

Montevideo, 10 de mayo de 2006

Sr. Presidente de FUCVAM
Don Mario Fígoli

De nuestra consideración:

El documento que se adjunta, titulado “ PROPUESTA PARA EL ENDEUDAMIENTO DEL SISTEMA COOPERATIVO DE AYUDA MUTUA”, es consecuencia de meses de conversaciones , negociaciones y análisis, en los que han participado representantes de FUCVAM, el Ministerio de Economía y Finanzas, el Banco Hipotecario del Uruguay y, por supuesto, del MVOTMA.

La propuesta además se enmarca en las políticas generales de reestructuración del sistema público de vivienda que este Ministerio viene llevando adelante y expresa el esfuerzo que se esta en condiciones de realizar sin afectar gravemente el acceso a la vivienda de quienes aún no la poseen y asegura por otra parte el incremento de los recursos para la financiación de nuevos emprendimientos cooperativos de vivienda.

La misma es una propuesta que entendemos global, en tanto atiende la problemática de todo el sector cooperativo de vivienda por ayuda mutua, y simultáneamente, particularizada: atiende las especificidades de las distintas cooperativas y sus modalidades de organización, las diferentes fuentes de financiamiento de los préstamos, y las diferentes situaciones socio- económicas de las familias, proponiendo mecanismos para su análisis caso a caso.

Es nuestro deseo que esta propuesta sea puesta a consideración del sistema cooperativa en el más breve plazo posible a los efectos que, como consecuencia de los propios efectos de su aplicación, podamos continuar construyendo juntos las alternativas más eficientes y democráticas para que los uruguayos vean concretadas, en el más corto plazo, sus esperanzas de una mejor calidad de vida.

FDO: ARQTO. MARIANO ARANA
MINISTRO DE VIVIENDA ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

PROPUESTA PARA EL ENDEUDAMIENTO DEL SISTEMA COOPERATIVO POR AYUDA MUTUA

1.- ANTECEDENTES.-

El sistema cooperativo de vivienda ha venido planteando, desde hace muchos años, el problema del endeudamiento del sector y en términos más generales, la problemática del acceso y la permanencia en la vivienda.

Este gobierno, durante el año 2005, ha elaborado y sometido a aprobación del Parlamento el Plan Quinquenal de Vivienda y el Presupuesto Quinquenal. Estas dos leyes marcan, por tanto, los criterios, definiciones, planes y compromisos del gobierno con la vivienda. En particular, el Plan Quinquenal de Vivienda señala explícitamente, dentro de las metas para el período, la necesidad de impulsar las formas cooperativas para contemplar la demanda habitacional organizada, en tanto se ha mostrado como el mecanismo que mejor logra el ajuste entre las necesidades de la población y la solución habitacional adoptada.

No puede dejar de señalarse, que a partir del primer semestre del año 2005 se han eliminados los atrasos en los pagos al sistema cooperativo de vivienda por parte del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, lo que permite el desarrollo con normalidad de los planes de obra que aseguran que actualmente más de 60 cooperativas se encuentren simultáneamente en obra, y otras decenas en las últimas etapas de los trámites que permitirán el inicio de su producción.

Para comprender la magnitud del problema es necesario referirse a los antecedentes y a la situación actual que afecta al sistema cooperativo, para ello, señalaremos únicamente algunos elementos:

- hasta mediados de la década del 90, el BHU otorgó préstamos a las cooperativas de vivienda por ayuda mutua, motivo por el cual casi 7000 familias, agrupadas en más de 120 cooperativas de usuarios, mantienen préstamos vigentes con el mencionado Banco, al igual que más de 4500 familias agrupadas en cooperativas de propietarios. Esta cartera de préstamos hipotecarios integra, desde octubre de 2004, el fideicomiso denominado “Cartera Social I” administrado por el BHU.
- desde 1992 el MVOTMA ha otorgado préstamos a cooperativas de vivienda por ayuda mutua en régimen de usuarios que comprenden a unas 5000 familias y a más de 3100 familias en régimen de propietarios.

La problemática abarca por tanto, a casi 20.000 familias que han accedido, con su esfuerzo propio y con préstamos y/o subsidios públicos, a la vivienda.

- el sistema cooperativo de vivienda por ayuda mutua tiene un endeudamiento por saldos de préstamos y colgamentos alrededor de 20.000.000 de UR con el

Fideicomiso "Cartera Social I" que administra el BHU. Los préstamos son en Unidades Reajustables a tasas que van, según los casos, entre el 2% y el 7% anual. Los préstamos gozan del beneficio de una reducción en la tasa contractual de entre 0,5% y 1,5% en caso de encontrarse al día en el pago de sus cuotas. Adicionalmente, algunas cooperativas gozan de lo que se denomina un subsidio al interés. Las cuotas varían entre \$ 3000 y \$ 8000 por préstamos originales de entre 1000 y 6000 URs.. La deuda por cuotas impagas, sin multas ni recargos, asciende a alrededor de 3.500.000 URs.

- El sistema cooperativo de vivienda por ayuda mutua tiene por saldos de préstamos y colgamentos alrededor de 10.000.000 de UR, aún no exigibles, con el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización cuyo titular es el MVOTMA. Las tasas de interés de estos préstamos varían entre el 2% y el 7%. A partir del 1 de junio de 1997 se aplica una tasa de interés del 2% en caso de encontrarse al día con el pago de las cuotas. El monto de las cuotas por familia se sitúa entre \$600 y \$3000 por préstamos de entre 700 y 3000 UR. La deuda por cuotas impagas, sin multas ni recargos, asciende a alrededor de 1.200.000. URs

El sistema cooperativo de vivienda por ayuda mutua tiene por saldos de préstamos y colgamentos un total superior a los 30.000.000 URs y una deuda por cuotas vencidas de alrededor de 4.700.000 URs.

- La FUCVAM ha planteado desde hace muchos años observaciones y realizado planteamientos y reclamos acerca del relacionamiento del sistema cooperativo con el BHU y el MVOTMA, en lo referido a la reestructuración de los préstamos otorgados.

- Este gobierno es sensible a dichas observaciones, planteamientos y reclamos y los atiende en la medida y en la perspectiva de sus compromisos tendientes a contemplar, progresivamente, por etapas y caso a caso, la situación de otros miles de deudores de préstamos hipotecarios con similares problemáticas, generadas durante décadas.

La siguiente propuesta está dirigida por tanto a la atención de lo medular de la problemática que afecta a quienes han accedido a una vivienda en el contexto general de la situación del país y de la recreación de un sistema público que asegure el acceso y la permanencia en la vivienda.

2.- PROPUESTA.-

La presente propuesta, se inscribe -con sus virtudes y limitaciones- y debe considerarse, en el marco del Plan Quinquenal de Vivienda, el Presupuesto Nacional, las nuevas formas de relacionamiento con el sistema cooperativo desarrolladas por este gobierno así como en la perspectiva de superar, en los próximos años, situaciones generadas durante décadas que afectaron a miles de uruguayos y sus hogares, a los trabajadores y sus sindicatos, y, por cierto, también golpearon al sistema cooperativo de vivienda.

2.1.- **Convenio.**- Se suscribirá un convenio entre por una parte el MVOTMA, el MEF y el BHU y por otra la Federación Uruguaya de Cooperativas de Ayuda Mutua, relativo al endeudamiento del sistema cooperativo de ayuda mutua, procurando reestablecer el imprescindible retorno de las inversiones realizadas como forma de potenciar la magnitud de los recursos destinados a la política habitacional.

2.2.-**Tratamiento de los servicios adeudados.**-La deuda generada por servicios impagos incluyendo el vencimiento correspondiente al mes que se suscriba el convenio, se trasladará, con una tasa del 2%, en forma de partida exigible al final del período - descontadas las entregas a cuenta realizadas hasta el momento y las que pudieran realizarse dentro de los 60 días de la firma del convenio - sin mora multas ni recargos. Al mes siguiente de finalizado el proceso amortizante de cada hipoteca o las que a la fecha registren solamente saldos por concepto de reajustes diferidos, se procederá a poner al cobro las partidas respectivas por un importe igual a la última cuota emitida, salvo que medie un convenio suscrito a esos efectos.

2.3.- **Tasa de Interés.**- Las medidas que se detallan a continuación se aplicarán sobre los saldos de préstamo correspondientes al mes de la firma del convenio:

2.3.1.- Se equiparán las condiciones de interés de los préstamos financiados por el BHU, integradas en el Fideicomiso “Cartera Social I” a todas las cooperativas de ayuda mutua- usuarios, al 2% de interés anual en UR.

2.3.2.- En el caso de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua- propietarios, procederá la aplicación de la rebaja de buen pagador correspondiente (entre 0,5% y 1,5% de descuento en la tasa), más el beneficio de subsidio al interés – con el que cuentan solo algunas de las cooperativas actualmente-, salvo en el caso de aquellas que tienen una tasa contractual de 2% las que mantendrán las condiciones vigentes.

2.3.3.-El interés de los préstamos otorgados al 31 de diciembre de 2005 por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización a las cooperativas de ayuda mutua-usuarios pasará a ser del 2% de interés anual en UR.

2.3.4.- En el caso de préstamos otorgados al 31 de diciembre de 2005 por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización las cooperativas de vivienda por ayuda mutua- propietarios, será aplicable a los nuevos servicios emitidos, una tasa del 2% a aquellas familias que no adeuden más de tres cuotas mensuales.

2.4.- **Subsidios a la permanencia.**- En consonancia con las políticas establecidas en el Plan Quinquenal de Vivienda tendientes a asegurar la permanencia en la vivienda de quienes ya han accedido a la misma se otorgarán los siguientes subsidios:

2.4.1.- A aquellas familias miembros de cooperativas de vivienda por ayuda mutua- usuarios incluidas en el Fideicomiso “Cartera Social I”, cuyo monto de préstamo por unidad este comprendido dentro de las categorías mínima y económica, que con el 20% de los ingresos nominales totales del núcleo familiar, no puedan hacer frente al pago de la cuota.

El subsidio será la diferencia entre el valor de la cuota y el 20% de los ingresos nominales totales del mencionado núcleo y revisable cada dos años.

En línea con lo establecido con la ley, previo al otorgamiento del subsidio deberá verificarse la adecuación de las áreas y distribución de las viviendas a las características de la familia. El subsidio a la cuota se perderá en caso de no efectuarse el pago mensual que le corresponda.

2.4.2.- Se otorgará un subsidio a la permanencia a aquellas familias miembros de cooperativas de vivienda por ayuda mutua- propietarios incluidas en el Fideicomiso “Cartera Social I”, cuyo monto de préstamo por unidad este comprendido dentro de las categorías mínima y económica, que con el 20% de los ingresos nominales totales del núcleo familiar, no puedan hacer frente al pago de la cuota. El subsidio será la diferencia entre el valor de la cuota y el 20% de los ingresos nominales totales del mencionado núcleo y revisable cada dos años.

En los casos que se requiera del otorgamiento de un subsidio a la cuota, éste no será superior al 50% de la misma, por lo que el deudor abonará el importe que resulte de afectar el 20% de los ingresos nominales del núcleo familiar y la cuota será complementada con dicho subsidio por el plazo máximo de 1 año, vencido el cual deberá resolver su situación habitacional.

En línea con lo establecido con la ley, previo al otorgamiento del subsidio deberá verificarse la adecuación de las áreas y distribución de las viviendas a las características de la familia.

El subsidio a la cuota se perderá en caso de no efectuarse el pago mensual que le corresponda.

2.4.3.- El Ministerio de Economía y Finanzas, en su carácter de beneficiario del fideicomiso “Cartera Social I” instruirá al BHU en su carácter de agente fiduciario del mismo, a efectos que se expidan las constancias de cancelación total correspondientes a las cooperativas integrantes de los complejos cooperativos identificados como Mesa 2, Mesa 3, Mesa 4, Mesa 5, y Zona 6, a los efectos que los servicios notariales del BHU procedan a suscribir las correspondientes escrituras de cancelación de préstamos hipotecarios.

2.5.- **Subsidios a los colgamentos.-** El saldo de los \$ 118.935.000 del programa 708 del Inciso 14 correspondiente al ejercicios 2006 que resulte luego de descontado el costo de lo establecido en los puntos 2.4.1, 2.4.2 y 2.4.3, se destinará a la cancelación total o parcial de los valores actualizados (a la tasa de descuento utilizada para la valoración del fideicomiso-7.03%-) del denominado colgamento 2 con un tope de 374 UR por unidad. El criterio de asignación de los subsidios se acordará con la FUCVAM.

2.6.- Se cumplirán las disposiciones legales relativas a los plazos máximos de refinanciación.

2.7.-**Fondo Rotatorio.**-En el proyecto de Rendición de Cuentas y Ajuste Presupuestal a remitir al Parlamento Nacional antes del 30 de junio de 2006, se incluirá la creación de un Fondo Rotatorio que se regulará en base a los siguientes criterios:

2.7.1.- El Fondo Rotatorio se nutrirá a partir del 1 de enero de 2007, con los pagos de servicios que correspondan a cooperativas de vivienda por ayuda mutua por préstamos otorgados por el MVOTMA hasta el 31 de diciembre de 2005.

2.7.2.-Dicho Fondo se destinará, en forma adicional, y por sobre los créditos presupuestales ya asignados, exclusivamente al otorgamiento de préstamos y subsidios a cooperativas de vivienda por ayuda mutua.

2.7.3.- Se conformará un grupo de trabajo, con la participación de un representante de la Comisión Asesora de Vivienda encargado de seleccionar las cooperativas y realizar el seguimiento de las obras financiadas por esta modalidad.

2.8. – **Compromisos y aspectos generales.**- Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua que se adhieran al presente régimen, deberán:

2.8.1.- volcar en el BHU las sumas depositadas en cuentas paralelas por concepto de pago de cuotas, dentro de los 30 días de firmado el convenio, las que se computarán como entregas a cuenta.

2.8.2.- presentar el padrón socio- económico de sus integrantes, el que actualizará semestralmente

2.8.3.-presentar declaración jurada de ingresos del núcleo familiar en aquellos casos en que se solicite la aplicación del subsidio a la permanencia, con responsabilidad solidaria de la cooperativa.

2.8.4.-abonar regularmente los servicios emitidos a partir del correspondiente al mes siguiente a la firma del convenio.

2.8.5.- comunicar la nómina de las autoridades vigentes y todo cambio que se produzca.

2.8.6.- regularizar la situación de viviendas vacías, o alquiladas.

2.8.7.-controlar que los nuevos socios que ingresen por cesión de derechos de las unidades, cuenten con los ingresos suficientes para hacerse cargo de la cuota real o en su defecto efectúen la novación correspondiente, cuando corresponda.

2.9.- en los casos aplicables, cuando del análisis de los antecedentes surja que los deudores hipotecarios individuales han demostrado desinterés en atender sus obligaciones contractuales, no presentándose a las intimaciones realizadas, hayan incumplido la refinanciación y/o la partida renovable -en caso de haber hecho uso de estas soluciones- o no hubieran realizado ningún pago por el término de un año, se sacará a remate el inmueble sin más trámite.

3.- FINANCIACION DE LA PROPUESTA.-

3.1.- Los costos económicos y financieros del diferimiento del pago de los servicios adeudados y el establecimiento de la tasa de interés al 2% de aquellas cooperativas que recibieron préstamos del BHU, así como el beneficio del subsidio al interés aplicado a las cooperativas ayuda mutua- propietarios será asumido por el Ministerio de Economía y Finanzas, a través del fideicomiso “Cartera Social I”

3.2.- Los costos económicos y financieros del diferimiento del pago de los servicios adeudados y el establecimiento de la tasa de interés al 2% a las cooperativas de vivienda por ayuda mutua que recibieron préstamos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, serán asumidos por este.

3.3.- Los subsidios a la permanencia se financiarán con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, Programa 708, Subsidios para Permanencia en la Vivienda., del Inciso 14, MVOTMA.

3.4.- En caso de existir saldos – ya sea por concepto de servicios impagos, colgamentos, etc. – correspondientes a las Mesa 2, Mesa 3, Mesa 4, Mesa 5, y Zona 6, y que formen parte del Fideicomiso, los mismos serán analizados conjuntamente entre técnicos de ambos Ministerios a los efectos de compensarlos, si ello fuera necesario, con cargo a los créditos presupuestales del programa 708, Subsidios para Permanencia en la Vivienda.

3.5.- El subsidio de hasta 374 UR por familia será financiado por el saldo que surja en el programa 708 del Ministerio de Vivienda, cuyo crédito es de \$ 118.935.000, luego de restar el monto correspondiente a los subsidios a la permanencia y el costo correspondiente a la medida de cancelación de los saldos que pudieran existir correspondientes a los complejos habitacionales referidos en el punto 2.5..