Ministerio
de Vivienda
y Ordenamiento Territorial

EE 2023/14000/001073

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RM 88/2025

Montevideo, 29 ENE. 2025

VISTO: el Convenio a suscribirse entre el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), para la determinación y pago de cuotas de amortización;

RESULTANDO: I) que por Resolución Ministerial dictada en ejercicio de atribuciones delegadas Nº 100/2023, de 21 de abril de 2023, se dispuso otorgar el beneficio de buen pagador en las cuotas de amortización para las Cooperativas financiadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, retroactivo al 1º de marzo de 2020, en las condiciones establecidas en la parte dispositiva de dicha Resolución, y por Resolución Ministerial Nº 31/2024, de 11 de enero de 2024, se dispuso el procedimiento y condiciones a efectos de concretar la finalidad de recomponer y reincorporar a las Cooperativas a la cadena regular de pagos de las cuotas de amortización de los créditos hipotecarios que les fueron otorgados;

II) que en el marco de la aplicación de los citados actos administrativos se produjeron divergencias entre FUCVAM y el MVOT, respecto al cálculo de los subsidios a la cuota que correspondía percibir a los socios, durante el período en el que se depositaron sumas de dinero correspondientes a cuotas de amortización en cuentas bancarias "paralelas", o en cuentas bancarias abiertas en el marco de juicios de oblación y consignación;

CONSIDERANDO: I) que, a efectos de poner fin a las diferencias generadas, los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Vivienda y representantes de FUCVAM han arribado a un acuerdo sobre criterios y procedimientos para imputar el pago de los dineros depositados al número de cuotas resultante de la aplicación

de dichos criterios, con el objetivo de retomar los pagos de acuerdo al beneficio de buen pagador establecido, a partir de setiembre de 2019;

II) que la Dirección Nacional de Vivienda estima adecuados y pertinentes los criterios y procedimientos que se acordaron y plasmaron en el proyecto de Convenio a suscribirse;

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por la Resolución Ministerial dictada en ejercicio de atribuciones delegadas Nº 100/2023, de 21 de abril de 2023 y por la Resolución Ministerial Nº 31/2024, de 11 de enero de 2024;

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESUELVE:

1º.- Autorízase la suscripción del proyecto de Convenio a suscribirse entre el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), para la determinación y pago de cuotas de amortización, cuyo texto se adjunta y forma parte integrante de la presente Resolución.-

2º.- Delégase en la Dirección Nacional de Vivienda la adopción de Resoluciones y actos materiales necesarios para el cumplimiento de la presente Resolución y para la implementación del Convenio a suscribirse, incluyendo la designación para la integración de la Mesa Tripartita que se establece en el Convenio proyectado.-

3º.- Pase a la Dirección Nacional de Vivienda, cometiéndole la notificación a FUCVAM.-

4º.- Una vez suscripto el Convenio, comuníquese a la Agencia Nacional de Vivienda y a la División Comunicación Ministerial de la Dirección General de Secretaría a efectos de su publicación en la página web del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

5º.- Pase a la Dirección Nacional de Vivienda a los efectos dispuestos en el numeral 2º.-

Raúl Lozano Bonet
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Ministerio
de Vivienda
y Ordenamiento Territorial

EE 2023/14000/001073

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA FEDERACIÓN URUGUAYA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE AYUDA MUTUA (FUCVAM) PARA LA DETERMINACIÓN Y PAGO DE CUOTAS DE AMORTIZACIÓN

En Montevideo, a los días del mes de de 2025, comparecen: **POR UNA PARTE:** el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (en adelante MVOT) representado en este acto por el Sr. Ministro, Raúl Lozano Bonet, con domicilio en la calle Zabala Nº 1432 de esta ciudad **Y POR OTRA PARTE:** la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda de Ayuda Mutua (en adelante FUCVAM) representada en este acto por el Sr. José Enrique Cal Lucas, titular de la cédula de Identidad Nº 3.195.420-8, en su calidad de Presidente y el Sr. Jorge Díaz, titular de la Cédula de Identidad Nº 1.444.182-4, en su calidad de Secretario General, con domicilio en la calle Eduardo Víctor Haedo Nº 2219 de esta ciudad, quienes convienen celebrar el presente Convenio:

PRIMERO. Antecedentes. Según Resolución Ministerial, dictada en ejercicio de atribuciones delegadas Nº 100/2023, de 21 de abril de 2023, se dispuso otorgar el beneficio de buen pagador en las cuotas de amortización para las Cooperativas financiadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, retroactivo al 1º de marzo de 2020, en las condiciones establecidas en la parte dispositiva de dicha Resolución, y por Resolución Ministerial Nº 31/2024, de 11 de enero de 2024, se dispuso el procedimiento y condiciones a efectos de concretar la finalidad de recomponer y reincorporar a las Cooperativas, a la cadena regular de pagos de las cuotas de amortización de los créditos hipotecarios que les fueron otorgados.

SEGUNDO. Objeto. El objeto del presente Convenio consiste en asumir compromisos por ambas partes para dar solución al diferendo generado entre FUCVAM y el MVOT, respecto al cálculo de los subsidios a la cuota que correspondía percibir a los socios durante el período en el que se depositaron sumas de dinero correspondientes a cuotas de amortización en cuentas bancarias "paralelas", o en cuentas bancarias abiertas en el marco de juicios de oblación y consignación. En efecto, durante el período del conflicto, iniciado en setiembre de 2019, las Cooperativas, con el apoyo de FUCVAM, calcularon los subsidios y en base a ellos determinaron el monto de las cuotas que depositaban en las referidas cuentas bancarias. A efectos de poner fin al citado diferendo, se establecerán procedimientos y criterios para imputar el pago de los dineros depositados al número de cuotas resultante de la aplicación de dichos criterios, con el objetivo de retomar los pagos de acuerdo al beneficio de buen pagador, a partir de setiembre de 2019.

TERCERO. Ámbito subjetivo. El Convenio será aplicable a las Cooperativas comprendidas en el ámbito de aplicación de los citados actos administrativos, que se encuentren en las siguientes situaciones:

A) Cooperativas que no firmaron el acuerdo referido en los mencionados actos administrativos.

B) Cooperativas que firmaron el acuerdo referido en los mencionados actos administrativos y no amortizaron.

C) Cooperativas que firmaron acuerdo según los citados actos administrativos y amortizaron.

D) Cooperativas que firmaron el acuerdo referido en los citados actos administrativos e incumplieron 3 (tres) o más cuotas.

CUARTO. Compromisos del MVOT. Regulación Específica.

A) Cooperativas que no firmaron el acuerdo referido en los mencionados actos administrativos:

* **Procedimiento:**

1. Se calcula el monto depositado en su equivalente en U.R., respetando el valor de la U.R. de setiembre anterior a la fecha de cada depósito en pesos.
2. Se calcula el subsidio actual y la cuota con subsidio.
3. Se divide el monto obtenido en el numeral 1 entre el monto obtenido en el numeral 2, que dará por resultado la cantidad de meses a cancelar, y, de corresponder, se asignará la tolerancia de hasta el 15% (quince por ciento) que se regula en la cláusula QUINTO del presente Convenio.
4. Se firman los acuerdos de pago.
5. Los fondos depositados en las cuentas bancarias paralelas o de oblación, se vierten en la cuenta de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV). Se solicitará información actualizada de dichos depósitos.
6. Se cancelan administrativamente las cuotas calculadas conforme al numeral 3, aplicando, de corresponder, la tolerancia de hasta el 15% (quince por ciento) que se regula en la cláusula QUINTO del presente Convenio.
7. Si las cuotas canceladas en el numeral 6 alcanzan para quedar al día, se habilita el beneficio de buen pagador (BBP) y pasa al numeral 9. Si las cuotas canceladas en el numeral 6 no alcanzan para quedar al día, continúa el numeral 8.
8. Se corre el vencimiento del plazo de amortización y se habilita el BBP.
9. Se agrega subsidio calculado en el numeral 2 y se reinicia pago.

a) Intereses y moras. Se eliminarán los intereses y moras generados durante el período comprendido entre la fecha de pago de la última cuota que haya realizado cada Cooperativa al MVOT, a través de la ANV, y la fecha de suscripción del acuerdo de pago

entre cada Cooperativa y la ANV, con la simultánea cancelación de la deuda ante ésta. La ANV realizará la convocatoria a las Cooperativas, por única vez, dentro del plazo de 30 (treinta) días corridos a partir de la fecha de cumplimiento de los numerales 1 a 3.

b) Extensión del plazo de amortización. El plazo original se extenderá por el término de hasta 7 (siete) meses, correspondientes a la emergencia sanitaria (plazo del que la Cooperativa efectivamente haya hecho uso) más el plazo entre el último depósito en cuenta paralela y el reinicio del proceso amortizante.

c) Extensión adicional del plazo de amortización. Podrán disponerse extensiones adicionales en los casos en que la suma total depositada en cuenta paralela fuera inferior a la suma resultante de multiplicar el valor de la cuota con subsidio actual por el número de meses impagos. En caso de corresponder se aplicará una tolerancia de hasta 15% (quince por ciento) para aquellas Cooperativas que no logren cancelar el saldo de cuotas impagas. El concepto de tolerancia se regula en la cláusula QUINTO del presente Convenio.

B) Cooperativas que firmaron acuerdo según Resolución Ministerial, dictada en ejercicio de atribuciones delegadas Nº 100/2023, de 21 de abril de 2023 y según Resolución Ministerial Nº 31/2024, de 11 de enero de 2024 y no amortizaron, pero depositaron en cuentas bancarias de oblación judicial o en cuentas bancarias paralelas.

Cuentan con el BBP y el objetivo es que mantengan dicho beneficio, y los mismos valores de subsidios calculados, así como el plazo de amortización con la siguiente extensión:

***Extensión del plazo de amortización.** El plazo original se extenderá por el término de hasta 7 (siete) meses correspondientes a la emergencia sanitaria (los meses que

efectivamente haya empleado la Cooperativa) más el plazo entre el último depósito en cuenta paralela y la fecha de reinicio del proceso amortizante.

***Insuficiencia del plazo de amortización extendido manteniendo la cuota incambiada con el BBP:** En ese caso se aplicará el siguiente mecanismo:

1.- Se refinancia para ceñirse al plazo al de vencimiento original más la extensión referida, con lo que la cuota con BBP se ve incrementada.

2.- Se baja el valor de la cuota calculada según el numeral 1 para mantener el BBP original.

3.- La diferencia de valor entre la cuota calculada según el numeral 1 y la cuota calculada según el numeral 2 se sumará a la cuota 2, como subsidio complementario. Para considerar la diferencia de plazo se tomará el criterio previsto en la cláusula QUINTO.

C) Cooperativas que firmaron acuerdo según Resolución Ministerial, dictada en ejercicio de atribuciones delegadas Nº 100/2023, de 21 de abril de 2023 y según Resolución Ministerial Nº 31/2024, de 11 de enero de 2024 y amortizaron.

Dado que no es posible reconstruir todo el proceso al estar impactadas las amortizaciones en el SIGB, se evaluará, en función del valor de la cuota subsidiada actual, si corresponde aplicar una tolerancia en el cálculo, mecanismo similar a los casos del literal B).

D) Cooperativas que, habiendo firmado acuerdo en el marco de los actos administrativos citados, incumplieron con el pago de las cuotas por 3 (tres) meses o más. A modo de excepción, estarán habilitadas por única vez a realizar el pago de los servicios de los meses vencidos en un plazo máximo de 30 (treinta) días corridos sin multas, moras ni recargos, manteniendo

el subsidio calculado en el primer Convenio y el BBP. El plazo regirá a partir de la notificación de la citación por parte de la ANV a cada Cooperativa mediante correo electrónico y no será prorrogable.

QUINTO. Tolerancia.

1.1.- **Concepto.** Se entiende por "tolerancia" el incremento del componente subsidio –respecto del subsidio actual- para el pago de las cuotas de amortización durante el período de conflicto. Dicho aumento pudo producirse por la disminución de los ingresos de los Cooperativistas durante el período de pandemia. La tolerancia podrá alcanzar hasta el 15% (quince por ciento).

1.2.- **Porcentaje.** Para determinar si la Cooperativa alcanza a cancelar el total de la suma adeudada, se considerará la suma resultante de dividir el monto total ahorrado/cuota subsidiada actual y, en caso de que la suma resultante no sea suficiente para abonar las cuotas impagas durante el período de conflicto, se aplicará una tolerancia de hasta el 15% (quince por ciento) del subsidio actual.

1.3. - **Cantidad de cuotas.** En ese caso, el número de cuotas máximo a cancelar será el equivalente a **(monto ahorrado equivalente en U.R./ cuota BBP subsidiada actual), más la suma del porcentaje de hasta 15% (quince por ciento)** que corresponda aplicar como mayor tolerancia, a fin de cancelar el total de cuotas del período del conflicto[1]. En caso de que el resultado sea fraccionado, se redondeará hacia arriba.

1.4.- **Insuficiencia de la tolerancia.** Si aun considerando el 15% (quince por ciento) de tolerancia no alcanzara para cancelar el total de cuotas impagas durante los meses de no pago transcurridos a partir de setiembre de 2019, se extenderá el plazo de amortización.

---

[1] En estos casos, salvo demostración en contrario por parte de la cooperativa, se considerará que durante los meses que se habilitó la postergación del pago por la emergencia sanitaria las cooperativas hicieron uso de esta posibilidad, por lo que de hecho se extenderán en 7 meses los plazos originales, al igual que los meses entre el último depósito y el momento de retomar el pago en la ANV.

SEXTO. Compromisos de FUCVAM: a) poner fin al conflicto, lo que conlleva necesariamente la reincorporación de las Cooperativas integrantes de la Federación a la cadena regular de pagos; **b)** instar a las Cooperativas a suscribir los acuerdos de pago particulares y realizar en el presente acto las cancelaciones, organizando su presentación en función del calendario que generará la ANV, en base a su disponibilidad funcional para ejecutar la tarea encomendada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, con la prioridad indicada en el literal d); **c)** realizar todas las acciones necesarias para dar cumplimiento al Convenio, entre ellas la solicitud judicial de liberación de los fondos de las cuentas bancarias abiertas para los procesos de oblación, en forma inmediata a la suscripción del presente Convenio; en caso de haberse vencido el Certificado de Regularidad, haber presentado la solicitud de renovación, Certificado Notarial de Autoridades y padrón social actualizado. El trámite de renovación deberá iniciarse en el plazo de 30 (treinta) días a partir de la suscripción del Convenio; **d)** brindar asesoramiento a las Cooperativas afiliadas para realizar en forma diligente las acciones conducentes al cumplimiento del Convenio, así como para elaborar los documentos necesarios, dando prioridad a las Cooperativas para las cuales ya se habían realizado los cálculos y se encontraban en condiciones de firmar acuerdos de pago, así como a aquellas Cooperativas cuyos fondos, depositados en cuentas paralelas o de oblación, signifiquen un mayor impacto en el Fondo Nacional de Vivienda, por estimarse en los estudios preliminares que, en función de dichos fondos, cancelan la deuda con o sin el 15% (quince por ciento); **e)** recabar de las Cooperativas afiliadas y proporcionar al MVOT y a la ANV, toda la información que pueda ser de utilidad para el ágil cumplimiento del presente Convenio, le sea requerida o no.

SÉPTIMO. Mesa Tripartita. Se conformará con representantes

del MVOT, la ANV y FUCVAM, y tendrá por objeto: **a)** analizar la situación de las Cooperativas en estado de morosidad con anterioridad a la fecha de inicio del conflicto (setiembre de 2019); **b)** analizar los casos de Cooperativas en los que la mayor tolerancia de hasta el 15% (quince por ciento) no sea suficiente para cancelar el total de cuotas impagas durante los meses de conflicto, a efectos de determinar si se extenderá el plazo de amortización o se sugerirá, de así evaluarse, una tolerancia superior al 15% (quince por ciento) establecido en tal concepto, elevando informe y sugerencia a la Autoridad correspondiente; **c)** realizar el seguimiento del cumplimiento del proceso. **d)** Instar a las Cooperativas a realizar solicitudes de subsidio que se correspondan con la mayor exactitud a las efectivas situaciones socioeconómicas de los socios; **e**) FUCVAM fomentará la preservación del destino casa-habitación de las viviendas que la integran, la plena ocupación de las viviendas por sus socios y la pronta ocupación de las viviendas vacías por nuevos socios, así como el desestimulo a la ocupación de las viviendas antes de la finalización de las obras.

OCTAVO. Domicilios especiales y comunicaciones. Las partes constituyen domicilios especiales a los efectos de este Convenio en los indicados como suyos en la comparecencia, y acuerdan que las notificaciones podrán realizarse mediante cualquier medio de comunicación fehaciente.

NOVENO. Otorgamiento. En señal de conformidad se suscribe el presente Convenio, en el lugar y fecha indicados, en dos ejemplares de idéntico tenor.