



Ministerio
de Vivienda
y Ordenamiento Territorial

EE 2023/14000/001073

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

A.D. 100/2023

Montevideo, 21 ABR. 2023

VISTO: la necesidad de regular la tasa de interés efectiva anual aplicable a las cooperativas de vivienda financiadas por esta Secretaría de Estado, de acuerdo a la normativa vigente;

RESULTANDO: I) que la financiación del costo global del proyecto se compone en un 85% (ochenta y cinco por ciento) por un préstamo del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización garantizado con hipoteca, a otorgarse en Unidades Reajustables, a la tasa contractual vigente y 25 (veinticinco) años de plazo y en un 15% (quince por ciento) por un aporte de cargo de la cooperativa;

II) que la Dirección Nacional de Vivienda, en atención al reclamo de disminuir la tasa de interés efectiva anual vigente para los préstamos otorgados y a otorgarse por este Ministerio, ha propuesto su reducción, fijándose en el 2,00% (dos coma cero cero por ciento) anual -sin que implique modificar la tasa de interés contractual actual y futura- que se aplicará exclusivamente a los buenos pagadores, considerándose tales: a) aquellos que no acumulen un atraso de más tres cuotas mensuales de amortización; b) cooperativas que aún estén en proceso de obra, dentro del plazo de obra contractual; de incumplir el plazo de obra no regirá el beneficio de buen pagador por el tiempo que exceda el plazo contractual;

III) que la tasa de interés aplicable a los buenos pagadores regirá para los préstamos originales y complementarios, en caso de haberse concedido, ya otorgados y para los que se otorguen en el futuro, a las cooperativas de usuarios y de propietarios, de ayuda mutua y de ahorro previo, excepto las que integren el Fideicomiso 1;

IV) que el beneficio referido regirá a partir de la fecha en que se dicte la presente Resolución, y será retroactivo al 1° de marzo de 2020, para las cooperativas buenas pagadoras y para las que suscriban acuerdos particulares; la implementación de la devolución del beneficio del período señalado, se hará de acuerdo al orden y procedimiento que indique la Dirección Nacional de Vivienda, hasta la inclusión de todas las comprendidas en el beneficio;

V) que las cooperativas de vivienda que acumulen un atraso de pago de más de tres cuotas de amortización podrán acceder al beneficio, siempre que se pongan al día, ya sea por pago contado o por la suscripción de un convenio de pago. En caso de atraso en el convenio de pago o de incurrir en nuevos incumplimientos en el pago de más de tres cuotas, se perderá el beneficio de buen pagador, aplicándose la tasa de interés anual original. El beneficio de buen pagador podrá recuperarse una vez que se abonen los servicios adeudados con las moras y recargos correspondientes o se suscriba convenio de pago, en la forma que establece el Reglamento de Recupero, Gestión Cartera Créditos otorgados a cooperativas de vivienda;

CONSIDERANDO: I) que la reducción de la tasa de interés efectiva anual al 2,00% para las cooperativas que tengan la calidad de buenas pagadoras es un reclamo histórico de las Federaciones y de las cooperativas de vivienda;

II) que la rebaja propuesta permitirá a las familias cooperativistas hacer frente al pago de una cuota más accesible y acorde a sus posibilidades, y reducir la morosidad, estimulando de esa forma el cumplimiento de las obligaciones con el Estado;

III) que la reanudación de los pagos por parte de cooperativas que dejaron de pagar, y la regularidad en los



**Ministerio
de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

pagos a futuro, posibilitará la recaudación de fondos genuinos del Fondo Nacional de Vivienda para continuar financiando proyectos cooperativos;

IV) que el beneficio económico que genera la reducción de la cuota aparejará la aplicación de mecanismos de control por parte del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, de cumplimiento de los pagos, de los acuerdos que se suscriban con las Federaciones y/o cooperativas de vivienda, así como del uso prudencial, veraz y adecuado de las solicitudes de subsidio y de sus modificaciones;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto y a lo dictado por la Resolución de Poder Ejecutivo de fecha 10 de agosto de 2010;

LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, en ejercicio de atribuciones delegadas;

RESUELVE:

1º.- Las cooperativas financiadas por esta Secretaría de Estado que tengan la calidad de buenas pagadoras, recibirán un beneficio en el préstamo original y el complementario, en su caso, que consistirá en un descuento en el monto de cada cuota emitida. Para ello, en cada emisión de cuota, según al régimen de propiedad adoptado, se procederá a aplicar una rebaja por el monto equivalente a la diferencia entre la cuota del producto de crédito y la cuota que resulte de aplicar una tasa efectiva anual del 2,00% (dos coma cero cero por ciento) al capital financiado en el mismo plazo.-

2º.- Se considerarán cooperativas buenas pagadoras las que no hayan acumulado un incumplimiento en el pago de más de tres cuotas mensuales de amortización del préstamo original o complementario, en su caso, o que hayan suscrito Convenios de pago y se encuentren al día. Los Convenios de adeudo se refinanciarán aplicándose la tasa contractual anual vigente,

tomando como base para el cálculo la cuota íntegra. El beneficio de buen pagador se aplicará una vez suscrito el Convenio de pago, mientras no se adeuden más de tres cuotas.-

3º.- Establécese que la reducción de la tasa de interés efectiva anual para el cálculo del beneficio, no implicará modificar la tasa de interés contractual actual y futura, sino que se aplicará exclusivamente a las cooperativas buenas pagadoras.-

4º.- La tasa de interés efectiva anual de 2,00% para cooperativas buenas pagadoras regirá a partir de la fecha en que se dicte la presente Resolución y será retroactiva al 1º de marzo de 2020, en los préstamos ya otorgados y los que se otorguen en el futuro, beneficiará a las cooperativas de usuarios y de propietarios, de ayuda mutua y de ahorro previo, excepto las que integren el Fideicomiso 1.-

5º.- Los subsidios a la cuota cargados por la Agencia Nacional de Vivienda para las cooperativas que se encuentren al día, se ajustarán teniendo en cuenta el nuevo monto de la cuota con el beneficio de buen pagador.-

6º.- La diferencia de dinero abonado con la tasa anual vigente a la fecha del préstamo, respecto a la que corresponda abonar al 2,00% para cooperativas que se consideren buenas pagadoras, a partir del 1º de marzo de 2020, se devolverá mediante el descuento en las cuotas de amortización restantes del crédito.-

7º.- Las cooperativas que hayan acumulado un incumplimiento en el pago de más de tres cuotas mensuales de amortización del préstamo o del Convenio que se haya suscrito, perderán el beneficio de buen pagador y se aplicará en lo sucesivo la tasa de interés anual original. El beneficio de buen pagador podrá recuperarse una vez que se abonen los servicios adeudados con las moras y recargos correspondientes o se suscriba Convenio de pago, en la forma que establece el Reglamento de Recupero,



**Ministerio
de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

Gestión Cartera Créditos otorgados a cooperativas de vivienda.-

8º.- Comuníquese a la Agencia Nacional de Vivienda, a las Federaciones de Cooperativas de Vivienda y a la División Comunicación Ministerial a efectos de su publicación en la página web del Ministerio. Cumplido, pase a la Comisión Programa Cooperativo de la Dirección Nacional de Vivienda.-

Irene R. Moreira Fernández

Dra. Irene R. Moreira Fernández
Ministra de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

