

*La Cooperativa de Vivienda en Pilsen “PIHCO” (en inglés: Pilsen Housing Cooperative) presenta esta versión de sus estatutos en español, para asegurar la accesibilidad de información de nuestra estructura . Esta versión resume y resalta las partes claves que se encuentran en cada artículo de los estatutos formales legales.*

### **Artículo I-Nombre y Ubicación**

La Cooperativa “Pilsen Housing Cooperative” (PIHCO) se encuentra en Chicago.

### **Artículo II - Propósito de PIHCO**

El propósito de PIHCO es-

- adquirir, poseer y operar bienes inmuebles en el barrio de Pilsen con el fin de proporcionar a sus miembros viviendas asequibles y estables de forma cooperativa;
- ampliar las oportunidades de adquirir vivienda propia en la comunidad de Pilsen, especialmente para familias y artistas de ingresos bajos y moderados, y prevenir el desplazamiento debido a la gentrificación;
- desarrollar la mayor cantidad posible de vivienda cooperativa de capital limitado;
- reconocer la historia única de Pilsen como el corazón cultural de la comunidad mexicana de Chicago, y trabajar para mantener viva esa historia;
- crear intencionalmente una comunidad de apoyo mutuo que colabore con las instituciones de la comunidad a beneficio de las familias de clase obrera, y promueva el arte y la cultura Latina;
- promover los siete principios de una cooperativa: membresía voluntaria y abierta, control democrático de los Miembros, participación económica de los Miembros, autonomía e independencia, educación comunitaria, cooperación entre las cooperativas y compromiso con la comunidad.

### **Artículo III - Definiciones**

Esta sección define los términos utilizados en los estatutos. Algunos términos son exclusivos a las cooperativas. Por ejemplo:

**La "Tarifa de Compra" ("Purchase Fee")** es similar a un pago inicial o "enganche" en la compra de una vivienda tradicional. La tarifa varía según la unidad que vas a ocupar. Una vez que la Junta Directiva apruebe tu aplicación, firmes el acuerdo de membresía y pagues tu Purchase Fee (o tarifa de compra), eres miembro/a con pleno derecho a la cooperativa.

**La Membresía ("Membership")** es una participación en la Cooperativa. Una Membresía le da al Miembro el derecho de ocupar una unidad específica en la Cooperativa.

**Un "Acuerdo de Ocupación" ("Occupancy Agreement")** (también conocido como "arrendamiento de propietario"), se parece a un contrato de arrendamiento pero es para los dueños/ socios.

**"Valor de Reventa de una Acción"/ "Transfer Value"** se refiere a la cantidad por la que puedes vender tu parte cuando deseas salir de la cooperativa. El monto por el que puedes vender tu acción equivale a:

La cantidad que pagaste cuando te uniste a la Cooperativa (la "Purchase Fee" / "Tarifa de Compra"/ enganche)

MAS

el capital total (en inglés: "Principal") que pagaste hacia la hipoteca(s) de la Cooperativa durante el tiempo que fuiste miembro/a, según lo calculado por el tesorero de PIHCO \*\*

MAS

cualquier mejora que hayas realizado en tu unidad que haya sido aprobada por la Cooperativa.

\*\* El capital es solo una parte de los cargos mensuales que pagan los miembros. Los cargos mensuales incluyen capital, intereses, impuestos, seguro, agua, reservas para el mantenimiento de la cooperativa, etc.

#### **Artículo IV –Miembros de PIHCO**

**Elegibilidad.** Cualquier persona aprobada por la Junta Directiva de la Cooperativa puede convertirse en socio. La junta directiva de PIHCO puede establecer límites o prioridades en la membresía, por ejemplo, puede dar prioridad a nuevos miembros cuyos ingresos familiares caigan dentro de un cierto rango.

**Solicitando membresía.** La Junta Directiva de PIHCO desarrollará un proceso de ingreso a la cooperativa. Las personas que quieren ingresar deben solicitar ser miembros en persona, presentando el formulario indicado.

**Acuerdo de Compra / Certificados de Membresía.** Una vez aprobado como miembro, debes firmar un Acuerdo de Compra y pagar la Tarifa de Compra. PIHCO te emitirá un Certificado de Membresía.

**Miembros** Los miembros de PIHCO son todos iguales. Como miembro, tienes derecho a ocupar una unidad en la Cooperativa, y el derecho a un voto. Dos o más adultos pueden ser copropietarios de una sola Membresía (aún tendrían un solo voto en total).

Los individuos pueden poseer múltiples Membresías en la Cooperativa (es decir, unidades múltiples). Si eres propietario de múltiples unidades no quiere decir necesariamente que tengas una influencia mayor en los asuntos de la cooperativa.

**Derecho de retención.** La Cooperativa tiene el derecho de imponer un gravamen sobre acciones de socios que acumulen deudas a PIHCO. Un gravamen puede impedir la venta de la acción hasta no liquidar la deuda.

**Transferencia de Membresía.** Los estatutos describen muy detalladamente que sucede en el caso de que un socio quiere salir de la cooperativa, o fallece. Establece líneas de tiempo específicas por las cuales todo debe llevarse a cabo.

(1) Si un miembro de la cooperativa muere, su acción pasa a su heredero indicado. Si el heredero ya vive en la unidad, se convierte en el nuevo miembro al firmar un Acuerdo de Ocupación (“Occupancy Agreement”).

(2) Si el heredero no vive en la unidad, puede solicitar ingreso a PIHCO. Si es aprobado, se convierte en socio al firmar un Acuerdo de Ocupación (“Occupancy Agreement.”). Si su solicitud es rechazada, el heredero debe vender la acción, siguiendo las reglas a continuación.

Si un miembro desea vender su acción, debe mandar una notificación por escrito un mínimo de tres meses antes de que quiera salirse. La Cooperativa siempre tiene el derecho de adquisición preferente. Si la Cooperativa se niega a comprar la acción, el propietario puede buscar un comprador. El comprador debe ser aprobado por la Cooperativa como socio. El nuevo socio pagará a la Cooperativa la Tarifa de Compra (“Purchase Fee”) acordada a la cooperativa; la Cooperativa le pagará al socio saliente la cantidad que se le debe (el Valor de Transferencia “Transfer Value,” menos cualquier cantidad adeudada a PIHCO ).

**Terminación de la Membresía por Causa.** Si se le terminan los derechos de un miembro (porque el miembro violó los términos de su Acuerdo de Ocupación, el miembro debe desocupar su unidad. La Cooperativa decidirá si compra la unidad o busca un nuevo Miembro para comprarla. El miembro saliente recibirá su Valor de Transferencia (“Transfer Value”) cuando PIHCO realice la venta.

Con cada transferencia de acción, la Cooperativa asume el derecho de rebajar los montos adeudados a la Cooperativa por el socio saliente.

### **Artículo V - Reuniones de Socios**

**Reuniones anuales de socios.** La Cooperativa llevará a cabo una reunión anual con todos los socios. En esta reunión, los Miembros elegirán directores para la Junta Directiva de PIHCO, y también podrán abordar otros temas relevantes. Debe haber un 75% de quórum en estas reuniones.

**Reuniones especiales.** Se puede convocar a una reunión especial de todos los socios si el 30 por ciento lo solicita, o si el Presidente de la Junta Directiva la convoca.

**Votación.** En cada reunión de los miembros, cada socio tiene derecho a emitir un solo voto . Si una Membresía tiene copropietarios, esos copropietarios deben decidir quién de ellos vota. Si los copropietarios no están de acuerdo, pueden emitir votos parciales (por ejemplo, en el caso de una pareja, cada persona puede emitir la mitad de un voto). Cada unidad tiene derecho a un voto completo.

**Las delegaciones de voto.** Se permite que un socio delegue su voto a otra persona. El socio debe notificar de antemano que está delegando su voto, y nombrar a quien se lo va a delegar .

**Toma de decisiones.** Todas las decisiones en PIHCO deben tomarse a través de un proceso deliberativo, que idealmente conduzca a un consenso. Sin embargo, si el consenso resulta ser imposible, se requiere un voto de dos tercios para aprobar cualquier pregunta planteada en una reunión de los miembros (a menos que se requiera una votación distinta en estos estatutos o por ley).

### **Artículo VI - Directores y la Junta Directiva**

Los asuntos de la Cooperativa serán gobernados por una Junta Directiva. Esta sección de los estatutos detalla cómo se forma la Junta y cuáles son sus funciones. También detalla la forma en que la composición de la Junta cambiará a medida que la Cooperativa crezca y pase de ser una idea a una realidad con múltiples propiedades.

**Comité Directivo (“Steering Committee”).** Hasta que la Cooperativa adquiera su primera propiedad, la Junta estará compuesta por el Comité Directivo (“Steering Committee”). La función principal del Comité Directivo (“Steering Committee”) es organizar el inicio de la Cooperativa. Puede estar compuesto por personas que planean convertirse en socios y otras que podrían no convertirse en socios, pero que contribuyen significativamente al objetivo de la formación de la Cooperativa. El Comité Directivo puede elegir nuevos miembros para sus puestos, y siempre debe tener de 5-7 personas.

**Transición del Comité Directivo (“Steering Committee”) a la Junta Directiva.** Cuando la Cooperativa adquiera su primera propiedad, el Comité Directivo cambiará su nombre a la Junta Directiva, y los miembros del Comité Directivo continuarán como Directores. Los miembros de la primera propiedad también se integrarán automáticamente a la Junta Directiva.

**Transición a una Junta Directiva Electa.** A medida que la Cooperativa adquiera más propiedades y agregue socios, dichos socios pasarán a formar parte automáticamente de la Junta Directiva, hasta que quede claro que el número de Directores alcanzará los 17. En ese momento, se desencadenará una elección y los socios celebrarán su primera reunión anual para elegir sus representantes de la primera Junta Directiva Electa. El órgano rector de la Cooperativa en el futuro será la Junta Directiva Electa. Solo los socios (es decir, residentes de PIHCO) pueden votar en las elecciones. La primera Junta Directiva Electa consistirá en exactamente 7 personas, de las cuales habrá socios y personas que no son socios pero que han prestado servicio anteriormente en el Comité Directivo o en la Junta Directiva. Los Directores Socios deben ser mayoría en la primera Junta Directiva Electa. Tres personas en la primera Junta Directiva Electa servirán términos de dos años. Cuatro personas servirán términos de tres años (para escalonar los términos). Las próximas elecciones se llevarán a cabo dos años después de la primera elección. Después de eso, las elecciones se llevarán a cabo todos los años.

**Junta Directiva** (más allá de la primera junta electa). Deberá tener entre 7 y 11 socios (los socios estipulan antes de una elección cuántos directores habrá). Para que una medida sea aprobada, requerirá el voto de dos tercios de los directores presentes. Se requiere un quórum del 75% de los directores para aprobar acuerdos.

**Asesores.** La Junta Directiva puede invitar a asesores a que participen en sus reuniones, ya sea para ocasiones particulares o de manera continua. Los asesores no pueden votar.

**Poderes y Deberes de la Junta.** La Junta Directiva tendrá todos los poderes y deberes necesarios para la administración de la Cooperativa. Entre otras cosas, la Junta está facultada para:

- aceptar / rechazar solicitudes de Membresía en PIHCO;
- establecer Tarifas de Compra para membresías;
- establecer los cargos mensuales de vivienda en base a un presupuesto operativo formalmente adoptado por la Junta Directiva;
- contratar un agente o compañía para administrar las propiedades de PIHCO;
- determinar reglas / regulaciones pertenecientes a las propiedades de PIHCO;
- terminar Membresías por causa

**Vacantes** Las vacantes en la Junta Directiva pueden cubrirse con un voto de 2/3 de los directores restantes (excepto si la vacante fue causada por la destitución de un director).

**Destitución de Directores.** La intención de esta disposición es proteger los intereses de los socios. Cualquier director puede ser removido (con o sin causa) por un voto afirmativo de 2/3 de la Membresía regular registrada. Cualquier Director cuya eliminación haya sido propuesta por los Miembros tendrá la oportunidad de ser escuchado en la reunión. Un sucesor puede ser elegido en ese momento para cubrir la vacante creada.

**Compensación.** Un director no puede ser un empleado de la Cooperativa. La contratación de un Director para cualquier trabajo de PIHCO requerirá la aprobación de la Junta Directiva (2/3 de los votos).

### **Artículo VII - Oficiales**

**Oficiales.** La Junta Directiva nombrará un Presidente de la Cooperativa, un Vicepresidente, un Secretario y un Tesorero. (Los estatutos detallan los deberes de cada funcionario.) Todos los oficiales son elegidos por y de la Junta Directiva. Los oficiales sirven un término de un año.

**Remoción de Oficiales.** Con el voto afirmativo de dos tercios de la Junta Directiva, cualquier oficial puede ser removido inmediatamente, con causa o sin causa, y su sucesor elegido los reemplazará por el resto del período.

### **Artículo VIII - Enmiendas Cambios a los Estatutos**

**Cambios a los estatutos.** Los estatutos de PIHCO sólo se pueden cambiar con una votación del 75% de toda la membresía regular registrada. Los cambios pueden ser propuestos por la Junta Directiva, o por una petición de al menos el treinta por ciento (30%) de los Miembros.

**Cambios al Valor de Reventa de una Acción/ “Transfer Value.”** Hay una parte de los Estatutos que es mucho más difícil de cambiar, y ese es el Valor de Reventa de una Acción/ “Transfer Value.” El Valor de Reventa de una Acción /“Transfer Value solo puede modificarse con la aprobación de “consenso menos un voto” de la Membresía completa registrada. Si hay 100 miembros de PIHCO, 99 tendrían que votar para cambiar el Valor de Reventa de una Acción /“Transfer Value.” Si hay 8 miembros, 7 tendrían que votar para cambiar el Valor de Reventa de una Acción /“Transfer Value.”

### **Artículo IX - Gestión fiscal**

**Contabilidad.** El Tesorero lleva las cuentas de PIHCO. El Tesorero proveerá un informe mensual sobre el estado de los gastos de la Cooperativa.

**Revisión de cuentas.** Al final de cada año, las cuentas y finanzas de PIHCO serán auditadas por un Contador Público Certificado. Con base en dichos informes, la Cooperativa proporcionará anualmente a sus socios un reporte del estado financiero de la Cooperativa que

incluye ingresos y egresos. La cooperativa también suministrará a los socios un estado de cuenta personal que muestre la cantidad proporcional de “property taxes” y “mortgage interest” pagada por la Cooperativa en nombre del Socio durante el año anterior (importante por propósitos de impuestos personales federales). El reporte también incluirá la cantidad de capital que ha acumulado el Socio a través del pago de sus cargos mensuales.

**Inspección de libros.** Los informes financieros y los registros de Membresía estarán disponibles para que cualquier miembro los inspeccione.

**Seguro.** La Cooperativa mantendrá un seguro de responsabilidad civil, seguro de responsabilidad civil para directores y oficiales, y seguro contra la delincuencia / bonos de fidelidad para cubrir al personal que maneja dinero de la Cooperativa. Los montos de cobertura serán determinados por la Junta.

### **Artículo X - Venta y disolución de la propiedad de la cooperativa**

**Venta de propiedad cooperativa.** La única razón justificable para vender una propiedad de la Cooperativa es si las unidades de vivienda se vuelven inhabitables debido a un incendio u otro daño severo. Solo en este caso la propiedad se venderá a la tasa del mercado inmobiliario, y la decisión requerirá un voto de 2/3 por parte de los Miembros. Luego, se permite a la Cooperativa terminar en ese instante sus Membresías pagando su Valor de Transferencia y dándole prioridad en la lista de espera para una nueva unidad.

**Disolución de la cooperativa.** La disolución de la Cooperativa requiere un voto de consenso menos uno de todos los Miembros de registro en una reunión convocada para tal fin.

**Distribución de activos tras la disolución.** Si la Cooperativa se disuelve, los ingresos se distribuyen en el siguiente orden:

1. Pago de deudas pendientes.
2. Pago a cada miembro por su valor de transferencia. Si no hay fondos suficientes para lograr esto, a cada miembro se le pagará una parte proporcional. La proporción de pago se calculará dividiendo el Valor de transferencia del miembro por la suma de todos los Valores de transferencia en la Cooperativa.
3. Si queda dinero después de proporcionar los puntos 1) y 2) anteriores, los fondos se donarán a un esfuerzo que promueva la vivienda asequibles en Pilsen.

### **Artículo XI - Afiliación con otras cooperativas, organizaciones, coaliciones**

PIHCO podrá afiliarse con otras cooperativas u organizaciones con el propósito de ayudarse mutuamente, promoviendo el movimiento cooperativo como medio de proporcionar vivienda asequible o mejorar la calidad y la asequibilidad de la vivienda.