

UNA SOLUCION PARA EL ENDEUDAMIENTO DEL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA

A los cooperativistas y al conjunto de la ciudadanía:

El 10 de mayo pasado, el MVOTMA, conjuntamente con el MEF y el BHU, concretó una propuesta para solucionar la situación de endeudamiento del sistema cooperativo de vivienda por ayuda mutua que recoge los planteos históricos del sector y permite que cientos de cooperativas puedan retornar al cumplimiento de sus obligaciones, mediante el pago de las cuotas de los préstamos asumidos.

Esta propuesta no ha sido aceptada por la Federación de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.

Su aplicación implica la rebaja de las tasas de interés a un 2% y el establecimiento de un sistema de subsidios mensuales revisables que permite ajustar el monto máximo de las cuotas al 20% de los ingresos del núcleo familiar.

En base a un análisis caso a caso, se prevé el otorgamiento de subsidios que permitan la cancelación total o parcial de los colgamentos.

Se propone la cancelación de las deudas de más de 2.000 familias cooperativistas, a las que se les entregará la escritura de sus viviendas.

El proyecto de Rendición de Cuentas 2005 y Ajuste Presupuestal 2007 prevé que los pagos correspondientes a cuotas de préstamos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, pasarán a integrar un proyecto especial destinado a la financiación de nuevas cooperativas de vivienda.

Esta propuesta no ha sido aceptada por FUCVAM

El MVOTMA, en su Plan Quinquenal de Vivienda estableció la necesidad de impulsar las formas cooperativas para contemplar la demanda habitacional organizada, en tanto este sistema se ha mostrado como el mecanismo que mejor logra el ajuste entre las necesidades de la población y la solución habitacional adoptada.

Actualmente más de 60 cooperativas se encuentran simultáneamente en obra y decenas en las últimas etapas de los trámites que permitirán el inicio de su producción.

A través de los préstamos otorgados por el BHU y el MVOTMA alrededor de 20.000 familias integradas a cooperativas de ayuda mutua han accedido a la vivienda, con su esfuerzo propio y con préstamos y/o subsidios públicos.

El conjunto del sistema cooperativo de vivienda por ayuda mutua mantiene con el Estado saldos de préstamos y colgamentos por un total que supera los 30.000.000 URs y una deuda por cuotas vencidas de alrededor de 4.700.000 URs. (1 UR equivale aproximadamente a 10 dólares)

Con cambios a lo largo del tiempo, los préstamos se otorgaron en Unidades Reajustables a tasas que van entre el 2% y el 7% anual, gozando en ciertos casos y condiciones de bonificaciones de buen pagador o subsidios a la tasa de interés.

Las cuotas que amortizan los préstamos del BHU oscilan entre \$ 3000 y \$ 8000 y en el caso de los otorgados por el MVOTMA, entre \$ 600 y \$ 3000 por unidad.

La propuesta persigue los siguientes objetivos:

- **reestructurar la deuda del sector para resolver la permanencia de las familias en la vivienda,**
- **manejar los recursos con equidad sabiendo que el sistema cooperativo es sólo parte del conjunto de la población afectada por problemas de permanencia,**
- **establecer el subsidio a la cuota, pieza clave de la nueva política habitacional.**
- **generar una propuesta que cuente con un financiamiento cierto,**
- **recuperar la cultura de pago como elemento estratégico de cualquier política habitacional sostenible.**

El texto completo de la propuesta se encuentra en la página web del MVOTMA, pero puede resumirse en los siguientes **6 puntos**:

1. Las cuotas adeudadas por las cooperativas se trasladan al final del período de préstamo a una tasa del 2%, **sin multas ni recargos.**
2. Establecimiento de una **tasa de interés del 2%** sobre los saldos de los préstamos otorgados a las cooperativas de ayuda mutua de usuarios. En el caso de las cooperativas de propietarios, este beneficio se aplica solamente a aquellas cooperativas que se mantengan al día con sus pagos (**la reducción de la tasa de interés produce rebajas de la cuota que pueden alcanzar el 45%**).
3. Otorgamiento subsidios mensuales y revisables para asegurar la permanencia de la familia en la vivienda , en caso que la nueva cuota del préstamo aún supere el **20% de los ingresos totales de la familia**. El monto del **subsidio a la permanencia** será igual a la diferencia entre el 20% de los ingresos totales del núcleo familiar y el valor de la cuota.

4. Análisis caso a caso, cooperativa por cooperativa, de su situación de endeudamiento, para definir el otorgamiento de un subsidio máximo de 374 URs por familia, en el año 2006, que permita **cancelar total o parcialmente el “colgamento 2”**.
5. Suscripción de las **escrituras de cancelación** de préstamos hipotecarios de las cooperativas integrantes de los complejos cooperativos identificados como **Mesa 2, Mesa 3, Mesa 4, Mesa 5, y Zona 6**.
6. **Creación del rubro “Fomento del Sistema Cooperativo de Vivienda”**, constituyéndose un fondo rotatorio y solidario, que se financiará con la devolución de préstamos que correspondan a cooperativas de ayuda mutua financiadas por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, **destinado exclusivamente al otorgamiento de préstamos y subsidios a nuevas cooperativas de vivienda por ayuda mutua**.

La aceptación de la propuesta implica que la cooperativa, además de firmar los documentos correspondientes a la conformidad con las nuevas condiciones contractuales, cumpla con los siguientes **requisitos**:

- Depositar en el BHU las sumas existentes en cuentas paralelas por concepto de pago de cuotas (las que se computarán como entregas a cuenta, descontándose de las cuotas adeudadas) y mantenerse al día en el pago de las cuotas que correspondan.
- Presentar el padrón socio-económico de sus integrantes y mantenerlo actualizado así como la declaración jurada de ingresos, de los núcleos familiares que soliciten la aplicación del subsidio a la permanencia, con responsabilidad solidaria de la cooperativa.
- Regularizar la situación de viviendas vacías o alquiladas, comprometiéndose a que los eventuales nuevos socios que ingresen cuenten con los ingresos suficientes para hacerse cargo de la cuota real o en su defecto efectúen la novación correspondiente.

Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua podrán presentarse, a los efectos de mayor información, en el Banco Hipotecario del Uruguay, a partir del día 7 de agosto de 2006.