

REGLAMENTO GENERAL COOPECABAÑAS

Aprobado por el Consejo de Administración el 08/03/08.

Índice

1. Disposiciones Generales
2. Beneficios y derechos de los asociados
3. Normas de Convivencia
4. Administración

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo 1. El presente Reglamento General tiene por propósito facilitar la realización de los objetivos de la Cooperativa tal como son definidos en los Estatutos vigentes. Se complementa con los otros reglamentos y directrices emitidos por el Consejo de Administración en cumplimiento de sus funciones, lo que debe ser ratificado por la Asamblea General de Asociados. Las obligaciones y prohibiciones señaladas en el presente reglamento pueden dar lugar a faltas sancionadas de acuerdo con los Estatutos de la Cooperativa.

Artículo 2. En este reglamento el empleo de los términos "asociado", "beneficiario", "invitados", y similares, así como sus derivados gramaticales, se entenderán incluir a todas las personas involucradas sin distinción de género.

Capítulo 2. Beneficios y derechos de los asociados

Artículo 3. Disfrute de las Instalaciones.

- a. La finca de la Cooperativa y sus instalaciones se destinan específicamente al disfrute de los Asociados, y sus beneficiarios directos.
- b. Se entiende como beneficiarios directos del Asociado a los miembros de su núcleo familiar inmediato, salvo que éste solicite expresamente la exclusión de algún individuo del mismo. Para los efectos de este Reglamento, se entiende como núcleo familiar inmediato del Asociado a su cónyuge, compañero o compañera según lo establece el Código de Familia, a sus padres biológicos y políticos, así como a sus hijos, nietos y dependientes reconocidos menores de 18 años, y a aquellos hijos y nietos mayores de 18 años pero que vivan con el Asociado y dependan económicamente de él. Las anteriores circunstancias deben ser acreditadas fehacientemente presentando las constancias pertinentes por el Asociado interesado para que la administración le extienda la identificación correspondiente.
- c. El disfrute de las instalaciones también se extiende a los invitados de los Asociados, dentro de los términos y con las limitaciones establecidas en el presente Reglamento, en los Estatutos y en el Reglamento de Invitados.

- d. Se entiende por instalaciones de la finca las vías de acceso, los inmuebles tales como piscina, ranchos, canchas, casa comunal, área de juegos y salas de recreación. Las áreas designadas como comunales quedan abiertas al disfrute de los Asociados, sus beneficiarios directos y sus invitados invitados, con las limitaciones indicadas en este Reglamento. Los lotes asignados a los Asociados son de acceso exclusivo de los mismos, sus beneficiarios directos y sus invitados y son excluidos del libre acceso a los otros Asociados sus beneficiarios directos y sus invitados, salvo en casos justificados por la ley o las disposiciones estatutarias de la Cooperativa.
- e. Los beneficios de disfrute directo quedarán suspendidos cuando el Asociado no se encuentre al día, de acuerdo con los Estatutos, en el cumplimiento de sus obligaciones con la Cooperativa, en especial la de estar al día con las cuotas de mantenimiento o en las situaciones definidas en los estatutos en su art. 21,23 y su procedimiento art 22 y 24. El Asociado es responsable, dentro de lo establecido por la ley, por cualquier perjuicio causado por un beneficiario directo o invitado suyo que accese a la finca.
- f. En caso de que el beneficiario heredero designado en el Artículo 18 de los Estatutos no sea beneficiario directo conforme lo indica este Reglamento no tendrá derecho al uso y disfrute de las instalaciones salvo que ingrese como invitado
- g. Si el Asociado es soltero los beneficiarios serán, además de sus padres, los hermanos menores de dieciocho años, siempre y cuando el Asociado lo solicite ante el Consejo de Administración y le sea aprobado.

Artículo 4. Invitados

- a. Dentro de los beneficios de los asociados se encuentra el de traer invitados.
- b. En esta materia se aplicará la normativa del Reglamento de Invitados.

Artículo 5. Construcción de Viviendas

- a. En materia de construcción de viviendas se aplicará la normativa del Reglamento de Construcciones.

Artículo 6. Cuido de las instalaciones y zonas comunales

- a. Cuido de los mojones (esta es la parte “a” del artículo 6 y la anterior es la parte “b” del mismo artículo)
 - a. Los socios deben cuidar y mantener visibles los mojones y límites de su lote asignado. En caso de pérdida, el Asociado deberá cubrir los costos de contratación del topógrafo para que vuelva a medir e instalar los mojones.
 - b. Los Asociados son responsables por cualquier daño ocasionado en la Cooperativa por ellos mismos, sus beneficiarios directos e y sus invitados invitados. Se prohíbe terminantemente el uso de las zonas comunales para realizar trabajos o hacer instalaciones que no sean expresamente autorizados por el Consejo de Administración o la Gerencia. El Consejo y la Gerencia cuidarán que esos trabajos o instalaciones no desnaturalicen la función de disfrute común a que están destinadas esas zonas, asegurándose en todo caso que estos espacios sigan siendo de acceso libre a todos los Asociados beneficiarios directos y sus invitados.

Artículo 6.

Artículo 7. Cuido de las especies locales

- a. La conservación de las plantas y los animales de la finca es un interés prioritario. Los Asociados, beneficiarios directos y sus invitados se abstendrán de hacer daño a estos recursos. En caso contrario los asociados serán sancionados de acuerdo con los Estatutos. Se prohíbe el uso de flechas, hondas, rifles de viento o munición y similares, esto con el fin de proteger la fauna silvestre. Los asociados sus beneficiarios directos y sus invitados, pondrán especial cuidado al cumplimiento de esta disposición.
- b. No se podrán talar árboles dentro de la Cooperativa, sea en los lotes asignados a los asociados , art 19 de los asociados, sea en las áreas comunales, o en cualquier área de la cooperativa) sin permiso previo de la Administración. El Asociado que desee cortar árboles en su lote, deberá solicitarlo a la Administración, la cual investigará si es recomendable o no la corta de los mismos. De confirmarse esta necesidad, se enviará un equipo de corta, cobrándole al asociado el costo como un “servicio”. En caso de ser necesario contratar personal externo, también deberá tenerse la autorización previa de la Administración.
- c. El Asociado que, por razones de seguridad, vista o de cualquier otra índole, estime conveniente la corta o poda de árboles ubicados en las zonas comunales, podrá solicitarlo a la Administración, la cual definirá si procede o no talar o podar los árboles en cuestión.
- d. Todo Asociado que por razones de seguridad, vista o de cualquier otra índole, estime conveniente la corta o poda de árboles ubicados en lotes de otros Asociados, podrá solicitar a estos que efectúen la solicitud contemplada en el inciso c. de este artículo. Si el Asociado en cuyo lote asignado se encuentra el o los árboles no estuviera de acuerdo, el Asociado que desea la corta o poda de los mismos podrá llevar su caso ante la Administración, la cual determinará las acciones seguir, privando siempre el interés común.

Artículo 8. Disposición de desperdicios

- a. La Gerencia, y en general la Administración de la Cooperativa, tomará las medidas para asegurar una disposición ecológicamente racional de los desperdicios producidos en la finca.
- b. Los Asociados, sus beneficiarios directos y sus invitados colaborarán para que la finca e instalaciones se conserven limpias, usando los recursos destinados a tal efecto.
- c. Los asociados, los beneficiarios directos y sus invitados deben seguir las disposiciones que sobre el particular dicten las autoridades administrativas de la Cooperativa sobre recolección de los desperdicios producidos en sus casas. Toda residencia deberá contar con una canasta metálica o similar que cumpla con la función de sostener en alto las bolsas de basura, las cuales deben estar bien amarradas y sin agujeros. Deben sacar la basura antes de las 6.00 de la mañana o la noche anterior de la recolección cuidando que los animales no dañen las bolsas ni esparzan la basura.

Capítulo 3. Normas de Convivencia

Artículo 9. Comportamiento en las instalaciones

- a. El comportamiento de los Asociados, sus beneficiarios directos y sus invitados dentro de la finca deberá ajustarse a normas éticas, morales y sociales adecuadas, conforme al ordenamiento jurídico costarricense, así como a lo establecido en los Estatutos, Reglamentos y directrices que emanen de las autoridades de la Cooperativa. Las faltas cometidas por los Asociados, sus beneficiarios directos o sus invitados serán sancionadas con la suspensión temporal o expulsión definitiva del Asociado, y la no admisión temporal o definitiva de el (los) invitado (s), a criterio del Consejo de Administración, según la gravedad de la falta cometida, conforme a lo establecido en los artículos 21, 22, 23 y 24 de los Estatutos.

Artículo 10. Responsabilidad por percances

- a. La Cooperativa no será responsable en ningún caso por accidentes que sufran los Asociados, beneficiarios directos o sus invitados dentro de sus instalaciones y áreas comunes, como tampoco lo será por robos, siniestros o actos de la naturaleza. Tratándose de menores de edad que utilizan la piscina, sus padres o encargados están en la obligación de no dejarlos solos y de instruirlos sobre las normas de seguridad vigentes en la Cooperativa, asumiendo completa responsabilidad por los mismos.

Artículo 11. Mantenimiento de la paz

- a. Con el fin de mantener un ambiente amigable y agradable entre vecinos se adoptará como valor fundamental de la cooperativa el respeto a las personas y a sus bienes. En la práctica no se permitirá la intimidación o ataque verbal entre vecinos, mucho menos ingresar al lote asignado a otro asociado sin su autorización.
- b. Con el objeto de asegurar el disfrute pacífico de los beneficios otorgados a los Asociados, sus beneficiarios directos o sus invitados, se prohíbe la producción de todo tipo de ruidos que transgredan los límites establecidos por la ley para las zonas residenciales, ya sean producidos por medios naturales o artificiales, o por animales propiedad de los Asociados o sus beneficiarios directos. Esto se aplica tanto a las residencias como a cualquier espacio dentro de los límites de la finca, incluyendo las vías de tránsito y las zonas comunales.
- c. Después de las diez de la noche en días entre semana y después de las doce de la noche los viernes y sábados, las reuniones sociales o similares que se realicen en las viviendas de los Asociados o en las instalaciones de la finca no podrán generar ninguna música o ruido cuyo volumen perturbe sensiblemente la paz de los vecinos, esto último a juicio de los funcionarios de la Cooperativa designados para tal efecto debe especificarse cuáles son los funcionarios designados. La violación a estas disposiciones será considerada una falta de gravedad a efectos de la aplicación de las disposiciones señaladas en los artículos 21 y 23 de los Estatutos y se deberá seguir su respectivo proceso indicado en los artículos 22 y 24. Las denuncias sobre este tipo de violaciones a la paz podrán provenir de los asociados afectados o de los guardas de seguridad, y serán atendidas de inmediato por los funcionarios de la Cooperativa, en particular por la Gerencia o la persona designada por la misma en su ausencia y la Fiscalía de Turno. Los asociados están en la obligación de acatar las disposiciones que les indiquen los anteriores funcionarios, de lo contrario se procederá a aplicar las sanciones disciplinarias de acuerdo con los Estatutos y siguiendo el debido proceso.

Artículo 12. Seguridad

- a. La seguridad de las personas de los Asociados, sus beneficiarios directos y sus invitados, así como de sus propiedades, constituye un interés prioritario de la Cooperativa. Con este propósito, el Consejo de Administración dictará las normas, en forma de reglamentos o directrices, que aseguren el cumplimiento de tal objetivo. Asimismo, creará las comisiones encargadas de hacer propuestas concretas en esa dirección.
- b. La seguridad en la Cooperativa incluye tanto el perímetro de la finca como la circulación por las calles internas y el uso de las instalaciones. Todos los Asociados están en la obligación de enfrentar este problema en forma solidaria, y de acatar respetuosamente las disposiciones e indicaciones que se den al respecto.

Artículo 13. Animales domésticos

- a. La adquisición de razas caninas y su cuidado y manejo se regirá de acuerdo a la legislación nacional al respecto, en particular el Reglamento para la Reproducción y Tenencia Responsable de Animales de Compañía.

La Gerencia mantendrá un listado de razas peligrosas actualizado conforme a las orientaciones de autoridades nacionales o extranjeras, el cual será confirmado periódicamente por el Consejo. Los asociados y los beneficiarios directos residentes no podrán adquirir perros de dichas razas y quienes ya los tengan no podrán adquirir nuevos cachorros ni reproducirlos dentro de la cooperativa. Los asociados deberán cumplir estas indicaciones, cuya violación dará lugar a las sanciones indicadas en los Estatutos. Si un animal, aunque no pertenezca a estas razas demuestra conductas agresivas deberá ser retirado de la cooperativa.

- b. Es totalmente prohibido que los invitados a las áreas recreativas traigan sus mascotas.
- c. Los Asociados, residentes en la finca o no y sus beneficiarios directos no podrán tener a sus mascotas en los alrededores de las piscinas. En el resto de las áreas comunes y vías públicas las mascotas podrán permanecer y/o circular siempre que estén sujetos con una correa y bajo estricta supervisión del Asociado, beneficiario o del cuidador designado por ellos.
- d. Los Asociados y sus beneficiarios se cuidarán de que sus animales domésticos no perturben a los otros Asociados, visitantes o a cualquier persona que se encuentre dentro de los perímetros de la finca.
- e. Cuando las mascotas se encuentren en las áreas comunes, los asociados deben acatar los puntos anteriores. El resto del tiempo, los asociados y sus beneficiarios deberán asegurarse que permanezcan dentro del perímetro del lote asignado, ya sea instalando una cerca, siguiendo las disposiciones del Reglamento de Construcción, construyendo un encierro o procediendo a tener las mascotas amarradas, siempre siguiendo las disposiciones de la Ley de Bienestar Animal y el Decreto 31626.
- f. Por razones de salubridad, los Asociados y sus beneficiarios directos se cuidarán de disponer de los desechos de sus animales domésticos en forma tal que no perturben la circulación de las personas, la higiene y el ornato dentro de la finca. La inobservancia de estas disposiciones dará lugar a la aplicación de disposiciones disciplinarias y sanciones contempladas en los Estatutos a los Asociados, que son los responsables ante la Cooperativa del comportamiento de sus mascotas y de las de sus beneficiarios directos.

- g. Aquellos asociados que incumplan con las disposiciones contenidas en este Artículo serán sancionados, por el Consejo de administración y/o Asamblea General, inciso h artículo 44 y art. 21 de los Estatutos de la siguiente forma: La primera vez se procederá a llamar vía telefónica a (l) asociado para que corrija la situación con su mascota o la de sus (beneficiarios directos) invitados (quitar invitados ya que los invitados no pueden ingresar mascotas a las instalaciones de la cooperativa), se le recordará lo reglamentado al respecto y se anotará la situación presentada en un libro que se llevará especialmente para este tipo de incidentes, en adelante se llamará Libro de Mascotas. (Libro de Faltas al reglamento de mascotas)
- La segunda vez que se presente una situación de incumplimiento se le llamará la atención al asociado por escrito, indicándoles que es la segunda vez que se presenta una situación que viola lo reglamentado y recordándole, nuevamente, las disposiciones reglamentarias al respecto. Se anotará este incidente en el Libro de Mascotas (libro de faltas al reglamento de mascotas) y en el mismo se dejará copia de la carta enviada.
- La tercera vez, y cada evento siguiente, que se presente una situación de incumplimiento se informará al Asociado, por cualquier vía, que se procede a aplicarle una multa de ¢25,000,00 como consecuencia de su repetida falta. Este monto será cargado al recibo mensual del asociado infractor. Se anotará el incidente y su respectiva comunicación en Libro de Mascotas. (libro de faltas al reglamento de mascotas)
- Los dineros que ingresen por este concepto se destinarán en su totalidad al Comité de Educación y deberán ser utilizados para informar y hacer conciencia en los Asociados (y sus beneficiarios directos) sobre el modelo comunitario, sus ventajas y restricciones. Después de la tercer multa, la mascota será extraída de la cooperativa. (también debe contemplarse aquí lo establecido en el artículo 21 del Estatuto)
- h. Queda prohibido el mantener dentro de la Cooperativa animales ecuestres, así como el tránsito de los mismos por ella.

Artículo 14. Velocidad y uso de las vías de circulación internas

- a. Los Asociados, beneficiarios directos, invitados, visitantes y trabajadores están en la obligación de respetar los límites de velocidad de 25 kph para la circulación interna en sus vehículos, fijados por el Consejo de Administración y debidamente indicados en las vías. No se permite la conducción de vehículos automotores a personas que no posean la respectiva licencia de conducir.
- b. Los Asociados deberán observar que sus vehículos y los de sus beneficiarios directos y sus invitados no generen ruidos altos que perturben la tranquilidad de sus vecinos. 83152958

Capítulo 4. Administración

Artículo 15. Autoridades administrativas

- a. Los órganos administrativos y fiscales de la Cooperativa son, en primer lugar, la Asamblea de Asociados, seguida por el Consejo de Administración, los Comités de Vigilancia y Educación y la Gerencia. Para cumplir con las funciones de seguridad y control de ingreso a las instalaciones de la Cooperativa, existen los guardas ubicados en la entrada principal de la finca, quienes deben identificar a toda persona que ingrese a la Cooperativa.

Artículo 16.

- a. La Asamblea ordinaria anual debe ser en el mes de noviembre de cada año para conocer el resultado económico y financiero del año finalizado a septiembre, así como el presupuesto a ejecutarse en el siguiente año, el cual inicia en octubre. También se conocerán los informes que presentan el Presidente del Consejo de Administración, el Secretario, los Comités de Vigilancia y Educación, y la Gerencia. También se conocerán otros asuntos que estén contemplados en la agenda o minuta establecida en la convocatoria a la Asamblea ordinaria anual.

Artículo 17. Derecho de petición y asistencia

- a. El Asociado no podrá intervenir directamente en la dirección y administración de asuntos a cargo de los funcionarios administrativos de la Cooperativa. Sin embargo, podrá dirigirse por escrito a la Gerencia, al Consejo de Administración o al Comité de Vigilancia manifestando su opinión sobre asuntos relacionados con la Cooperativa para que le sean evacuadas sus dudas o solicitar las aclaraciones pertinentes. Además, todo asociado que no sea integrante del Consejo de Administración pueden asistir a las sesiones del mismo cuando lo deseen, con voz pero sin voto.

Artículo 18. Comisión electoral

- a. A fin de facilitar el proceso de elecciones de los cargos del Consejo de Administración y de los Comités por la Asamblea de Asociados, conforme al artículo 35 e.) de los Estatutos, previo a las mismas se conformará una Comisión Electoral ad-hoc entre los presentes, la cual organizará y llevará a cabo el recuento correspondiente, y comunicará los resultados al pleno.

Artículo 19. Funciones de la Presidencia

- a. Corresponde a la Presidencia del Consejo de Administración, además de lo indicado en el Estatuto:
 1. Como autoridad jerárquica superior, dirigir los debates de la Asamblea General y del Consejo de Administración, asegurando que se mantenga el orden y la disciplina para facilitar la discusión amplia y seria de los problemas a tratar.
 2. Preparar, junto con la Gerencia, las agendas de las reuniones del Consejo de Administración, y con el Consejo, las de las Asambleas Generales.
 3. Firmar junto con el Secretario las actas de las reuniones, conforme la ley.
 4. Asegurar en general que se cumplan los acuerdos y directrices dados por la Asamblea y por el Consejo, usando para ello su mejor juicio y discrecionalidad.
 5. Definir, junto con los demás miembros del Consejo de Administración, las funciones de la Gerencia además de las contempladas en el artículo 46 de los Estatutos.

Artículo 20. Funciones del Secretario

- a. El Secretario del Consejo deberá dar curso a toda la correspondencia que deba ser del conocimiento del Consejo o de la Asamblea de Asociados, firmar las actas que señala la ley y las demás funciones que le asigne el Consejo, además de la función contenida en el artículo 45 de los Estatutos. Para realizar sus funciones contará con el apoyo del personal administrativo de la Cooperativa. También coordinará la edición y publicación del boletín de la Cooperativa, que se hará llegar periódicamente a todos los Asociados. Para ello podrá solicitar la colaboración de aquellos Asociados que cuenten con la experiencia requerida en estos asuntos.

Artículo 21. Comité de Vigilancia

- a. El Comité de Vigilancia está integrado por tres asociados nombrados por la Asamblea de Asociados, por dos años, pero pueden ser reelegidos por períodos siguientes indefinidamente.
- b. Entre los tres miembros nombrados por la Asamblea deben, internamente, elegir los puestos de presidente, vicepresidente y secretario.
- c. Sus funciones son las definidas en los Estatutos y en la Legislación cooperativa.
- d. Sus reportes son ante la Asamblea General de Asociados, pero pueden comunicarse directamente con el Consejo de Administración y la Gerencia cuando lo juzguen conveniente. Sus tres miembros deben coordinar debidamente sus actuaciones, y reunirse por lo menos cada 3 meses para tratar asuntos de su incumbencia y dejar constancia escrita de las sesiones de aquellos asuntos en que actúen. Sus miembros pueden salvar su voto cuando lo consideren conveniente.
- e. Deben cumplir fielmente con su nombramiento y responsabilidades acordes con los Estatutos y Reglamentos y demás normas dictadas por la Asamblea General.
- f. Debe estar bien informado constantemente de los resultados contables y de la ejecución del presupuesto que aprobó la Asamblea de Asociados. En casos de incumplimientos o situaciones anómalas de cualquier índole, debe informar oportunamente al Consejo de Administración o a la Asamblea de Asociados para corregir actuaciones de la administración gerencial.
- g. En casos especiales que a su juicio lo ameriten, el Comité de Vigilancia podrá hacerse asesorar por auditorías externas o peritos acreditados para el respaldo de sus actuaciones e informes.

Artículo 22. Comité de Educación y Bienestar Social

- a. El Comité de Educación lo integran tres Asociados designados por la Asamblea de la Cooperativa por dos años, pudiendo ser reelectos indefinidamente.
- b. Entre los tres miembros nombrados por la Asamblea deben, internamente, elegir los puestos de presidente, vicepresidente y secretario.
- c. Deben reunirse por lo menos una vez cada tres meses y reportan de sus actividades al Consejo de Administración y ante la Asamblea de Asociados. Sus miembros pueden salvar su voto cuando lo consideren conveniente.
- d. Su principal función, entre otras asignadas por los Estatutos en su artículo 49, es promover la educación cooperativa entre los Asociados y beneficiarios directos para su mejor comportamiento dentro de los fines de la Cooperativa. Este Comité debe programar y presupuestar las actividades necesarias para cumplir sus fines y objetivos, con cargo a los fondos destinados en la reserva respectiva para sufragar sus gastos autorizados por la Asamblea de Asociados y presentarlas al Consejo de Administración.

Artículo 23. El Gerente

- a. El Gerente es el administrador general de la Cooperativa, designado por el Consejo de Administración, y ejerce la Jefatura inmediata de los trabajadores permanentes y temporales de la entidad a quienes ha nombrado como empleados de la Cooperativa, y a quienes puede despedir cuando así lo considere necesario. Su nombramiento es por un período indefinido y no debe tener parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad con ninguno de los Miembros del Consejo administrativo. Cualquier Asociado puede ser nombrado como tal, al igual que cualquier persona particular, todo conforme criterio del Consejo de Administración, cuando sus capacidades sean las adecuadas.

- b. El Gerente es el representante legal de la Cooperativa, reporta sus actuaciones ante el Consejo de Administración, y debe reunirse con este órgano administrativo por lo menos una vez al mes, o cuando a su juicio fuere necesario informar de algún aspecto de importancia especial. También debe informar de sus actuaciones y de asuntos trascendentes ante la Asamblea General de Asociados. Sus funciones se rigen por los Estatutos, Reglamentos y disposiciones dictadas por el Consejo de Administración así como por aquellas normas administrativas que emanen de la Asamblea de Asociados. Su responsabilidad también está regida por la legislación del país, en los casos de trasgresión a él atribuibles.
- c. El Gerente debe estar bien informado y deberá analizar todos los negociados en que la Cooperativa intervenga, de cualquier índole que fueren, de todo lo cual debe quedar constancia en las actas de las sesiones del Consejo de Administración o de la Asamblea o en la documentación y correspondencia que la misma Gerencia lleve y contenga en sus archivos. Particularmente, debe estar al tanto de toda transacción financiera de ingresos y gastos que se registren en los libros contables de la Entidad, incluyendo la confección y ejecución de los presupuestos de ingresos y gastos o erogaciones que se deriven de las actividades de la Cooperativa y que están bajo su responsabilidad inmediata. En todo caso, debe informar oportunamente y en detalle al Consejo de Administración, lo antes posible.
- d. El Gerente está autorizado por la Cooperativa para negociaciones hasta cien mil colones en un solo compromiso ó actividad. Para sumas mayores requiere la autorización expresa del Consejo de Administración. En casos de contratos en que se grave o enajene cualquier bien inmueble o mueble requiere autorización de la Asamblea de Asociados. Debe mantener al día y en orden los registros contables para informar oportunamente al Consejo Administrativo y/o al Comité de Vigilancia.
- e. En ausencia del Gerente por cualquier motivo o incapacidad lo sustituirá en sus obligaciones y atribuciones la persona designada por el consejo de Administración para tal efecto.

Artículo 24. Responsabilidad de los Funcionarios de la Cooperativa

Los miembros del Consejo de Administración y los Comités de Vigilancia y Educación, así como el Gerente, responden solidariamente con sus bienes, por los daños y pérdidas que ocasionen contra los intereses de la Cooperativa y contravengan lo estipulado en los Estatutos y Reglamentos vigentes. Además pueden ser enjuiciados civil y penalmente conforme a las leyes respectivas. Oportunamente pueden salvar su responsabilidad si han hecho constar salvedad a su opinión y mediante el voto contrario establecido en actas debidamente escritas y aprobadas.

Artículo 25. Depósitos en cuenta corriente e inversiones

- a. Todos los ingresos por cuotas mensuales de mantenimiento que pagan los Asociados, deben depositarse íntegramente y lo antes posible en la cuenta bancaria destinada a dicho fin.
- b. Los dineros recaudados, siempre deben estar bajo el control de recibos debidamente numerados en forma consecutiva y depositados por lo menos tres veces por semana.
- c. Todo pago debe hacerse por medio de transferencia electrónica o cheque debidamente confeccionado, excepto los pagos por sumas menores tipo caja chica, hasta por un monto de ₡50.000,00. El monto máximo de caja chica debe ser de ₡200.000,00.
- d. El monto promedio mensual existente en Bancos debe ser de un máximo cercano al 50% de la recaudación mensual de cuotas pagadas por los Asociados. Si este monto llega al 100% de dichas cuotas mensuales, deben hacerse depósitos a corto plazo para ser utilizados en los siguientes meses para apoyar gastos extraordinarios debidamente aprobados por el Consejo de Administración.

- e. La Cooperativa, además de los aportes ordinarios antes referidos por cuotas de mantenimiento pagadas por los Asociados, puede tener ingresos extraordinarios provenientes de los mismos Asociados ó de otras fuentes tales como las provenientes de colocación de certificados de aportación, o los derechos de cesión de lotes y certificados de participación. Estos dineros deben ser destinados para propósitos específicos, debidamente autorizados por la Asamblea General de Asociados. Al recibir estos dineros, de inmediato deben ser depositados en una cuenta corriente bancaria. La aprobación tanto de este tipo de ingresos como su destino debe ser autorizados por el Consejo de Administración, con posterior información hacia la Asamblea de Asociados inmediata siguiente.
- f. Los dineros referidos en el artículo anterior con destino específico deben mantenerse en depósito a corto plazo, mientras no se utilizan, en algún banco del sistema Estatal. Si al término de la obra programada, o gasto efectuado hay sobrante de dineros, deben destinarse a otro programa específico debidamente aprobado.

Artículo 26. Fijación de la cuota de admisión

- a. Para los efectos de la cuota de admisión señalada en el Artículo 11-d de los Estatutos, se tomará como referencia el monto indicado en el documento de traspaso, salvo que este monto sea inferior al valor mayor, expresado en dólares americanos, de los últimos certificados adjudicados por la Cooperativa, en cuyo caso se tomará como referencia este último.

Artículo 27. Fiscalía de turno

- a. A fin de colaborar en la administración y control cotidiano de los asuntos de la Cooperativa, se establece la Fiscalía de Turno, que será desempeñada en forma voluntaria por un integrante del Consejo de Administración, del Comité de Vigilancia o cualquier Asociado o beneficiario directo designado específicamente por el Consejo de Administración y actuará cuando lo solicite la administración.
- b. La Fiscalía de Turno tiene como tarea específica atender reclamos de los Asociados respecto a problemas que los atañen dentro de la Cooperativa, y que no pueden ser atendidos de forma inmediata por la Gerencia, algún miembro del Consejo de Administración o el Comité de Vigilancia. Asimismo tiene como función vigilar el comportamiento adecuado de los asociados, beneficiarios directos y sus invitados durante los fines de semana.
- c. El Fiscal de turno dará informes formales sobre sus actuaciones al Consejo cuando lo juzgue pertinente o cuando el Consejo se lo solicite.

Artículo 28. Solución amistosa de conflictos

- a. Todo conflicto o problema que surgiera entre la Cooperativa y cualquiera de sus Asociados, que no pudiera ser resuelto por los medios normales señalados por el Estatuto, deberá ser sometido a una Junta de Árbitros de Conciliación, integrada por un árbitro nombrado por el Consejo de Administración, otro por el Asociado interesado, y otro por estos dos últimos. Si los dos árbitros primeramente nombrados no pudieran ponerse de acuerdo en cuanto al nombramiento del tercero, este podrá ser nombrado, a petición del Presidente del Consejo de Administración o del Asociado interesado, por uno de los Jueces Civiles de la provincia de San José. Contra lo resuelto por el tercer árbitro no cabrá recurso alguno.

Artículo 29. La Cooperativa puede disolverse cuando la voluntad de dos tercios de sus Asociados así lo acuerden, siguiendo otros requisitos establecidos por la ley de Asociaciones Cooperativas. Igualmente debe cumplirse con todas las normas estipuladas en los Estatutos referentes a responder por sus obligaciones pendientes por cubrir y de especial en correspondiente con la cancelación a los Asociados por el valor de sus Certificados de Participación así como de las sumas por valor de las residencias construidas en sus lotes asignados oportunamente, todo conforme al artículo 64 de los Estatutos y Leyes vigentes al respecto.

Artículo 30. Todo asunto que no esté considerado en el presente Reglamento General será objeto de reglamentos específicos o de directrices dictados por el Consejo de Administración cuando este lo juzgue necesario, de acuerdo con el Artículo. 46 de la Ley de Asociaciones Cooperativas para ser ratificado posteriormente por la Asamblea General de Asociados.

Dictado por el Consejo de Administración en sesión número 621 del 17 de mayo del 2008.

Queda derogado el Reglamento General dictado por el Consejo de Administración en sesión número 542 el día 9 de Noviembre de 2002, reformado por el mismo Consejo en sesión número 550 el día 18 de junio del 2003, sus reformas anteriores, así como cualquier otra norma reglamentaria que contradiga a estos.