




CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE Y EL PLENARIO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE PROPIETARIOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES (CO.VI.PRO-CH)



En Montevideo, a los 10 días del mes de octubre de 2008, entre por una parte el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en adelante (MVOTMA), representado en este acto por el señor Ministro Ing. Carlos Colacce, con domicilio en la calle Zabala 1432 de esta ciudad y por otra parte el Plenario de Cooperativas de Vivienda de Propietarios y Conjuntos Habitacionales en adelante CO.VI.PRO-CH, representada en este acto por el señor Sergio Requel en su calidad de Presidente y el señor Gustavo López en su calidad de Secretario, con domicilio en la calle Cufré 2162/64 de esta ciudad, convienen en celebrar el presente Convenio.



PRIMERO: ANTECEDENTES - El presente Convenio, se inscribe en el marco del Plan Quinquenal de Vivienda, el Presupuesto Nacional y las respectivas Rendiciones de Cuentas, en la perspectiva de superar, en los próximos años, situaciones generadas durante décadas que afectaron a miles de uruguayos y sus hogares y, por cierto, también golpearon al sistema cooperativo de vivienda. Se busca atender 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.



El mismo está dirigido a las cooperativas de propietarios de ahorro y crédito que forman parte del "Fideicomiso Cartera Social 1 - Fideicomiso financiero" y no incluye a los complejos habitacionales que poseen una problemática propia, de la cual el endeudamiento es solamente una parte.

SEGUNDO: OBJETO - El presente Convenio tiene como objeto reestablecer el retorno completo de las inversiones realizadas como forma de potenciar la magnitud de los recursos, destinados a la política habitacional, en lo que tiene que ver con endeudamiento del sistema cooperativo, de propietarios de ayuda mutua y de ahorro y préstamo.

TERCERO – BENEFICIARIO - Serán beneficiarios todos aquellos cooperativistas pertenecientes a Cooperativas de propietarios de ayuda mutua y de ahorro y préstamo que hayan recibido un préstamo del BHU, que integren el Fideicomiso "Cartera Social I – Fideicomiso Financiero" y que hayan firmado un convenio de pago con dicho Fideicomiso.

CUARTO - TRATAMIENTO DE LOS SERVICIOS ADEUDADOS


La deuda indexada generada por servicios impagos sin mora multas ni recargos 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 sumas depositadas en cuentas paralelas realizadas hasta el momento, las cuales se destinarán exclusivamente a la cancelación de servicios adeudados. Asimismo, las entregas a cuenta (EAC) realizadas desde el inicio del fideicomiso "Cartera Social I – Fideicomiso Financiero", también se destinarán al pago de servicios adeudados sin moras, multas ni recargos. Dicho análisis se realizará una vez firmado el convenio con cada cooperativa, lo que eventualmente podrá dar lugar a una amortización extraordinaria que modifique el saldo de la deuda, de constatarse que las EAC se destinaron a cancelar moras, multas y recargos.

Al mes siguiente de finalizado el proceso amortizante de cada hipoteca o las que a la fecha registren solamente saldos por concepto de servicios adeudados o reajustes diferidos, se procederá a poner al cobro las partidas respectivas por un importe igual a la última cuota emitida, salvo que medie otro convenio suscrito a esos efectos.

QUINTO - TASA DE INTERÉS

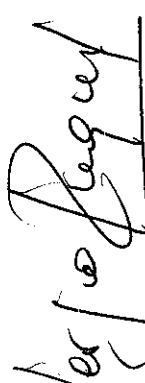
En lo que respecta al interés, se procederá a la aplicación de la rebaja de buen pagador correspondiente (entre 0,5% y 1,5% de rebaja en la tasa contractual), más el beneficio de subsidio al interés¹, salvo en el caso de aquellas que tienen una tasa contractual de 2% las que mantendrán las condiciones vigentes. En caso de atraso en el pago de más de tres cuotas consecutivas se perderán ambos beneficios independientemente de la tasa

¹ La suma de ambos beneficios implica una cuota menor a la aplicación de una tasa de interés anual equivalente al 2%.




contractual, hasta regularizar la situación de morosidad. El beneficio también se perderá para el caso de nuevos ingresos resultantes de todo egreso que no esté debidamente justificado por los estatutos y/o reglamentación vigente. El MVOTMA se asegurará que el cambio de titular haya cumplido con todos los extremos previstos, de lo contrario procederá a retirar el beneficio de subsidio al interés para el nuevo deudor, sólo siendo alcanzado, cuando corresponda, por las rebajas de buen pagador. Asimismo se perderá el beneficio, sin perjuicio de las demás sanciones que correspondan por parte del MVOTMA o la propia cooperativa cuando: se desvíe el destino natural de la vivienda como residencia propia y de la familia; se arriende parcial o totalmente; se efectúen cesiones ilegales; etc.

SEXTO - SUBSIDIO 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 otorgará un subsidio a la permanencia a aquellas familias miembros de cooperativas de vivienda de propietarios de ahorro y préstamo y de ayuda mutua incluidas en el Fideicomiso "Cartera Social I - Fideicomiso Financiero", cuyo monto de préstamo por unidad esté comprendido dentro de las categorías mínima y económica, y cuya cuota supere el 20% de los ingresos nominales totales del núcleo familiar.



El subsidio consistirá en la diferencia entre el valor de la cuota y el 20% de los ingresos nominales del núcleo familiar y no podrá ser superior al 50% del valor de la cuota. 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 hasta que los ingresos permitan abonar el valor total de la cuota, con un plazo máximo de 1 año. Vencido el mismo, y no habiéndose registrado cambios en los niveles de ingresos, se deberá actualizar la declaración jurada de los ingresos del núcleo familiar, y de comprobarse que la cuota continúa superando el 20% de los ingresos, se dará continuidad al subsidio. .

La solicitud del subsidio deberá ser aprobada por la Asamblea General de la cooperativa. Al momento de la solicitud del mismo, además de los comprobantes de ingresos correspondiente y demás documentos que solicite el MVOTMA, deberá presentarse copia del acta de Asamblea que

aprueba la solicitud del subsidio y una declaración jurada de ingresos del núcleo familiar, con la firma solidaria de la Comisión Directiva.

El MVOTMA podrá otorgar, excepcionalmente, subsidios complementarios cuando el nivel de ingresos del núcleo familiar no permita destinar el 20% a la atención de la cuota resultante.

El subsidio a la permanencia podrá aplicarse también a los saldos que se adeuden por todo concepto al finalizar el proceso amortizante.

El subsidio a la permanencia se perderá en caso de adeudarse más de tres cuotas consecutivas luego de firmado el convenio y en ningún caso podrá utilizarse como entrega a cuenta.

Todo aquel que hubiera recibido subsidio a la permanencia, y egrese sin las causas debidamente justificadas, deberá reintegrar en forma actualizada la totalidad de lo recibido por ese concepto.

Tanto el subsidio al interés, como este último, tienden a asegurar la permanencia en la vivienda y no buscan un posible fin de lucro por parte de quien hoy la habita, o que se establezcan prácticas especulativas de tipo alguno. Quienes suscriben este convenio serán muy celosos y se asegurarán que se cumpla con el espíritu del mismo.

Las cooperativas que por diferentes circunstancias no puedan hacer frente colectivamente al pago de la cuota resultante, una vez aplicado el subsidio al interés e incluso en aquellas que ya tienen el beneficio, el MVOTMA y COVIPRO-CH se comprometen a instalar una mesa de trabajo con la finalidad de buscar distintas soluciones que permitan el pago mensual y consecutivo del préstamo. En todos los casos, se realizará un relevamiento socioeconómico de la cooperativa, y se deberá aportar la documentación pertinente a tales efectos.

Finalmente, y atendiendo a que el retorno de las inversiones realizadas sea justo en su alcance, se analizarán los saldos iniciales de los préstamos cuando correspondiera. Para ello, con posterioridad a la firma del convenio con cada cooperativa, se buscarán las instancias necesarias que permitan identificar y analizar aquellas situaciones en las cuáles esos saldos

hubieran sido superiores al costo de la vivienda en el momento de la construcción así como también se analizarán las deudas que fueron trasladadas al final del período derivadas de la realización de pagos parciales a la tasa de interés original, con anterioridad a la firma del presente convenio. Esas instancias deberán comprometer a todas las partes, de forma de dar las más absolutas garantías. De comprobarse que los saldos iniciales de préstamo fueron superiores a los costos de las viviendas en el momento de su construcción, se podrán otorgar subsidios directos al capital, sin perjuicio de otro tipo de acciones que aseguren la mayor transparencia.

SEPTIMO - COMPROMISOS Y ASPECTOS GENERALES Las cooperativas de vivienda de propietarios que se adhieran al presente régimen, deberán:

- a) 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 a descontar de la deuda generada por servicios impagos.
- b) Presentar el padrón social de sus integrantes, el que actualizará anualmente dentro de los 60 días siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico.
- c) Regularizar, dentro de los 180 días de firmado el convenio, toda situación de viviendas vacías, alquiladas o en otra condición no prevista en la legislación vigente.
- d) 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, sin perjuicio de la pérdida de los distintos beneficios a que hace referencia este acuerdo de comprobarse la declaración como falsa, así como la devolución en forma actualizada de la totalidad de lo recibido por tal concepto.
- e) Comunicar al MVOTMA todo cambio en los ingresos familiares que permitan cubrir la totalidad de la cuota, cuando los mismos se produzcan previo al vencimiento de usufructo del subsidio a la permanencia. De

comprobarse lo contrario, se aplicará lo establecido en el numeral anterior.

f) Abonar regularmente los servicios emitidos a partir del correspondiente al mes siguiente a la firma del convenio.

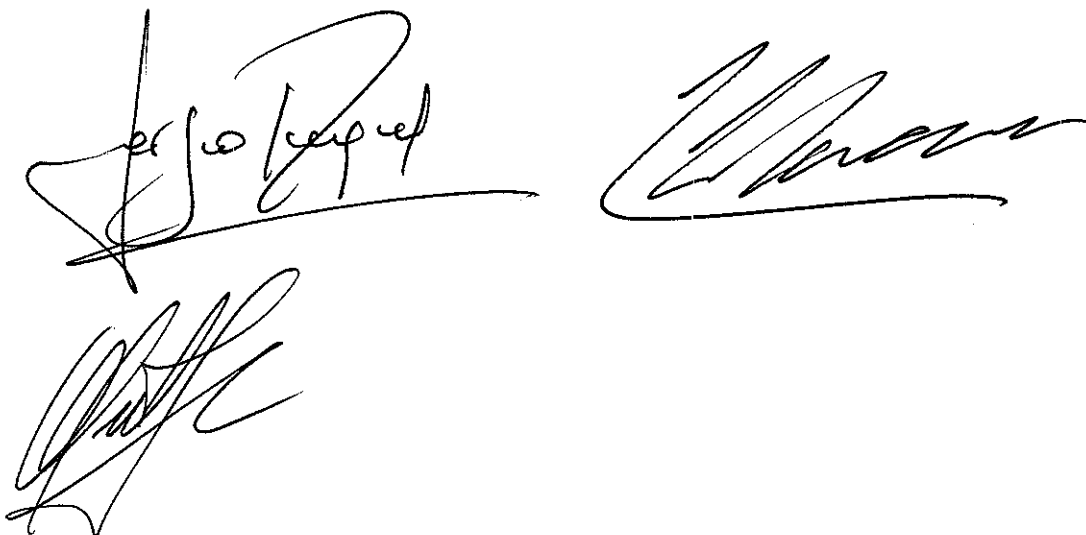
g) Comunicar la nómina de las autoridades vigentes y todo cambio que se produzca dentro de los 30 días de producido.

h) Controlar que los nuevos socios que ingresen por venta de las unidades, cuenten con los ingresos suficientes para hacerse cargo de la cuota real, y dar cuenta al MVOTMA, previo al ingreso, las condiciones del mismo, a efectos que este tome los recaudos necesarios para que se cumplan los extremos establecidos en este acuerdo.

i) En los casos aplicables, cuando del análisis de los antecedentes surja que los deudores hipotecarios individuales han demostrado desinterés en atender sus obligaciones contractuales en arreglo al presente acuerdo, 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.

OCTAVO: CONDICIONES. Toda erogación resultante durante la ejecución del presente Convenio, contará con la afectación e intervención del Tribunal de Cuentas, y los actos administrativos serán dictados por el ordenador competente.

Para constancia se firman dos ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha arriba indicados.

Three handwritten signatures in black ink are visible. The top left signature is the most legible, appearing to read 'Jorge Lopez'. The top right signature is a cursive scribble. The bottom signature is also a cursive scribble.