos estatutos establecen el marco para el funcionamiento diario de la cooperativa y la toma de decisiones. A continuación, se presentan algunos artículos comunes que suelen encontrarse en los estatutos de una cooperativa de vivienda:

**Nombre y propósito:** Este artículo describe el nombre oficial de la cooperativa y su misión o propósito, que a menudo se centra en proporcionar vivienda asequible y fomentar el sentido de comunidad entre sus miembros.

**La oficina principal** de una cooperativa sirve como domicilio oficial para las actividades de vivienda, el mantenimiento de registros y la recepción de comunicaciones legales.

**Duración:** Se refiere al período de tiempo durante el cual la cooperativa está prevista su existencia. Generalmente, indica si la cooperativa se establece por un período específico o indefinidamente (a perpetuidad) y describe las condiciones bajo las cuales la cooperativa se disuelve en caso necesario.

**Membresía:** Esta sección define quién puede hacerse miembro, sus derechos y responsabilidades, el proceso para solicitar la membresía y cómo se puede cancelar o transferir la membresía.

El **número de directores** se refiere al número de personas elegidas para formar parte de la mesa directiva de una cooperativa de vivienda. Este número suele estar estipulado en los estatutos de la cooperativa y puede variar según su tamaño y estructura. La mesa directiva es responsable de tomar decisiones clave, supervisar las operaciones y garantizar el buen funcionamiento de la cooperativa y su cumplimiento de sus objetivos.

# Articles of Incorporation

The articles of incorporation legally establish the cooperative as a business, defining its name, purpose (typically providing housing), and structure. They allow the cooperative to operate at cost and offer discounts for patronage.

When drafted correctly, bylaws allow for tax benefits under subchapter T of the Internal Revenue Code, which allows members to deduct mortgage interest and real estate taxes.

The bylaws should also describe the cooperative's purpose, restrictions (such as government programs), and include provisions for amendments and board governance.

## Artículos de incorporación

<b>Artículo I</b>	<b>Nombre</b>
<b>Artículo II</b>	<b>Dirección de la cooperativa de vivienda</b>
<b>Artículo III</b>	<b>Ubicación del domicilio social (si lo hubiera)</b>
<b>Artículo IV</b>	<b>Nombre y dirección del agente residente</b>
<b>Artículo V</b>	<b>Objeto de la cooperativa</b>
<b>Artículo VI</b>	<b>Número de directores</b>
<b>Artículo VII</b>	<b>Capital social</b>
<b>Artículo VIII</b>	<b>Distribución de dividendos</b>
<b>Artículo IX</b>	<b>Nombres de los fundadores y directores</b>
<b>Artículo X</b>	<b>Terminación de la membresía</b>
<b>Artículo XI</b>	<b>Duración</b>

Los **artículos de incorporación** de la cooperativa describen las funciones, responsabilidades y directrices operativas de la mesa directiva dentro de una cooperativa de vivienda. Estos estatutos suelen incluir:

La composición de la **mesa directiva** define el **número de directores**, su método de elección y las cualificaciones necesarias para formar parte de ella.

**Elección y Duración** del Cargo describe cómo se eligen los miembros de la mesa directiva (generalmente por los miembros de la cooperativa) y la duración de sus mandatos.

**Deberes y Facultades** especifica las responsabilidades de la mesa directiva, como supervisar las operaciones de la cooperativa, administrar las finanzas, tomar decisiones políticas y garantizar el cumplimiento de la misión de la cooperativa.

**Reuniones** establece la frecuencia de las reuniones de la mesa directiva, los procedimientos para su convocatoria y cómo se toman las decisiones (por ejemplo, las reglas de votación).

Los **comités** pueden detallar los comités permanentes (como los de finanzas o mantenimiento) y sus funciones para apoyar el trabajo de la junta.

**Remoción y Vacancia** describe cómo se puede remover o reemplazar a los miembros de la mesa directiva en caso necesario.

**Disolución** en el caso poco común de que la cooperativa deba disolverse, este artículo proporciona un proceso para liquidar los asuntos, distribuir los activos y garantizar que los fondos restantes se asignen adecuadamente de acuerdo con la misión de la cooperativa.

Estos estatutos garantizan que la junta funcione de manera eficiente, ética y en el mejor interés de la cooperativa y sus miembros.

**Cooperative bylaws:** of a housing cooperative outline the rules and procedures for the governance and operation of the co-op. These bylaws provide the framework for how the co-op functions on a day-to-day basis and how decisions are made. Here are some common articles that are typically found in the bylaws of a housing co-op:

**Name and purpose:** This article outlines the official name of the cooperative and describes its mission or purpose, often focusing on providing affordable housing and fostering a sense of community among members.

**Principal office:** of a cooperative serves as the official address for the housing activities, record-keeping, and receiving legal communications.

**Duration:** is the length of time the cooperative is intended to exist. It typically states whether the cooperative is established for a specific period or indefinitely ( in perpetuity) and outlines the conditions under which the co-op dissolve if necessary.

**Membership:** This section defines who can become a member, the rights and responsibilities of members, the process for applying for membership, and how membership can be terminated or transferred.

**Number of directors** refers to how many individuals are elected to serve on the board of directors in a housing cooperative. This number is typically outlined in the cooperative's bylaws and can vary depending on the size and structure of the co-op. The board of directors is responsible for making key decisions, overseeing operations, and ensuring the cooperative runs smoothly and in line with its goals.

Las **acciones** representan la participación de un socio en la cooperativa. Al hacerse socio, una persona suele adquirir acciones, lo que le da derecho a vivir en una unidad específica y a participar en su gobernanza. El número de acciones puede variar según el reglamento de la cooperativa, y estas no son como las acciones tradicionales; por lo general, no pueden venderse con fines de lucro, pero sí pueden transferirse o reembolsarse cuando un socio deja la cooperativa.

La **responsabilidad de un socio** en una cooperativa de vivienda se refiere a su grado de responsabilidad financiera por las deudas u obligaciones de la cooperativa. En la mayoría de las cooperativas, la responsabilidad de los miembros es **\*\*limitada\*\***, lo que significa que no son personalmente responsables de las deudas de la cooperativa más allá de su inversión inicial (por ejemplo, la compra de acciones) u otros compromisos financieros acordados. Sin embargo, algunas cooperativas pueden incluir disposiciones sobre responsabilidad adicional si así se especifica en sus estatutos o acta constitutiva. Generalmente, el objetivo es proteger a los miembros de riesgos financieros personales más allá de su participación como miembros.

Los **procedimientos de enmienda** en una cooperativa de vivienda describen los pasos para modificar sus documentos rectores, como los estatutos o la escritura de constitución. Normalmente, la mesa directiva o los miembros proponen enmiendas, que se presentan para debate y votación. Se requiere una mayoría específica, a menudo dos tercios, para su aprobación. Una vez aprobadas, las enmiendas se incorporan a los documentos de la cooperativa y se presentan ante las autoridades pertinentes si es necesario, garantizando la transparencia y la participación de los miembros en el proceso.

La **disolución** es el proceso que pone fin formalmente a la existencia de la cooperativa, liquidando los activos, liquidando las deudas y distribuyendo los fondos restantes de acuerdo con los estatutos o los requisitos legales.

**Directivos:** Si corresponde, esta sección describe las funciones de los directivos (como presidente, vicepresidente, secretario y tesorero), sus responsabilidades y cómo son elegidos o nombrados.

**Comités:** Algunas cooperativas crean comités (por ejemplo, de finanzas, mantenimiento o membresía) para asistir en diversas áreas de la gestión. Los estatutos definen la función y las responsabilidades de estos comités.

**Votación y elecciones:** Este artículo describe cómo se toman las decisiones, incluyendo el proceso de votación para elegir a los miembros de la mesa directiva, aprobar presupuestos u otros asuntos importantes. También describe los derechos de voto, como "un miembro, un voto", y cualquier requisito de quórum.

**Gestión financiera:** Esta sección describe cómo la cooperativa gestionará sus finanzas, incluyendo la elaboración de presupuestos, las cuotas de membresía, las reservas, los informes financieros y las auditorías.

**Resolución de conflictos:** Este artículo proporciona un proceso para resolver conflictos entre los miembros, o entre los miembros y la mesa directiva, de manera justa y estructurada.

**Enmiendas:** Esta sección describe el proceso para realizar cambios o enmiendas a los estatutos, que generalmente requieren la aprobación de la mesa directiva o el voto de los miembros.

**Responsabilidades e indemnización:** Este artículo especifica las protecciones de responsabilidad para los miembros de la mesa directiva, los funcionarios y otras personas involucradas en las operaciones de la cooperativa, protegiéndolos de la responsabilidad personal por las acciones de la cooperativa bajo ciertas circunstancias.

La gobernanza de las cooperativas de vivienda desempeña un papel crucial en el apoyo tanto de la cooperativa como de sus miembros, garantizando la toma de decisiones democrática, la propiedad colectiva y la sostenibilidad a largo plazo. En una cooperativa de vivienda, los miembros poseen y gestionan colectivamente la propiedad, y la estructura de gobernanza contribuye a garantizar que las decisiones se tomen teniendo en cuenta los intereses de todos los miembros. A continuación, se presentan algunos aspectos clave en los que la gobernanza cooperativa apoya a la cooperativa y a sus miembros para que sea democrática, transparente y responsable, esté orientada a la resolución de conflictos, sea sostenible a largo plazo, apoye a la comunidad y empodere a sus miembros.



# SU CAMINO HACIA LA PROPIEDAD DE VIVIENDA COOPERATIVA SEGURA COMIENZA AQUÍ



Para obtener más información sobre las cooperativas de vivienda, talleres, programas, eventos y consultas gratuitas, comuníquese con nosotros.

visítenos en

<https://resurrectionproject.org/co-op-housing>

O use el código QR



La misión de TRP es construir relaciones de confianza y empoderar a las personas, inmigrantes y familias para que logren sus aspiraciones sociales y económicas, hogares estables y participación equitativa. Las cooperativas de vivienda ofrecen una alternativa a la propiedad de vivienda tradicional. Empoderan a los residentes con propiedad y responsabilidad compartidas en su comunidad de vivienda.



THE  
RESURRECTION  
PROJECT