

dinámica

COOPERATIVA

SEPARATA DEL NUMERO 90

Publicación del Centro Cooperativista Uruguayo



vecinet

Primera Agencia Uruguaya de Noticias Vecinales

prensa - press

Comunicación alternativa independiente.

Primer medio uruguayo en Internet
de noticias y documentación vecinal.

WEB: <http://www.chasque.net/vecinet>

Correo-E: vecinet@adinet.com.uy

Guillermo Font - Tel.: 525 3597

*Pasaje
de Cooperativas
a Propiedad Horizontal:*

**UN PROYECTO
INADECUADO
E INOPORTUNO.**

UN TEMA VITAL PARA EL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA.



vecinet

Primera Agencia Uruguaya de Noticias Vecinales

prensa - press

Comunicación alternativa independiente.
Primer medio uruguayo en Internet
de noticias y documentación vecinal.

WEB: <http://www.chasque.net/vecinet>

Correo-E: vecinet@adinet.com.uy

Guillermo Font - Tel.: 525 3597

El pasado 29 de noviembre el Poder Ejecutivo elevó al Consejo de Estado un mensaje y Proyecto de Ley proponiendo el pasaje "al régimen de propiedad individual y exclusiva" de las viviendas que integran los conjuntos habitacionales de Cooperativas de Ayuda Mutua. Este proyecto, que contiene aspectos que aparecen como sumamente perjudiciales para las Cooperativas como tales y asimismo para sus integrantes, mereció de inmediato el rechazo de amplios núcleos vinculados al Cooperativismo. Así se sumaron a las sucesivas declaraciones de FUCVAM, las de técnicos y organizaciones vinculadas a la problemática de la vivienda y las de organizaciones sociales e importantes sectores de los partidos políticos, los cuales están analizando el proyecto para adoptar posición orgánica sobre el mismo.

DINAMICA pretende con esta separata reunir algunas de esas declaraciones junto con las opiniones de los técnicos del Centro Cooperativista Uruguayo, buscando contribuir en esa forma al esclarecimiento del problema planteado.

Con ese propósito en las páginas que siguen se analiza el proyecto y sus consecuencias en sus distintos aspectos y se transcriben las declaraciones realizadas por FUCVAM y por técnicos y organizaciones vinculadas a la problemática de la vivienda, así como el texto íntegro del Proyecto.

Según la Ley de Viviendas, No. 13.728 del 17.12.1968, Art. 142o. "son unidades cooperativas de vivienda las que, constituidas por un mínimo de diez socios y un máximo de doscientos, tienen por finalidad proporcionar vivienda y servicios complementarios a los mismos, construyendo con ese objetivo un inmueble o un conjunto habitacional o adquiriéndolo en los casos previstos en el artículo 146.". Las unidades cooperativas de vivienda pueden ser de usuarios o de propietarios. "Las unidades cooperativas de usuarios sólo atribuyen a los socios cooperadores, derecho de uso y goce sobre las viviendas, Derecho que se concederá sin limitación en el tiempo, que se transmitirá a los herederos y aún podrán cederse por acto entre vivos, pero sujeto a las limitaciones que se establecen en la presente ley (Art. 144o.). "Las unidades cooperativas de propietarios atribuyen la propiedad exclusiva e individual de la propiedad horizontal" (ley No. 10.751, del 25 de junio de 1946), sobre las respectivas viviendas, pero con facultades de disponibilidad y uso limitadas, según lo que prescriben los artículos 161 y 162 (Art. 145o).

Las Cooperativas optan en el momento de constituirse, por uno u otro régimen, lo que queda asentado en sus Estatutos, los cuales son aprobados por la Asamblea constitutiva y forman parte de la documentación que debe presentarse al solicitar la Personería Jurídica. La mayoría de las Cooperativas de Vivienda — y casi la unanimidad de las de Ayuda Mutua — optaron por el régimen de Usuarios, por lo que el cambio que se propone a través del Proyecto de Ley presentado supone un cambio de la naturaleza jurídica de las Cooperativas y necesariamente, la reforma de sus Estatutos. En los artículos y declaraciones que siguen se analizan las consecuencias que tal cambio traería aparejadas.

UN PROYECTO INADECUADO E INCONVENIENTE.



vecinet

Primera Agencia Uruguaya de Noticias Vecinales

prensa - press

Comunicación alternativa independiente.

Primer medio uruguayo en Internet

de noticias y documentación vecinal.

WEB: <http://www.chasque.net/vecinet>

Correo-E: vecinet@adinet.com.uy

Guillermo Font - Tel.: 525 3597

El proyecto de Ley presentado al Consejo de Estado es inadecuado porque no contempla los fines ni cumple los objetivos que pretende alcanzar, y es inconveniente porque daña seriamente la estructura, la organización, los derechos y las posibilidades de desarrollo de las Cooperativas de Vivienda.

Analizaremos sintéticamente sus diferentes aspectos:

1) Según la exposición de motivos del Proyecto, su finalidad es "que el Estado pueda prestar a los núcleos familiares que por su situación económica social no puedan hacer frente a los pagos de las respectivas cuotas, la misma asistencia que se concede a los grupos que han operado por otro sistema que no sea el cooperativista". Para ello "se entiende que debe irse a una adecuación del sistema", "que permita a cada cual cumplir directamente sus obligaciones y que sea atendida en forma particular la situación en que se encuentran".

Y bien, para cumplir esta finalidad no es preciso adecuar absolutamente nada; basta con aplicar el Art 35o. de la Ley de Viviendas, No. 13.728 del 17.12.1968. Este artículo, de acuerdo a su redacción modificada por la Ley 14.105 del 16.1.1973, establece:

"Ninguna persona podrá recibir del Fondo Nacional de Vivienda, préstamo de vivienda cuyo servicio de amortización e intereses supere el

20 o/o (veinte por ciento) de los ingresos nominales totales de la familia. Tampoco podrán ser afectados en más de dicho porcentaje los ingresos nominales totales de las familias arrendatarias a que hace referencia esta ley.

Para la categoría A de ingresos ese porcentaje no superará el 10 o/o de los ingresos nominales totales de la familia. Para la categoría B1, no superará el 13 o/o y para la categoría B2 no superará el 16 o/o. Si posteriormente por efecto del reajuste o por la evolución de los salarios, el servicio o arriendo llegara a superar en más de un 30 o/o el porcentaje máximo original correspondiente, establecido por la reglamentación dentro de los máximos antes mencionados, el deudor tendrá derecho a acogerse a las soluciones que la reglamentación establezca con el objeto de no superar esa proporción. Esas soluciones podrán basarse en extensiones del plazo, hasta un máximo de treinta y cinco años, en el cambio de vivienda, o en el otorgamiento de subsidios, según se requiera en cada caso. La extensión del plazo se documentará mediante acta que se inscribirá en el Registro de Hipotecas, sin cargo alguno, dándole nueva fecha a la inscripción para el cómputo de sus plazos de caducidad.

Para las cooperativas de vivienda esta condición se aplicará a cada uno de los socios o al conjunto de ellos según tengan calidad de deudor cada uno de los referidos socios o la cooperativa.

En el caso de las cooperativas de ayuda mutua, los núcleos familiares comprendidos en las categorías A y B tendrán derecho a acogerse a las soluciones mencionadas en este artículo toda vez que el servicio llegue a superar el porcentaje máximo original correspondiente, con el objeto de no sobrepasarlo. A ese efecto, el Banco Hipotecario del Uruguay hará lugar a las solicitudes de las cooperativas de ayuda mutua cuando vengan acompañadas por las declaraciones juradas de ingresos de sus miembros con los requisitos que la reglamentación establezca y avaladas por la propia unidad Cooperativa, y por el Instituto de Asistencia Técnica que corresponda, los que serán solidariamente responsables por toda omisión o falsedad en las mismas. El Banco Hipotecario del Uruguay, a posteriori y en cualquier momento, podrá realizar las inspecciones y requerir los comprobantes que entienda pertinentes.

Cuando correspondan modificaciones de cuotas y hasta transcurridos 30 días de la fecha en que el Banco presente al cobro las cuotas modificadas, las cuotas vencidas no devengarán intereses de mora."

La larga cita importa, porque deja totalmente claro que el apoyo del Estado a los núcleos familiares con dificultades para el pago de sus cuotas, ya está previsto e instrumentado, y no requiere modificación alguna: en el caso de las Cooperativas de Usuarios, la Ley prevé la disminución proporcional de la cuota de la Cooperativa en función de la disminución de los ingresos de los socios, a través del mecanismo de extensión del plazo. Este procedimiento ya ha sido puesto en práctica por el Banco Hipotecario refinanciando deudas con varias cooperativas, y es tan adecuado y viable, que las cooperativas son el sistema que menos morosidad presenta en el conjunto de deudores del BHU.

2) Siempre según la exposición de motivos, a través del mecanismo propuesto "se logra que la integración de una Cooperativa no se convierta en un elemento gravoso para el núcleo familiar, que solamente hará frente a su cuota". Volviendo la oración por pasiva, más bien se trata de que el núcleo familiar hará frente solo a su cuota, quedando librado a sus propias fuerzas para asumir su compromiso con el Banco Hipotecario ya que perderá el respaldo de los mecanismos de solidaridad previstos por las Cooperativas de Usuarios, particularmente el del Fondo de Socorro.

Ello agravará sin duda la situación de desprotección de las familias Cooperativistas y signifi-

cará un serio perjuicio para el Banco Hipotecario, que deberá ser quién solucione estos problemas, y se verá enfrentado, dada la situación económica en que se vive, a constantes y numerosos pedidos de gracia, que serán planteados individualmente y que el Banco deberá resolver con refinanciaciones también individuales. Se perderá entonces el filtro que significaba la Cooperativa, apoyo importantísimo para el BHU, de quien actúa en los hechos como agente ya que recauda, cubre problemas individuales a través de los fondos solidarios y es el principal propagandista para que se cumpla con las amortizaciones, ya que el Movimiento Cooperativista tiene muy claro que un Fondo de Vivienda fuerte es la base para que se puedan construir más viviendas para todos.

3) El Proyecto sostiene que solamente se trata del "cambio de un sistema a otro" (del régimen de usuarios al de propietarios) "sin que se afecte en definitiva la propia existencia de la Cooperativa". La afirmación revela un profundo desconocimiento de las características y organización del sistema cooperativo, dentro del cual juega un importante papel la propiedad colectiva de las viviendas. En efecto, ésta es la que permite a las cooperativas tener una capacidad económica que es la que las habilita para llevar adelante las obras que son el orgullo del movimiento cooperativo; las escuelas, las políclínicas, las guarderías, las cooperativas de consumo, en fin, las obras sociales todas que han logrado concretar y que por cierto no han realizado conjuntos de propiedad horizontal con posibilidades económicas a nivel individual enormemente mayores.

4) La exposición de motivos expresa más adelante que "no se trata de desconocer el esfuerzo realizado por el movimiento cooperativista de vivienda en la solución del problema habitacional de numerosas familias, sino de dotarlas de un mecanismo que permita el adecuado tratamiento de los núcleos habitacionales frente a los riesgos que inciden en su aspiración de mantener la vivienda". Ya hemos visto que ni hacen falta otros mecanismos que los previstos en la ley 13.728 ni los que se pretende implantar resultan adecuados, pero más allá de ello, si no se quiere desconocer el esfuerzo cooperativo, ¿por qué no se lo consulta antes de implementar un mecanismo que altera sustancialmente su organización y su futuro? Porque no en balde casi ninguna Cooperativa de Ayuda Mutua y muy pocas de Ahorro Previo optaron, cuando libremente podían hacerlo por

el sistema de Propietarios frente al de Uso y Goe; no en balde, cuando el BHU implementó líneas de préstamo para que las cooperativas de Usuarios que quisieran hacerlo pasaran al régimen de Propiedad Horizontal, nuevamente fueron escasísimas las que se decidieron cambiar de sistema; no en balde, en fin, las cooperativas reivindican ahora su derecho a mantenerse dentro del sistema por el que optaron en ejercicio de sus derechos constitucionales y en el que quieren permanecer.

5) El Proyecto sostiene que con el régimen propuesto "se logra asimismo que los núcleos familiares sean desde ya propietarios de las unidades que con sus esfuerzos han logrado obtener, pudiendo de esa manera ejercer todos los derechos que esta situación jurídica supone, y sin que queden sometidos a las limitaciones de su calidad de usuarios".

Pues bien, las cooperativas (que sin duda manejan otros valores que los de los redactores del Proyecto) no piensan que la calidad de propietario implique una ventaja, ni que la de usuario conlleve limitaciones, antes bien todo lo contrario. Las cooperativas han definido una y otra vez, desde sus Asambleas estatutarias hasta las que han realizado ahora para tomar posición frente a este proyecto, que es el sistema de usuarios el que les da mayores derechos y posibilidades, y parece absolutamente arbitrario y una tutela inadmisibles que se pretenda imponerles valores que no les son propios.

6) La exposición de motivos sostiene que no se afecta la existencia de la Cooperativa, puesto que se mantiene la personería jurídica y la validez de sus estatutos. Esta afirmación es absolutamente insostenible, si se tiene en cuenta que se limitan radicalmente los derechos y facultades de la Cooperativa como tal, y que se obliga a la modificación compulsiva de los Estatutos, aún cuando ésta no es la voluntad de las cooperativas. Más allá de la inconstitucionalidad de esta disposición, que se fundamenta explícitamente en otra nota de esta publicación, no pueden haber dudas acerca de que las limitaciones que el proyecto impone a las cooperativas y el régimen coercitivo por el cual son impuestas, afecten, y muy seriamente, la vida de las Cooperativas.

7) Por último, la exposición de motivos establece que "a fin de que la aplicación de las normas del adjunto Proyecto de Ley no suponga una carga extra para los socios de la

Unidad Cooperativa, se establece que todas las gestiones necesarias para su cumplimiento corran por cuenta del Banco Hipotecario del Uruguay, el que las realizará con los recursos administrativos que dispone".

Pues bien: si la aplicación de este Proyecto no ocasiona cargas extra para los socios de las Cooperativas, las causará sin duda para el Banco Hipotecario, o sea, en definitiva para las arcas del Estado y por ende para la Sociedad toda. De acuerdo a las sumas que costaría la incorporación a propiedad horizontal de cada vivienda, según los propios cálculos del BHU, traducidos en las cantidades que estaba dispuesto a prestar a las Cooperativas para realizar el cambio de régimen, el pasaje de las 10.000 viviendas cooperativas ya construidas al régimen de propiedad horizontal implicaría una erogación de casi seis millones de dólares. Cantidad que, según señala correctamente FUCVAM, es más de 10 veces el monto del subsidio al BHU solicitado por esa Federación para que no se aplique a las cooperativas de Ayuda Mutua el aumento en las cuotas del 15 o/o, dispuesto a partir de setiembre. Cantidad que, por otra parte, alcanzaría para construir casi mil viviendas cooperativas más, que permitirían contribuir a solucionar, aunque sea en parte, el déficit de cien mil viviendas que sufre el país según las conclusiones del reciente Congreso Nacional de Arquitectos

El proyecto es entonces, sin ninguna duda, inadecuado e inconveniente. Las soluciones están por otro lado. Consisten en verter al Banco Hipotecario los recursos (US\$ 70:000.000 anuales, según el ex-Ministro de Economía, Contador Arismendi), que se votaron con ese fin, y que no han sido volcados al Banco hasta el momento, según declaraciones del actual Ministro, Cr. Lusiardo. Recursos que permitirían al Banco subsidiar a los socios cooperativistas (y a los deudores del Sistema Público, y de los Fondos Sociales, y de todos los sistemas de interés social) a los que hoy el deterioro de su salario les impide cumplir sus obligaciones con el BHU. Recursos que permitirían asimismo, construir miles de viviendas para los sectores populares, reactivando al mismo tiempo la construcción y dando trabajo así a muchos miles de uruguayos. Y, fundamentalmente, las soluciones deben ser buscadas recabando y respetando la opinión de los destinatarios, que es, en definitiva, la más autorizada.

DEBEN TENERSE EN CUENTA LAS INCONSTITUCIONALIDADES DEL PROYECTO DE LEY.



vecinet

Primera Agencia Uruguaya de Noticias Vecinales

prensa - press

Comunicación alternativa independiente.

Primer medio uruguayo en Internet
de noticias y documentación vecinal.

WEB: <http://www.chasque.net/vecinet>

Correo-E: vecinet@adinet.com.uy

Guillermo Font - Tel.: 525 3597

El proyecto de transformación de las Cooperativas de Ayuda Mutua de Usuarios, en Cooperativas de Propietarios, plantea un cuestionamiento esencial relativo a su eventual inconstitucionalidad que sin duda deberá requerir examen profundo por quienes deban aprobarlo a nivel del Consejo de Estado. Es alta la responsabilidad, atendido el elevado número de familias a las que puede afectar.

En primer término, debe tenerse en cuenta que nuestro sistema jurídico en cuanto a la actividad contractual está basado en la autonomía de la voluntad con respaldo en el artículo 10 de la Constitución de la República que establece el derecho fundamental de la democracia política de que "nadie está obligado a hacer lo que no manda la ley, ni privado de lo que ella no prohíbe".

Hay que tener claro que las Cooperativas de Ayuda Mutua como personas jurídicas son el resultado de un contrato social de un conjunto de personas físicas. El hecho de que ese Contrato documentado en la Asamblea de fundación y el Estatuto, haya sido aprobado por el Ministerio competente, no modifica en absoluto la existencia de un contrato social que en ejercicio del principio de libertad contractual acordaron los socios.

El artículo 10 de la Constitución de la República, garantiza la eficacia y la permanencia de la voluntad contractual de los socios que en el momento en que celebraron el contrato resolvieron hacer una Cooperativa de Usuarios y no una Cooperativa de Propietarios, porque la primera concretaba mejor el espíritu y los principios del Cooperativismo, y porque en ese momento la ley le permitía realizar ese tipo de contrato social. Una ley que pretenda cambiar ese consentimiento libre de los socios dado dentro de la ley, modificando el tipo de sociedad Cooperativa imponiéndoles otro tipo de sociedad priva de la libertad contractual y violaría el artículo 10 de la Constitución. Es además, claramente contradictorio con la filosofía liberal sostenida por el régimen el imponer por ley la obligación de asociarse bajo determinadas formas rectificando un consentimiento y una voluntad ya dada por los socios.

Pero además la ley invade también otro campo contractual que es el contrato de Hipoteca.

El contrato de préstamo hipotecario lo hizo el Banco Hipotecario del Uruguay con la Cooperativa de Ayuda Mutua como sujeto de Derecho Contratante. La transformación por ley que se pretende hacer supondría querer sustituir el deu-

dor Cooperativa de Ayuda Mutua por los socios considerados individualmente, sin el consentimiento del deudor contratante que es la Cooperativa. El Banco Hipotecario del Uruguay es un Ente del Estado que ejercita actividad Comercial. Cuando celebra sus contratos está sujeto al principio de que los contratos obligan como la ley misma (Artículo 1291 del Código Civil) y a la Constitución de la República.

Se violenta además el principio de separación de poderes —y es ésta otra eventual inconstitucionalidad— porque los contratos individuales están bajo la órbita del Poder Judicial que es quien juzga y resuelve los conflictos entre las partes contratantes.

De ninguna manera quien sanciona normas con fuerza de ley puede sustituir al Poder Judicial modificando los contratos individuales ya celebrados.

Todo lo expresado no excluye que se legislara para el futuro, pero no se puede por una ley cambiar o alterar los contratos ya celebrados sin consentimiento de las dos partes.

Se afecta con esto el principio de Seguridad Jurídica sobre la eficacia de la voluntad contractual que protege el artículo 70. de la Constitución ya que la seguridad debe entenderse no sólo en el orden biológico-psicológico, sino también en las expresiones de la voluntad jurídica de negociación del ciudadano.

Por último resulta también a nuestro juicio violatorio el proyecto, del Derecho de Asociación consagrado en el artículo 39 de la Constitución.

Los socios ejercitaron de determinada forma el derecho de asociación en base a que la Constitución les garantizaba "cualquiera sea el objeto que persigan". Ahora se les pretende cambiar el objeto y en lugar de socios como lo acordaron cuando el sistema legal se los permitía, se les impone otra forma de sociedad. Es un precedente altamente inconveniente esta imposición de una manera de asociarse y especialmente contradictorio además con la tesis liberal de dejar en libertad a la vida contractual del mercado.

Pensamos que un estudio meditado de todos estos aspectos sin perjuicio de los derivados de los principios y fundamentos del régimen Cooperativo enunciados públicamente por las Cooperativas de Ayuda Mutua, impedirán la sanción de un proyecto sin duda atentatorio de principios fundamentales del Cooperativismo y del Derecho de Asociación y la libertad contractual.



DECLARACION DE FUCVAM ANTE EL PROYECTO DE LEY.



vecinet
Primera Agencia Uruguaya de Noticias Vecinales
prensa - press
Comunicación alternativa independiente.
Primer medio uruguayo en Internet
de noticias y documentación vecinal.
WEB: <http://www.chasque.net/vecinet>
Correo-E: vecinet@adinet.com.uy
Guillermo Font - Tel.: 525 3597

Transcribimos a continuación los principales conceptos de la declaración emitida por el Consejo Directivo de FUCVAM el pasado 1o. de diciembre ante el envío al Consejo de Estado del Mensaje y Proyecto de Ley sobre pasaje a Propiedad Horizontal de los conjuntos cooperativos.

Es un atropello más hacia el Movimiento Cooperativo de Ayuda Mutua, que se intenta por parte del Banco Hipotecario del Uruguay, personero político y económico del Ministerio de Economía, en lo que a Vivienda se refiere.

FUCVAM entiende fundamental, hacer una serie de precisiones al respecto:

1) Esta medida, si bien intenta implantar la ahora, **no es nueva**, ya que a partir del año 79 ya se les exige a las Cooperativas, por intermedio de la Circular 7000, el presentar el fraccionamiento del terreno en el Proyecto, para un "posible" pasaje a propiedad horizontal en el futuro.

2) A través de sucesivas Circulares internas del BHU, se fueron sumando obstáculos, tanto económicos como administrativos, para trancar a las Cooperativas de Vivienda como tales.

3) Crearon las llamadas Sociedades Civiles, como suplemento de las Cooperativas de Ayuda Mutua; engendro nefasto que ocasionó infinitos males a tantos que creyeron en esta posible solución.

4) No otorgan más personerías jurídicas, lo que quiere decir que ya no pueden haber desde hace muchos años posibilidades de constituirse en Cooperativas para aquellos Grupos que así lo desearan.

Ahora intentan con esta medida, desarticular en forma total al Movimiento Cooperativo, lo cual nos lleva a pensar que a falta de tener argumentos ante todo lo expuesto por FUCVAM,

desean a través de una ley compulsiva, exterminar la Verdad del Movimiento Cooperativo.

Elevamos el pasado 1o. de octubre, un Plan de Soluciones Generales, adjuntando a él, petitorio de audiencia a: Ministerio de Economía y Finanzas, Presidencia de la República y Banco Hipotecario del Uruguay. Ninguna de las distintas autoridades mencionadas, se dignó atendernos. Ello nos lleva evidentemente, a decir que de ninguna manera, estamos dispuestos a claudicar en ninguno de nuestros principios levantados con honor por nuestra Federación a lo largo de sus 13 años de vida.

Se intenta, con esto despojarnos de todos los mecanismos de defensa que el sistema Cooperativo nos ha brindado a lo largo de todos estos años.

Se intenta sacarse de encima la denuncia permanente que a lo largo de todos estos años, el Cooperativismo realizó en favor de los sectores más humildes de nuestra población, para alcanzar la vivienda decorosa.

Se intenta educarnos en el individualismo, que atenta directamente contra la esencia misma del Cooperativismo.

Desea negar este intento hasta la esencia misma del ser humano, que es la solidaridad.

Convocamos a todas las Organizaciones Sociales del País, a tomar como suya la lucha del Cooperativismo de Ayuda Mutua, ya que esto trae como consecuencia, eliminar otra conquista del Pueblo a través de un Decreto.

DECLARACION DE TECNICOS E INSTITUCIONES VINCULADAS A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA.

vecinet

Primera Agencia Uruguaya de Noticias Vecinales

prensa - press

Comunicación alternativa independiente.

Primer medio uruguayo en Internet

de noticias y documentación vecinal.

WEB: <http://www.chasque.net/vecinet>

Correo-E: vecinet@adinet.com.uy

Guillermo Font - Tel.: 525 3597

Montevideo, diciembre 7 de 1983.

Los firmantes, técnicos e Instituciones vinculadas a la problemática de la Vivienda, ante el mensaje y Proyecto de Ley enviado por el Poder Ejecutivo al Consejo de Estado por el que se dispone que las Unidades Cooperativas de Vivienda pasen a regirse por el régimen de Propiedad individual y exclusiva de las viviendas, consideramos:

1) Que el referido Proyecto es claramente inadecuado a los fines que pretende lograr, ya que:

a) modifica el sistema de amortización de un conjunto de prestatarios del Banco Hipotecario con notorias dificultades de pago en virtud del marcado deterioro de la capacidad adquisitiva de su salario, pasándolos del sistema que presenta los menores porcentajes de morosidad, como consecuencia de la aplicación de mecanismos de solidaridad, al que tiene los índices mayores.

b) implica una erogación desproporcionada para el Estado, que deberá cubrir a su costo gastos y honorarios profesionales cuyo monto supera largamente el que sería necesario para atender la solicitud de las Cooperativas de Ayuda Mutua de no aplicación del aumento del 15 o/o en las cuotas de amortización.

2) Que el citado Proyecto apareja importantes perjuicios a las cooperativas y a sus socios, ya que:

a) desarticula el funcionamiento orgánico de las cooperativas, dentro del cual la propiedad colectiva de las viviendas juega un rol muy importante. Esto traerá como consecuencia un estancamiento o anulación de la importante obra social que las cooperativas realizan; en efecto, las cooperativas no sólo construyen viviendas, sino que en la convivencia posterior se instrumentan guarderías, jardines de infantes, servicios para la tercera edad, policlínicas, bibliotecas, cooperativas de consumo, etc., surgidas de las propias necesidades del barrio y concretadas a través de la puesta en práctica de la solidaridad y apoyadas en la organización que las hace viables.

b) Por esta vía el Cooperativismo ha generado una realidad de la que nos enorgullecemos como uruguayos y que el propio gobierno presentó en la Conferencia de Naciones Unidas sobre la Vivienda (Habitat), en 1975, como ejemplo.

c) Quita al socio la protección que significan los Fondos de Socorro y Ayuda, librándolo a sus solas fuerzas para hacer frente a sus compromisos con el Banco Hipotecario.

d) Aumenta las cargas fiscales sobre los socios, al quedar eliminadas con el cambio de régimen las exoneraciones tributarias que ampara.

3) Por otra parte, la propiedad horizontal tanto la construida por el sector público como por el privado, no ha creado mecanismos de funcionamiento barrial adecuados y particularmente ha mostrado dificultades muy serias para solucionar los problemas de conservación y mejoramiento en los conjuntos de vivienda para sectores de bajos ingresos. Los propios habitantes de este tipo de conjuntos han expresado recientemente a través de su "Coordinadora General Provisoria de Conjuntos Habitacionales" estas dificultades.

4) Que resulta discutible la juridicidad del Proyecto, puesto que:

a) viola el derecho de asociación, ya que existiendo varias alternativas posibles impone compulsivamente a las cooperativas la obligación de optar por una de ellas, aunque esta no sea su voluntad, sino por el contrario la opuesta.

b) modifica unilateralmente los contratos firmados por el Banco Hipotecario con las cooperativas, sin que medie la conformidad de la contraparte.

5) Que el Proyecto ataca intrínsecamente valores esenciales del cooperativismo, ya que fomenta concepciones individualistas opuestas a sus postulados solidarios.

Por lo expuesto, declaramos nuestro total rechazo al Proyecto de Ley presentado, entendiendo que el mismo significa un nuevo ataque al

Cooperativismo de Vivienda, que ha sido duramente golpeado en los últimos años, al punto de ser prácticamente marginado del Plan de Vivienda.

Por el Centro Cooperativista Uruguayo

Ing. Agr. Alvaro RAMOS
Presidente

Por el Instituto "INTEC"

Agustín CANESSA

Por CLAEH

Dr. Adolfo PEREZ PIERA

Por I.A.T. CEDAS

Dr. Américo ABAD

Por I.P.R.U. (Instituto de Promoción Económico-Social del Uruguay)

Raúl BIDART
Director

Por la Sociedad de Arquitectos del Uruguay

Arq. Alberto VALENTI
Presidente

Arq. Conrado PINTOS
Secretario

Arq. Ildefonso AROZTEGUI

Arq. Juan Pablo TERRA

Cr. Danilo ASTORI

Arq. Julio C. ABELLA TRIAS

Arq. Miguel CECILIO

Dr. Luis C. SILVEIRA

Arq. Edgardo MARTINEZ

ANEXO: TEXTO DEL PROYECTO REMITIDO AL CONSEJO DE ESTADO.

The logo for vecinet, with the word in a stylized blue and red font.

Primera Agencia Uruguaya de Noticias Vecinales

prensa - press

Comunicación alternativa independiente.
Primer medio uruguayo en Internet
de noticias y documentación vecinal.

WEB: <http://www.chasque.net/vecinet>

Correo-E: vecinet@adinet.com.uy

Guillermo Font - Tel.: 525 3597

SE DISPONE QUE UNIDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA PASEN A REGIRSE POR NORMAS QUE CONCEDEN A LOS SOCIOS LA PROPIEDAD INDIVIDUAL Y EXCLUSIVA DE SUS UNIDADES. MENSAJE Y PROYECTO DE LEY.

En acuerdo con los señores Ministros de Economía y Finanzas y de Justicia, el señor Presidente de la República dispuso el envío al Consejo de Estado del siguiente Mensaje y Proyecto de Ley:

El Poder Ejecutivo tiene el honor de dirigirse a ese Alto Cuerpo sometiendo a su consideración el Adjunto Proyecto de Ley por el cual se dispone que las Unidades Cooperativas de Viviendas comprendidas en el artículo 144o. de la Ley No. 13.728 de 17 de diciembre de 1968, pasen a regirse por el artículo 145o. de la misma disposición legal, a fin de que se conceda a los socios la propiedad individual y exclusiva de sus unidades. —

Tal como surge de la mencionada Ley, las Unidades Cooperativas de Usuarios a que se refiere el artículo 144o., se caracterizan porque

la propiedad de las unidades pertenece a las mismas, siendo además estas responsables directas del pago del crédito hipotecario que hayan recibido del Banco Hipotecario del Uruguay. Por ello, las obligaciones del socio son con la Cooperativa y no con el organismo financiador, de manera que todo incumplimiento de los mismos incide directamente en la entidad. En caso de que un socio no cumpla con los pagos correspondientes se produce la obligación de que los otros socios deban realizar un esfuerzo a fin de que las amortizaciones de los préstamos concedidos puedan cubrirse adecuadamente. —

A fin de que el Estado pueda prestar a los núcleos familiares, que por su situación económica social no puedan hacer frente a los pagos de las respectivas cuotas, la misma

asistencia que se concede en casos similares a los grupos que han operado por otro sistema que no sea el Cooperativista, se entiende que debe irse a una adecuación del sistema, dentro de lo previsto en la Ley No. 13.728 de 17 de diciembre de 1968, que permita a cada cual cumplir directamente sus obligaciones y que sea atendida en forma particular la situación en que se encuentra de conformidad con los recursos legales vigentes. —

De esta manera, se logra que la integración de una Cooperativa no se convierta en un elemento gravoso para el núcleo familiar que solamente hará frente a su cuota, y permitirá al Estado atender directamente la situación de aquellos que por la coyuntura económica se encuentran en dificultades de hacer frente al pago de las cuotas.

Por ello, se propone el pasaje del régimen previsto en el artículo 144o. de la Ley No. 13.728 de 17 de diciembre de 1968 de Unidades Cooperativas de Usuarios, al del artículo 145o. de la misma norma o sea de Unidades Cooperativas de Propietarios, que asignan a los socios la propiedad exclusiva e individual de las unidades. Ello supone únicamente el cambio de un sistema a otro previsto en la norma de creación de estas entidades, sin que se afecte en definitiva la propia existencia de la Cooperativa, que podrá seguir funcionando para la prosecución de sus otros objetivos. Por ello, no se trata de desconocer el esfuerzo realizado por el movimiento cooperativista de vivienda en la solución del problema habitacional de numerosas familias, sino de dotarlas de un mecanismo que permita el adecuado tratamiento de los núcleos habitacionales frente a los riesgos que inciden en su aspiración de mantener la vivienda.—

Es así que se prevé en el adjunto Proyecto de Ley, que serán de aplicación los recursos legales establecidos en las normas vigentes a los núcleos adjudicatarios de las viviendas cooperativas, permitiendo su fácil acceso a los mecanismos previstos en general para los que han

accedido a una vivienda financiada con fondos del Banco Hipotecario del Uruguay. De esta manera se atiende la inquietud manifestada en diversas oportunidades de las dificultades de hacer frente a las cuotas por parte de algunas familias integrantes de Cooperativas, lográndose la actuación directa del Estado y sin que ello incida en los otros núcleos familiares.—

Con el adjunto Proyecto de Ley se logra asimismo que los núcleos familiares sean desde ya propietarios de las unidades que con sus esfuerzos han logrado obtener, pudiendo de esa manera ejercer todos los derechos que esta situación jurídica supone, y sin que queden sometidos a las limitaciones de su calidad de usuarios.—

Sin perjuicio de que los socios sean siempre responsables directos de los créditos hipotecarios que afectan las viviendas, el Proyecto de Ley sometido a consideración de ese Alto Cuerpo, mantiene la personería jurídica de las Cooperativas y la validez de sus Estatutos, de manera que los objetivos sociales y comunitarios puedan seguir siendo buscados por la entidad que los nuclea, sin incidir en ello la situación económica de la familia con respecto a su cuota, lo que será

atendido y resuelto por el organismo financiador.—

A fin que la aplicación de las normas del adjunto Proyecto de Ley no suponga una carga extra para los socios de la Unidad Cooperativa, se establece que todas las gestiones necesarias para su cumplimiento corran por cuenta del Banco Hipotecario del Uruguay, el que las realizará con los recursos administrativos que dispone.—

Se establecen además normas que facilitan la incorporación al régimen de propiedad horizontal, de manera que el sistema funcione de acuerdo a las normas vigentes pero teniendo en cuenta las especiales características del sistema cooperativo al que se aplicarán.—

En definitiva, se entiende que en el Proyecto de Ley adjunto se logra dar solución adecuada a las necesidades de los núcleos familiares integrantes de Unidades Cooperativas de Vivienda, permitiendo la actuación directa y eficaz del Estado que atienda la situación individual de cada caso, a fin de mantenerse dentro de los lineamientos fijados por la Ley No. 13.728 de diciembre de 1968 del Plan Nacional de Vivienda.—

Saluda a ese Alto Cuerpo con la mayor consideración.—

SE DISPONE QUE UNIDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA PASEN A REGÍSTRSE POR NORMAS QUE CONCEDEN A LOS SOCIOS LA PROPIEDAD INDIVIDUAL Y EXCLUSIVA DE SUS UNIDADES. MENSAJE Y PROYECTO DE LEY.

asistencia que se concede en casos similares a los grupos que han operado por otro sistema que no sea el cooperativista, se entiende que debe darse una adecuación del sistema, dentro de lo previsto en la Ley No. 13.728 de 17 de diciembre de 1968, que permita a cada cual cumplir directamente sus obligaciones y que sea atendida en forma particular la situación en que se encuentra de conformidad con los recursos legales vigentes.—

De esta manera, se logra que la integración de una Cooperativa no se convierta en un elemento gravoso para el núcleo familiar que solamente hará frente a su cuota y permitirá al Estado atender directamente la situación de aquellos que por la coyuntura económica se encuentran en dificultades de hacer frente al pago de las cuotas

la propiedad de las unidades parte a las mismas, siendo además estas responsables directas del pago del crédito hipotecario que hayan recibido del Banco Hipotecario del Uruguay. Por ello, las obligaciones del socio son con la Cooperativa y no con el organismo financiador, de manera que todo incumplimiento de los mismos incide directamente en la entidad. En caso de que un socio no cumpla con los pagos correspondientes se produce la obligación de que los otros socios deban reemplazarlo a fin de que las amortizaciones de los préstamos concedidos puedan cubrirse adecuadamente.—

A fin de que el Estado pueda prestar a los núcleos familiares que por su situación económica social no puedan hacer frente a los pagos de las respectivas cuotas, la misma

En acuerdo con los señores Ministros de Economía y Finanzas y de Justicia, el señor Presidente de la República dispuso el envío al Consejo de Estado del siguiente Mensaje y Proyecto de Ley:

El Poder Ejecutivo tiene el honor de dirigirse a ese Alto Cuerpo sometiéndolo a su consideración el adjunto Proyecto de Ley por el cual se dispone que las Unidades Cooperativas de Vivienda comprendidas en el artículo 144o. de la Ley No. 13.728 de 17 de diciembre de 1968, pasen a regirse por el artículo 145o. de la misma disposición legal, a fin de que se conceda a los socios la propiedad individual y exclusiva de sus unidades.—

Tal como surge de la mencionada Ley, las Unidades Cooperativas de Usuarios a que se refiere el artículo 144o., se caracterizan porque



vecinet

Primera Agencia Uruguaya de Noticias Vecinales

prensa - press

Comunicación alternativa independiente.
Primer medio uruguayo en Internet
de noticias y documentación vecinal.

WEB: <http://www.chasque.net/vecinet>

Correo-E: vecinet@adinet.com.uy

Guillermo Font - Tel.: 525 3597

PROYECTO DE LEY

ARTICULO 1o.— Las Unidades Cooperativas de Viviendas a que se refiere el artículo 144o. de la Ley No. 13.728 de 17 de diciembre de 1968, que tengan vigente u obtengan un préstamo del Banco Hipotecario del Uruguay, pasarán a regirse por el artículo 145 de la citada norma legal, ajustándose al régimen de propiedad horizontal y atribuyendo a sus socios la propiedad individual y exclusiva de sus unidades.

ARTICULO 2o.— En los casos de Unidades Cooperativas comprendidas en el artículo anterior, que ya hayan construido sus viviendas y adjudicado las mismas a sus socios, o que se encuentren en trámite en el Banco Hipotecario del Uruguay o en proceso de construcción, las gestiones de incorporación al régimen de propiedad horizontal y la adjudicación de las viviendas en propiedad a los socios, serán efectuadas por el Banco Hipotecario del Uruguay en representación de la respectiva entidad.—

En todas las actuaciones que realice el Banco Hipotecario del Uruguay en virtud de lo dispuesto en este artículo, bastará la mención a esta ley para acreditar la representación legal dispuesta.—

Los trámites necesarios para la incorporación a propiedad horizontal serán realizados por el Banco Hipotecario del Uruguay a su costo.—

ARTICULO 3o.— Los socios serán siempre deudores directos de los créditos hipotecarios que correspondan a sus unidades, aunque las Unidades Cooperativas de Viviendas comprendidas en esta ley conservarán su personería jurídica, sin

perjuicio de lo que puedan resolver sobre el punto los órganos sociales.—

Los estatutos de las citadas Unidades Cooperativas de Viviendas continuarán vigentes y válidos en todo aquello que no se oponga a la presente, debiéndose efectuar los ajustes que sean necesarios.—

La Inspección General de Hacienda tendrá el contralor de esta disposición, pudiendo otorgar plazos para los ajustes que se requieran.

ARTICULO 4o.— Las Unidades Cooperativas de Vivienda alcanzadas por esta ley deberán presentar ante el Banco Hipotecario del Uruguay la documentación necesaria que permita determinar la situación de cada socio con respecto a la amortización del préstamo concedido.—

En caso de que no se efectuara dicha presentación dentro de los 45 días de serle requerida en forma, o la documentación presentada fuese insuficiente o parcial, el Banco Hipotecario del Uruguay aplicará los criterios usuales que entienda convenientes a efectos de fijar la respectiva cuota de amortización que corresponda a cada vivienda adjudicada, en forma irrevocable.—

Los plazos originales de los préstamos se mantendrán para los casos individuales, sin perjuicio de la aplicación de los mecanismos previstos legalmente para la atención de las situaciones especiales. Las disposiciones establecidas en el artículo 35 y concordantes de la Ley No. 13.728 de 17 de diciembre de 1968, serán aplicables a los adjudicatarios de las unidades de acuerdo a las reglamentaciones que dicte el Banco Hipotecario del Uruguay.—

ARTICULO 5o.— La incorporación

al régimen de propiedad horizontal previsto en esta ley, se hará de conformidad a lo dispuesto en la Ley No. 14.261 de 3 de setiembre de 1974, cualquiera haya sido el mecanismo por el cual se autorizó la construcción del edificio y cualquiera haya sido la fecha de éste o del permiso de construcción.—

ARTICULO 6o.— A los efectos de lo dispuesto en el artículo 2do. y 5to. de esta ley las Unidades Cooperativas de Vivienda deberán presentar al Banco Hipotecario del Uruguay los documentos, datos e informaciones que permitan la elaboración del Reglamento de Copropiedad y del Plano de Fraccionamiento del programa de cada una.—

Si los citados elementos no fueran presentados dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la notificación que se le efectúe a la Unidad Cooperativa de Vivienda, el Banco Hipotecario del Uruguay elaborará el Reglamento de Copropiedad sobre la base de los Reglamentos de Uso y Administración aplicables a los Conjuntos Habitacionales del Sistema Público de Producción de Viviendas, y el Plano de Fraccionamiento con los elementos gráficos que se dispongan en la carpeta administrativa respectiva.—

Los Reglamentos de Copropiedad y Planos de Fraccionamiento

Los Reglamentos de Copropiedad y Planos de Fraccionamiento confeccionados de acuerdo a esta ley, producirán los efectos previstos en el artículo 5to. de la Ley No. 14.261 de 3 de setiembre de 1974.—

ARTICULO 7o.— Comuníquese, publíquese, etc.-----