

enforma

Escuela Nacional de Formación en Cooperativismo



**MATERIAL DE APOYO PARA
LA ADMINISTRACIÓN COOPERATIVA**

**CAPITAL SOCIAL
EN COOPERATIVAS DE USUARIOS**

Edición 2016



ÍNDICE

I. Raíces económicas del problema de la vivienda para los trabajadores	3
II. ¿Cuál es la solución al problema de la vivienda para los trabajadores?	7
III. Capital Social	11
IV. Discriminación de interés y capital en el pago de la cuota	24
La unidad hace la fuerza	36

Este material fue realizado en 2015 y está ajustado al Estatuto tipo que propone Fucvam basado en las leyes 18407 y 18191 y en su Decreto Reglamentario 198/012. Cualquier nueva ley que ajuste aspectos de las anteriores hará perder la vigencia de este material.

I. Raíces económicas del problema de la vivienda para los trabajadores

El presente trabajo apunta a tratar de entender la situación de la vivienda para los trabajadores y las familias de menos ingresos en el marco del sistema capitalista.

Si recorremos los diferentes países de América Latina nos encontramos con situaciones que se repiten casi sin variación. La vivienda es, para los trabajadores y los sectores pobres de todos los países latinoamericanos, un problema sin solución de continuidad.

En todos nuestros países existen diferentes propuestas para atacar el problema, pero en ninguno hay políticas a largo plazo que apunten a beneficiar a los trabajadores y a los sectores carenciados de la población.

Estas políticas deben estar basadas en:

- la construcción de vivienda social con recursos del Estado;
- la existencia de políticas de permanencia en la vivienda;
- la existencia de tierras destinadas a la construcción de vivienda social;
- el control de las viviendas sociales para que no se mercantilicen;
- el apoyo al ingreso de nuevas familias a las viviendas sociales vacías.

Esta situación va más allá de la coyuntura, del hoy. Para ello vamos a tratar de entender el fenómeno en términos de sistema.

Vivimos en lo que se define como una sociedad de mercado. Todos los productos se intercambian entre sí a través del mercado y por eso los denominamos mercancías, y todo producto se transforma en mercancía en el momento que ingresa al mercado.

Toda mercancía tiene valor y precio

El “valor” de una mercancía es el trabajo socialmente necesario para su producción. Está formado por el valor de las materias primas, el valor de las herramientas, edificios, medios de transporte, etc., para su fabricación y almacenamiento (llamados medios de producción) más el valor de la fuerza de trabajo necesaria para producirla.

Veamos un ejemplo. Supongamos una fábrica textil. Tenemos que la materia prima está constituida por la lana, el algodón, la fibra sintética, la seda que se pueden utilizar para la fabricación de las telas. En el caso de la lana, alguien tuvo que cuidar la oveja de la cual se extrajo la lana y transformarla en bobinas de hilados. Esto es trabajo acumulado realizado por el pastor y los trabajadores textiles. Las herramientas –más precisamente los medios de producción–, están integrados en particular por los telares y las herramientas pero también por los locales, los medios de transporte, los créditos, y también son trabajo acumulado. Quizás no sea tan claro verlo con el dinero, pero el dinero es trabajo convertido en un medio de cambio. Y finalmente tenemos la fuerza de trabajo, que como veremos más adelante, también es una mercancía, y es también trabajo acumulado.

Por último tenemos que en el proceso de trabajo que culmina en la tela, se combinan todos estos componentes, dando como resultado que la fuerza de trabajo que se aplica sobre la materia prima, a través de los medios de producción, genera un nuevo producto fruto del valor que generó el trabajador, y que no estaba presente antes en el comienzo del proceso de trabajo.

El “precio” de una mercancía es el monto de dinero que hay que pagar en el mercado por ese producto. El precio está regulado por la ley de la oferta y la demanda, alterada por la presencia de los monopolios y los creadores de oferta. Esto quiere decir que en determinados momentos el precio puede estar por encima o por debajo del valor dependiendo de las condiciones concretas del mercado en el momento que se lo tome.

La vivienda es una mercancía

La vivienda, en el marco del capitalismo, es una mercancía más y su valor está determinado también por el trabajo socialmente necesario para su producción y su precio dependerá de la situación coyuntural del mercado inmobiliario.

La fuerza de trabajo es una mercancía

Los trabajadores solo poseen sus brazos como patrimonio y con ellos entran al mercado de trabajo. Estos brazos es lo que se domina "fuerza de trabajo". La fuerza de trabajo es la capacidad que tiene cada trabajador para ejercer una tarea. Al entrar al mercado convierten su fuerza de trabajo en una mercancía. El valor de esa mercancía también está determinado por el tiempo socialmente necesario para su mantenimiento y reproducción. Tendremos que dentro de este valor debería estar la alimentación, la ropa, la salud, la educación, la vivienda, el sustento de sus descendientes, cultura y recreación.

El salario que perciben los trabajadores es el precio que la fuerza de trabajo recibe en el mercado y al igual que lo que sucede con otras mercancías este precio puede o no coincidir con su valor.

Es con su salario que el trabajador tiene que resolver el problema de donde cobijarse, lo mismo que las demás necesidades personales, familiares y sociales. Para ello tiene varias opciones:

- Autoconstruir. Puede tratar de ir juntando materiales para armarse un ranchito sobre la base de disponer o de comprar un terreno. En general es preciso que el trabajador disponga de un terreno para que encare este camino o que ocupe uno para hacerlo.
- Alquilar. Habitualmente es la primera opción que encara, tratar de alquilar para ir capeando a la espera de mejorar.
- Compra de vivienda terminada. Esto en general lo encaran aquellos trabajadores que por la situación coyuntural que viven, tienen

un excedente de dinero mensual que lo invita a intentar comprar vivienda y resolver definitivamente el tema.

- Hacinamiento, que aunque no es una solución es algo a lo que muchos deben recurrir. Cuando forma familia, queda como agregada en alguno de los dos hogares paternos, también con la esperanza de poder mejorar para irse a vivir sola.

Algunas de estas opciones se superponen. Por ejemplo, si están tratando de autoconstruir, en general alquilan o se hacen en la casa de algún familiar. Lo mismo si están ahorrando para la compra de vivienda nueva.

¿De cuánto dispone el trabajador para enfrentar esta situación?

La cantidad que cada trabajador pueda destinar a resolver el tema de la vivienda dependerá de varios factores. En primer lugar dependerá en qué sector de la economía se encuentra ocupado. Existe lo que se llaman las ramas dinámicas de la economía. Son aquellas ramas en las cuales la tasa de ganancia es mayor y que tiene una mayor velocidad de rotación del capital. Una de esas ramas en nuestro país son las telecomunicaciones. Éstas tienen cero de tasa de desempleo lo que hace que los trabajadores relacionados a ella tengan mejores y más estables salario que, por ejemplo, los trabajadores fabriles, o en momentos de baja, los de la construcción.

A su vez, en las ramas no dinámicas el salario dependerá también de la oferta coyuntural de empleo. Y en todas las ramas, el salario dependerá de que el sistema en su conjunto no esté viviendo alguna de las crisis periódicas características del capitalismo. Todas estas situaciones son las que determinan la capacidad que va a tener el trabajador de satisfacer su necesidad de vivienda.

Los trabajadores han tenido que resolver el tema de la vivienda con salarios que no lo permiten, siendo un último recurso la construcción de asentamientos precarios. La ocupación de tierras del Estado, por parte de los trabajadores, para obtener un pedazo de terreno don-

de construir un techo, fue una práctica aceptada por sucesivos gobiernos (Sanguinetti, Lacalle y Batlle), al punto de que podemos afirmar que fue una manera de descomprimir el problema acuciante de la vivienda.

Cualquier trabajador/a no puede resolver por sí mismo/a el asunto de asegurarse una vivienda digna para él/ella y sus descendientes.

La promoción estatal

La promoción estatal solo en determinadas condiciones (estabilidad económica, social y política) posibilita la producción de vivienda digna para los trabajadores. De no existir esas condiciones el Estado solo puede levantar políticas coyunturales tendientes a paliar la situación para evitar o postergar conflictos sociales que no podría controlar.

Frente a las inestabilidades del sistema y visto desde la óptica capitalista de la necesidad de recuperar las inversiones, al Estado periódicamente no le queda otro camino que desalojar a los deudores o suspender y minimizar los programas.

II. ¿Cuál es la solución al problema de la vivienda para los trabajadores?

Sólo un Plan Nacional de Viviendas para los trabajadores encarado como política de Estado, que contemple las situaciones fluctuantes del sistema, puede hacer frente al problema de la vivienda a lo largo del tiempo.

Para que sea así debe contemplar:

1. La existencia de un Fondo Nacional de Vivienda (FNV) con asignación directa, para que lo destinado a ese plan no dependa de la voluntad del mandatario de turno.

2. La existencia de un subsidio a la cuota para que todos puedan acceder y cada trabajador en cada momento pague de acuerdo a sus ingresos y composición del núcleo familiar, pudiendo de esta forma absorber las variaciones del mercado trabajo.

Si analizamos la historia de nuestro país a este respecto, nos encontramos que el Estado disponía de los dos componentes fundamentales para la puesta en marcha de una política destinada a resolver el tema de la vivienda de los trabajadores. Lo que faltó, en los años posteriores, fue la voluntad política para aplicar esta herramienta que favorecía a quienes correspondía y no como favor clientelístico.

Tanto la dictadura como las sucesivas administraciones no utilizaron estas herramientas para encarar el problema de la vivienda. Las viviendas construidas por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), no fueron vistas más que como un negocio de las empresas de construcción y para el beneficio de los directores de turno. En 1992 se deroga tácitamente la Ley 14.105 (antigua ley de subsidio a la permanencia) y se recorta el Fondo Nacional de Vivienda (FNV) eliminando el aporte patronal privado al Fondo, quedando solo el de los trabajadores y el del Estado como empleador. La señal era clara: sólo los trabajadores iban a financiar su vivienda, las clases adineradas no contribuirían en nada. Así y todo, estos fondos recortados no se volcaron íntegramente a la vivienda, como quedó más adelante establecido por la denuncia de FUCVAM.

Con el advenimiento del gobierno progresista se termina de eliminar los aportes directos al Fondo Nacional de Vivienda (FNV), ya que la reforma tributaria elimina el 1% del aporte de los trabajadores para el Fondo y éste pasa a ser de asignación presupuestal. Aunque se respete que el presupuesto otorgue el equivalente, éste pasa a depender de la voluntad política de la administración de turno.

En 2008, la nueva reglamentación para otorgar préstamos para la construcción de vivienda de interés social, replantea la necesidad de subsidiar el repago (la amortización del préstamo y sus intereses) que se realiza en acuerdo al ingreso de las familias y a su integración, como

forma de asegurar la permanencia en la vivienda. Creemos sumamente importante que el Estado acuerde en la necesidad de la existencia del subsidio a la cuota, compartimos su filosofía y aplaudimos su decisión de ponerlo en funcionamiento. Pero creemos que para darle continuidad no debería ser a través de un decreto, como lo es en la actualidad, sino a través de una Ley, para darle firmeza. Y que además deberían estar previstos los recursos para aplicar estos subsidios.

Por otra parte seguimos creyendo que parte importante de los recursos para vivienda deberían ser de asignación directa y que se debe recuperar el aporte de los patrones privados.

Solo cambiando las condiciones de producción y distribución de la riqueza se podrá resolver el tema de la vivienda para los sectores de bajos ingresos.

La penuria de la vivienda es una consecuencia del sistema capitalista. Mientras la vivienda y la fuerza de trabajo sean una mercancía, no es posible resolver el problema de la vivienda.

Está claro que mientras no cambien las relaciones de producción y distribución de la riqueza las únicas perspectivas seguras para los trabajadores son:

- Agremiación para luchar juntos por el derecho a la vivienda.
- Defensa del pago justo.
- Defensa del pago posible.

En la actualidad

Los programas de vivienda de interés social del MVOTMA tienen por objetivo proporcionar vivienda a los sectores económicamente más débiles. Cuando el Ministerio de Vivienda dice qué familias pueden acceder a los préstamos del Ministerio está hablando de familias con ingresos por debajo de la línea de pobreza. Está hablando de familias cuyos ingresos están por debajo de las 60 unidades reajustables. Tomando la UR al valor de setiembre de 2015 (\$828,64) estamos hablando de familias con ingresos por debajo de \$49.718,40. Una fami-

lia de 4 integrantes, si tiene \$42.000 de ingresos mensuales, se encuentra por debajo de la línea de pobreza. Sabemos que muchas de nuestras familias están muy por debajo de este tope.

El Ministerio tiene varias líneas a las cuales se puede acceder a un vivienda con ingresos por debajo de las 60 UR. La más sólida de todas es el programa para las cooperativas de ayuda mutua y propiedad colectiva agrupadas en nuestra Federación; por varias razones:

- A) No se requiere otra condición más que carecer de propiedades y tener ingresos por debajo de 60 UR.
- B) No se hace un estudio sobre si va a poder devolver o no el préstamo, pues cuenta con el subsidio si no puede pagar.
- C) No requiere de ahorro previo ni posterior alguno, pues el aporte es en trabajo.

Pero además de ser muy ventajosa para quienes accedemos a la vivienda por esta vía lo es también mirada desde los recursos del Estado, pues hay una salvaguarda de los recursos que aporta la sociedad, dado no se puede hipotecar la vivienda, debido a que la propiedad colectiva impide que usemos las viviendas como garantía para solicitar un préstamo para comprar otra cosa. Por lo tanto si compramos algo y no podemos devolver el préstamo solicitado no nos pueden quitar la vivienda, pues no se puede hipotecar.

Esta vivienda no se puede vender en el mercado, en caso de querer dejarla se debe entregar a la cooperativa, y la cooperativa devuelve al usuario un monto de dinero que le corresponde por ley; eso es lo que llamamos Capital Social, y que en la Ley aparece como Partes Sociales, es lo que el socio aportó a la construcción de la vivienda. Lo que aporta luego de construida para su mantenimiento, no forma parte de su Capital Social.

III. Capital Social

Hay una concepción fundamental en todo esto. Las viviendas construidas por nuestras cooperativas no ingresan jamás al mercado, no solo no las podemos hipotecar, sino que no las podemos vender. Cuando asumimos este compromiso debemos ser consecuentes. Es una garantía para nosotros como usuarios pero, a la vez asumimos el compromiso de no pretender hacer un negocio con ellas, y el concepto de qué es lo que se integra como Capital Social esta ligado a este compromiso.

Y este compromiso no solo se refleja en que **no vendemos nuestras viviendas en el mercado** sino que el Capital Social que respalda a cada vivienda también debe contemplar que no es un negocio, es decir, debe incluir únicamente lo que cada familia aporta para construir la vivienda. No nos planteamos ahorrar en ladrillos ni buscamos darle más valor a la autogestión que aquel 15% que aportamos en trabajo durante la obra.

Fucvam ha dado una larga lucha para concretar esta opción de acceso a la vivienda como una opción sustentable y reconocida por el Estado. Y parte de esa lucha es, porque sea una solución colectiva al tema de la vivienda y evitar que sea una forma de ahorro personal.

Hay otros aspectos que están ligados a que nuestras viviendas no deben ser concebidas como un negocio y que no se venden en el mercado; uno de ellos y fundamental, es el subsidio de que hoy goza todo el movimiento de usuarios y que es muy superior al que disfrutan otras formas de propiedad. Ese subsidio a que hoy accedemos esta ligado a que no podemos vender las casas al precio que se nos ocurra o nos den, sino que deben ser entregadas a la cooperativa y la cooperativa nos dará, en ese caso el monto de dinero mínimo que por ley nos corresponde sin inflarlo con falsas capitalizaciones.

Qué dice la ley

En la Ley 18.407, Ley General de Cooperativas, tenemos que con respecto a las partes sociales establece:

Artículo 53. (Capital social).- El capital social está compuesto por las partes sociales, provenientes de los aportes obligatorios y voluntarios realizados por los socios...

Artículo 54. (Partes sociales).- Las partes sociales son nominativas, indivisibles, de igual valor y transferibles solamente a personas que reúnan las condiciones requeridas por el estatuto para ser socio, previa aprobación del Consejo Directivo.

Serán integradas en dinero, en especie o en trabajo convencionalmente valuados, en la forma y en el plazo que establezca el estatuto.

Estos artículos definen con claridad lo que son las partes sociales.

En el capítulo V sobre cooperativas de vivienda, Sección I, de la Ley 19.181, modificación del Artículo 123 de la Ley 18407 es aún más específico:

(Aspectos patrimoniales).- Las partes sociales no podrán ser inferiores a 2 UR (2 unidades reajustables) y se reajustarán según dicho índice.

Corresponden a la cooperativa las sumas que esta perciba de parte de los socios como compensación por cuota de administración, cuota de mantenimiento de las viviendas y servicios comunes.

Se entiende por cuota de administración aquella suma de dinero que mensualmente aportan los socios a efectos de satisfacer los gastos que la administración y desarrollo de la cooperativa requieren en sus etapas iniciales. Dicho concepto es equivalente al designado como 'fondo de gestión' que recaudan las cooperativas habitadas.

Dichos rubros no integran las partes sociales del cooperativista y, por lo tanto, no serán objeto de restitución al egreso ni de reparto entre los socios. (Las negritas son nuestras)

O sea todo lo que aportamos para lograr el préstamo es equivalente a fondo de gestión y no constituye Capital Social, no capitaliza en las Partes Sociales. Es militancia para lograr los objetivos planteados.

Nuestras cooperativas están basadas en principios que todos respetamos pero que muchas veces no vemos su real alcance. La autogestión y la democracia directa son grandes valores de nuestro movimiento que **no tienen precio**. Si le ponemos precio, los desvirtuamos. Lo mismo sucede con la Ayuda Mutua. Solo vemos la Ayuda Mutua en la obra, sin embargo todo es ayuda mutua dentro de una cooperativa pero únicamente capitaliza aquella que esta evaluada en el proyecto constructivo y cuyo valor ya está determinado legalmente en el 15% del valor de tasación del mismo.

La ley 19181 modifica otro artículo importante en el tema que nos ocupa, el Art.139 queda entonces redactado de esta manera:

(Partes Sociales).- Las partes sociales se integrarán con los aportes en trabajo (ayuda mutua o autoconstrucción) o el ahorro previo, según la modalidad adoptada, el aporte inicial, aportes extraordinarios y lo abonado por concepto de amortización del préstamo hipotecario. En ningún caso se considerará capital lo pagado por concepto de intereses del préstamo obtenido.

Esto abona sobre el debate. Lo que capitaliza es el capital inicial en la medida que lo devolvemos y que se ha transformado en viviendas. No capitalizan los intereses que es lo que abonamos para obtener el dinero para construir. En el fondo el concepto es el mismo. Lo que capitaliza es el resultado de la aplicación del capital obtenido y nuestro esfuerzo aplicado a la construcción de la vivienda. No capita-

liza todo nuestro esfuerzo para llegar a eso, pues no está calificado y podría ser fraudulento, pues nuestra ineficiencia podría estirar la gestión, eso aumentaría el capital social, pero se nos estaría premiando por nuestros errores o ineficacia.

Solo capitaliza lo que se transforma en casa, no capitalizan los intereses del proceso de amortización; con la misma lógica tampoco capitalizan las gestiones que se realicen para obtener el préstamo; como no lo hace la ayuda mutua que se realiza para formar la cooperativa.

Del retiro

La Ley 18407, establece sobre el retiro del los socios y el cobro de su Capital Social (Partes Sociales).

Artículo 138. (Retiro).- El retiro voluntario, desde el ingreso a la cooperativa y hasta los diez años de adjudicada la vivienda, deberá solicitarse, ante el Consejo Directivo, con la fundamentación correspondiente.

Si el retiro se considera justificado, el socio tendrá derecho a un reintegro equivalente al valor de tasación de su parte social, menos los adeudos que correspondiera deducir y menos un 10% (diez por ciento) del valor resultante.

Si el retiro no se considera justificado la deducción establecida podrá alcanzar entre el 25% (veinticinco por ciento) y el 50% (cincuenta por ciento) del valor resultante, según lo establezca la reglamentación, sin perjuicio del descuento de los adeudos del socio.

Los retiros posteriores a los diez años de adjudicación de la vivienda, se regirán por el estatuto o el reglamento y los reintegros de las partes sociales a restituir, no serán abatidos en menos de un 10% (diez por ciento) de la parte social.

Cuando ocurrieren desinteligenias entre los usuarios y la cooperativa, en cuanto a la naturaleza del retiro o a las sumas que por tal concepto se adeudan, resolverá el diferendo el Juez competente.

En la interpretación y aplicación de este artículo podemos ver nuevamente como se nos filtra las concepciones mercantilistas en las cuales vivimos y que atacan a nuestro concepto de vivienda de interés social. Atacan las bases del planteo de Fucvam sobre lo que deben ser las cooperativas de propiedad colectiva.

Al final del segundo párrafo del Art. 139, refiriendo a lo que tiene derecho un socio dice:

...el socio tendrá derecho a un reintegro equivalente al valor de tasación de su parte social, menos los adeudos que correspondiera deducir y menos un 10% (diez por ciento) del valor resultante.

¿Qué sucede cuando el socio que se retira recibe el capital social que le corresponde menos un 10%? El socio que ingresa en su lugar paga el 100% del capital social que respalda esa vivienda.

¿Cuál es el objetivo de ese 10% con el que se queda la cooperativa? La cooperativa debe entregar la vivienda al nuevo socio en las mejores condiciones posibles. En toda vivienda existen deterioros fruto del paso del tiempo esos deterioros se recuperan utilizando ese 10%. Pero, si los daños van más allá de los producidos por el buen uso y el paso del tiempo, y son fruto del mal uso de la vivienda, la cooperativa hace las reparaciones y se las descuenta al socio que se retira, además del 10% mencionado.

Sin embargo no es necesario que siempre esto sea así. La cooperativa podría renunciar por diferentes razones a esta práctica. Es un artículo que en última instancia da derechos a la cooperativa, y puede renunciar a ellos. Creemos que hay situaciones en las cuales esta renuncia no solo es lícita sino que, consideramos, puede ser ética, desprendiéndose de los valores que levanta nuestro movimiento; nos referimos fundamentalmente a aquellas situaciones en las cuales solo hubo un cambio de titularidad dentro del cupo familiar. El ejemplo más claro es aquel en el cual la familia que tiene el cupo y habita,

sufre una crisis familiar y la pareja se separa. Quien abandona la vivienda cede las partes sociales a quienes quedan y renuncia a la vivienda. Hay cooperativas que cobran a la parte de la familia que queda viviendo ese 10% como si la familia se hubiera retirado y una nueva hubiera entrado. Aquí la cooperativa no piensa en los problemas de la familia sino en su negocio. Solo piensa en hacerse de ese 10%. Creemos que esto es antiético y va contra los principios de nuestro movimiento. ¿Dónde queda la solidaridad? La cooperativa no va a hacer nada con la vivienda y lo único que ha pasado es que uno de sus integrantes ha abandonado el cupo. No es una baja sino solo un cambio en la integración del cupo y un cambio en la titularidad.

Cómo se entiende el Capital Social en cada una de las etapas de la cooperativa

1) Antes de comenzar la construcción:

- A) El Capital Social está integrado por las 2 UR que pagamos al ingresar a la cooperativa. La cuota social tiene por objetivo apoyar las tareas que se deben hacer para obtener el préstamo y no capitalizan. Si una cooperativa, por incompetencia, pasa años realizando el trámite, o por decisión del Estado de no dar préstamos no logra su vivienda durante 10 años, lo invertido en este tiempo no forma parte del capital. Esto es militancia y la militancia no capitaliza. Por otra parte no tenemos una medida objetiva de ese esfuerzo, puede haber muchos motivos por los cuales no se accedió al préstamo, incluso porque el aporte a la lucha por préstamos no fue la suficiente para lograrlos, y no se nos debe premiar por esto.

- B) Tampoco capitaliza si se obtuvo el terreno sin desembolso, porque no se puso nada material para obtenerlo. Si se comenzó a pagar el terreno y el terreno no forma parte del préstamo que se concederá, eso sí capitaliza.

- C) Pero si el terreno forma parte del préstamo no capitaliza por separado, pues el Estado nos da el dinero; capitalizará en la medida que se vaya devolviendo con la cuota de amortización.

- D) De todo lo anteriormente expuesto se desprende que no es correcto, al retirarse de la cooperativa, cobrar Capital Social por las gestiones administrativas realizadas. No solo no es correcto sino que además es inmoral pues se dispara el precio de la vivienda bloqueando su acceso a otra familia integrante de los sectores sociales por los cuales, se supone, luchamos.

Nuestro gran aporte en esta etapa es la lucha por el acceso a la vivienda y esa lucha no capitaliza.

2) Comenzada la construcción:

- A) El Capital Social está integrado por lo dicho en el punto 1 más las horas de ayuda mutua efectivas que se realizan (hasta un 15% del valor de tasación) y no por la horas de ayuda mutua físicas realizadas.

- B) Las horas de ayuda mutua deben aportar el 15% del valor de la vivienda. Este es el objetivo de nuestro trabajo en la obra, y como dice la Ley, se realizarán la cantidad de horas necesaria (21 o más) para terminar la vivienda.

- C) El art. 69 del Decreto Reglamentario 198/2012 de la Ley 18.407 establece que el valor que debe tomar el Instituto de Asistencia Técnica (IAT) para las horas de ayuda mutua es igual al valor de hora peón más cargas sociales. Pero no porque así se valúe nuestro trabajo por hora, sino porque, si por razones técnicas, debiéramos sustituir nuestro trabajo por el de un peón eso es lo que habría que pagarle. Nosotros no somos trabajadores de la construcción y nues-

tra hora de trabajo aporta mucho menos, por lo cual no se puede medir de la misma forma. Nuestro trabajo, más allá de la cantidad de horas realizadas, es el 15% del valor de tasación del las viviendas y no más. Si contabilizáramos cada hora de trabajo al valor de la hora peón de la construcción más cargas sociales, sin relacionarla al avance de la obra, podríamos estar premiando la ineficiencia. Nuestro rendimiento no es el de un peón, por falta de habilidad y entrenamiento, aunque realicemos las mismas tareas.

- D) Si contabilizamos “todas” las horas de trabajo a ese valor estamos desvirtuando la propuesta y estamos transformando la vivienda en un bien de mercado, inaccesible a cualquier trabajador.
- E) El aporte de Ayuda Mutua es el 15% de tasación, pero se deben realizar “todas” las horas necesarias para cubrir ese compromiso sin que la ineficiencia lo afecte.
- F) Por otra parte si nos desfinanciamos y tenemos que hacer más horas de las acordadas, tampoco se debe reflejar en el Capital Social pues desfinanciarse es fruto de la incompetencia de la cooperativa, lo que no se debe premiar inventando Capital Social.
- G) Las horas de Ayuda Mutua se deben evaluar, según los avances de obra realizados. Todos hacemos la misma cantidad de horas, y trabajando en colectivo logramos determinada eficiencia. Las obras de Ayuda Mutua se deben evaluar según esa eficiencia colectiva. Y está bien que así sea pues nuestro sistema es solidario.
- H) Tampoco es correcto que el 15% de una casa de dos dormitorios sea menor que una de tres o de cuatro. La cooperativa toda tiene el 15% del total del préstamo, dividido en la cantidad de socios, pues la vivienda que usemos es fruto de la composición de la familia y puede cambiar con el paso del tiempo.

3) Finalizada la construcción:

- A) El Capital Social estará integrado por las 2 UR y el 15% del valor de tasación.
- B) Si compramos el terreno por fuera del préstamo, este dinero también forma parte del Capital Social. Pero si no, no. Si pagamos parte del terreno y el MVOTMA nos devolverá la plata que pusimos en el préstamo, lo aportado no capitaliza, es un aporte social para lograr el préstamo. Al estar el terreno incluido en el préstamo, cuando se vaya devolviendo el préstamo a través de la cuota, estaremos capitalizando el terreno. El dinero que pusimos al principio, como el MVOTMA lo devolvió incluido en el préstamo la cooperativa debe decidir qué hacer con él, pero no capitaliza.

4) Durante la amortización en cooperativas habitadas:

A las 2 UR + el 15% del la ayuda mutua + el costo del terreno (en el caso que se haya comprado por fuera del préstamo) se suma la cuota de amortización sin contar los intereses. Se toma como aporte al capital social el monto capital, que se devuelve en cada cuota, y no los intereses que se cobran por usar ese dinero.

Cada mes, en el monto de la cuota, devolvemos capital y abonamos intereses por el capital que se nos prestó.

Los intereses son el costo del dinero prestado para construir la vivienda. Ese costo del dinero, o sea los intereses, no se transforman nunca en ladrillos, en vivienda. Lo que se transforma en vivienda es el préstamo. El Capital debe reflejar lo que se puso materialmente para construir la vivienda. Por eso los intereses, que no se reflejan en ladrillos, que no se transforman nunca en vivienda, no forman parte del capital, como vimos la Ley 18.191 en su artículo 139 respalda estos conceptos.

5) Finalizado el pago del préstamo:

2 UR + 15% de ayuda mutua + terreno (en el caso que se haya pagado aparte) + préstamo devuelto (85% de la tasación) sin intereses.

Avaluación de las horas de Ayuda Mutua

De acuerdo a lo manifestado creemos que en el capital de los socios no se debe asentar las horas físicas trabajadas, sino las horas productivas.

Las horas productivas se desprenden de el avance de obra mensual logrado, la obra realmente levantada, por el esfuerzo de trabajo realizado.

La obra realmente realizada se cuantifica con el trabajo certificado cada mes.

El avance de obra de cada mes nos permite establecer si las 84 horas realizadas en 4 semanas, efectivamente rindieron lo que debían rendir.

Como decíamos más arriba, no tenemos ni experiencia de trabajo en obra, ni entrenamiento, por lo cual no es una novedad que no rindamos lo mismo que un peón práctico de la construcción, por lo cual debemos rectificar las horas físicas por el avance de obra para que podamos asentar las horas productivas realizadas. Estas horas productivas son las que integran nuestro capital social y no las físicas trabajadas.

Veamos como se debe realizar este cálculo, tomando como base el avance obra. Supongamos una cooperativa de 44 viviendas:

- Con un Valor de Tasación de las viviendas de 88.038,82 UR.
- El préstamo es el 85% del valor de tasación $88.038,82 \times 0,85 = 74.833$ UR.

- El restante 15% es la Ayuda Mutua requerida $88.038,82 \times 0,15 = 13.205,82$ UR
($74.833 + 13.205,82 = 88.038,82$ UR)
- La ayuda mutua correspondiente a cada vivienda se calcula dividiendo la ayuda mutua total entre el número de viviendas. En el ejemplo será $13.205,82/44 = 300,13$ UR por vivienda, o sea por socio.
- Cada familia debe realizar 84 horas mensuales
- Supongamos ahora que en un mes el avance de obra es de 3,5%.
- Si tomamos el total de UR que debemos hacer 13.205,82 y calculamos el 3,5% tenemos que el avance del mes es de 462,20 UR.
- Si dividimos las 462,20 UR entre los 44 socios, nos da lo que se asentará a cada socio (siempre y cuando todos hayan hecho la misma cantidad de horas) $462.20/44 = 10,50$ UR
- Tomamos el valor de la hora peón + las cargas sociales en \$185
- El valor en UR de la hora peón se calcula dividiendo $\$185/\$828,64 = 0,223$ UR.
- Las 10,50 UR de cada socio en realidad equivalen a $10,50/0,223 = 47,08$ horas por familia por mes.

Esto quiere decir que cada familia, si bien realice 84 horas mensuales, su aporte a la obra es de 47,08 horas mensuales en ese mes, correspondiendo a las 10,50 UR.

Entonces lo que debemos hacer cada mes es:

1. Según el avance de obra reconocido por el MVOTMA-ANV se debe calcular cuánto aporte de Ayuda Mutua se ha realizado.
2. Calcular a cuantas horas de trabajo de peón corresponde.
3. Repartir estas horas entre los núcleos que realizan la obra en forma proporcional. O sea, si todos realizaron 84 horas mensuales, las horas reales calculadas se reparten entre todos los socios. Si algún

núcleo realizó menos horas le corresponderá proporcionalmente una cantidad menor. El asiento en la contabilidad se hace en UR.

Contrato de evaluación de horas de ayuda mutua

Antes de comenzar la obra la cooperativa debe realizar un acuerdo interno firmado por todos los socios de cómo se van a realizar las horas de ayuda mutua y como se van a evaluar, para que todos sepan cuales son las reglas de juego.

Veamos la normativa al respecto: La Ley 18.407 dice:

Art.124 (Trabajo de los socios). Las cooperativas de vivienda podrán utilizar el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas, bajo sus dos modalidades de autoconstrucción y de ayuda mutua.

La autoconstrucción es el trabajo puesto por el futuro propietario o usuario y sus familiares en la construcción.

La ayuda mutua es el trabajo comunitario adoptado por los socios para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa.

Tanto la autoconstrucción como la ayuda mutua deberán ser evaluadas para integrar la respectiva parte social y no darán lugar a aporte alguno a los organismos de previsión y seguridad social.

El Decreto 198/2012, reglamentario de la Ley 18.407 establece:

Art. 63. (Cooperativas de viviendas según su modalidad de construcción)... Se consideran cooperativas de ayuda mutua aquellas en las que el trabajo aportado por los socios y sus familiares se realiza en forma comunitaria para la construcción del conjunto de viviendas de los socios. Dichas cooperativas podrán operar en régimen de usuarios o de propietarios. Los socios deberán suscribir un convenio comprometiéndose colectivamente frente a la cooperativa a trabajar personalmente en las construcciones, estableciéndose en el mismo la for-

ma en que se organizara el trabajo de los socios y eventualmente de sus familias, tiempos y valor adjudicado al mismo.

Cuando el socio no trabaje el número de horas a que se comprometió, deberá compensar el tiempo no trabajado de acuerdo a lo que se establezca en el referido convenio, el estatuto o la reglamentación interna.
(...)

Art. 69. (Trabajo de los socios). La integración en trabajo para la construcción o mantenimiento de las viviendas será la correspondiente al laudo de la categoría de peón establecida para la industria de la construcción.

Sobre esta base y con el asesoramiento del Instituto de Asistencia Técnica correspondiente, el Consejo Directivo establecerá los mecanismos que aseguren un contralor eficaz de las prestaciones laborales de cada socio en todos sus aspectos.

La evaluación referida comprenderá el valor económico de la mano de obra sustituida y las cargas sociales que fueran de cargo del patrón. Los organismos financiadores consideraran en los planes de financiación de las obras, las prestaciones en trabajo como aporte de la cooperativa.

Para el trabajo de los socios, las cooperativas de autoconstrucción o ayuda mutua, deberán elaborar y poner en práctica, un programa de adiestramiento técnico bajo el asesoramiento del Instituto de Asistencia Técnica correspondiente. *(Las negritas son nuestras)*

Repetimos: "...las cooperativas deberán establecer el control eficaz de las prestaciones laborales...". A eso apunta todo lo dicho sobre cómo avaluar las horas de ayuda mutua. A eso y a no encarecer la vivienda con interpretaciones mercantilistas.

IV. Discriminación de interés y capital en cada cuota
FIDE 1 - REGLAMENTACIÓN 1994 (Convenio 2008) 2%

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
360	45,09%	54,91%	330	42,28%	57,72%
359	45,00%	55,00%	329	42,18%	57,82%
358	44,91%	55,09%	328	42,09%	57,91%
357	44,82%	55,18%	327	41,99%	58,01%
356	44,72%	55,28%	326	41,89%	58,11%
355	44,63%	55,37%	325	41,80%	58,20%
354	44,54%	55,46%	324	41,70%	58,30%
353	44,45%	55,55%	323	41,60%	58,40%
352	44,36%	55,64%	322	41,50%	58,50%
351	44,26%	55,74%	321	41,41%	58,59%
350	44,17%	55,83%	320	41,31%	58,69%
349	44,08%	55,92%	319	41,21%	58,79%
348	43,98%	56,02%	318	41,11%	58,89%
347	43,89%	56,11%	317	41,02%	58,98%
346	43,80%	56,20%	316	40,92%	59,08%
345	43,70%	56,30%	315	40,82%	59,18%
344	43,61%	56,39%	314	40,72%	59,28%
343	43,51%	56,49%	313	40,62%	59,38%
342	43,42%	56,58%	312	40,52%	59,48%
341	43,33%	56,67%	311	40,42%	59,58%
340	43,23%	56,77%	310	40,32%	59,68%
339	43,14%	56,86%	309	40,22%	59,78%
338	43,04%	56,96%	308	40,12%	59,88%
337	42,95%	57,05%	307	40,02%	59,98%
336	42,85%	57,15%	306	39,92%	60,08%
335	42,76%	57,24%	305	39,82%	60,18%
334	42,66%	57,34%	304	39,72%	60,28%
333	42,57%	57,43%	303	39,62%	60,38%
332	42,47%	57,53%	302	39,52%	60,48%
331	42,37%	57,63%	301	39,42%	60,58%

FIDE 1 - REGLAMENTACIÓN 1994 - PRÉSTAMO AL 2% DE INTERÉS

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
300	39,32%	60,68%	270	36,21%	63,79%
299	39,22%	60,78%	269	36,11%	63,89%
298	39,12%	60,88%	268	36,00%	64,00%
297	39,02%	60,98%	267	35,89%	64,11%
296	38,92%	61,08%	266	35,79%	64,21%
295	38,81%	61,19%	265	35,68%	64,32%
294	38,71%	61,29%	264	35,57%	64,43%
293	38,61%	61,39%	263	35,47%	64,53%
292	38,51%	61,49%	262	35,36%	64,64%
291	38,41%	61,59%	261	35,25%	64,75%
290	38,30%	61,70%	260	35,14%	64,86%
289	38,20%	61,80%	259	35,03%	64,97%
288	38,10%	61,90%	258	34,93%	65,07%
287	37,99%	62,01%	257	34,82%	65,18%
286	37,89%	62,11%	256	34,71%	65,29%
285	37,79%	62,21%	255	34,60%	65,40%
284	37,68%	62,32%	254	34,49%	65,51%
283	37,58%	62,42%	253	34,38%	65,62%
282	37,48%	62,52%	252	34,27%	65,73%
281	37,37%	62,63%	251	34,16%	65,84%
280	37,27%	62,73%	250	34,05%	65,95%
279	37,16%	62,84%	249	33,94%	66,06%
278	37,06%	62,94%	248	33,83%	66,17%
277	36,95%	63,05%	247	33,72%	66,28%
276	36,85%	63,15%	246	33,61%	66,39%
275	36,74%	63,26%	245	33,50%	66,50%
274	36,64%	63,36%	244	33,39%	66,61%
273	36,53%	63,47%	243	33,28%	66,72%
272	36,43%	63,57%	242	33,17%	66,83%
271	36,32%	63,68%	241	33,06%	66,94%

FIDE 1 - REGLAMENTACIÓN 1994 - PRÉSTAMO AL 2% DE INTERÉS

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
240	32,95%	67,05%	210	29,51%	70,49%
239	32,83%	67,17%	209	29,39%	70,61%
238	32,72%	67,28%	208	29,28%	70,72%
237	32,61%	67,39%	207	29,16%	70,84%
236	32,50%	67,50%	206	29,04%	70,96%
235	32,39%	67,61%	205	28,92%	71,08%
234	32,27%	67,73%	204	28,80%	71,20%
233	32,16%	67,84%	203	28,68%	71,32%
232	32,05%	67,95%	202	28,57%	71,43%
231	31,93%	68,07%	201	28,45%	71,55%
230	31,82%	68,18%	200	28,33%	71,67%
229	31,71%	68,29%	199	28,21%	71,79%
228	31,59%	68,41%	198	28,09%	71,91%
227	31,48%	68,52%	197	27,97%	72,03%
226	31,36%	68,64%	196	27,85%	72,15%
225	31,25%	68,75%	195	27,73%	72,27%
224	31,14%	68,86%	194	27,61%	72,39%
223	31,02%	68,98%	193	27,49%	72,51%
222	30,91%	69,09%	192	27,37%	72,63%
221	30,79%	69,21%	191	27,24%	72,76%
220	30,67%	69,33%	190	27,12%	72,88%
219	30,56%	69,44%	189	27,00%	73,00%
218	30,44%	69,56%	188	26,88%	73,12%
217	30,33%	69,67%	187	26,76%	73,24%
216	30,21%	69,79%	186	26,64%	73,36%
215	30,10%	69,90%	185	26,51%	73,49%
214	29,98%	70,02%	184	26,39%	73,61%
213	29,86%	70,14%	183	26,27%	73,73%
212	29,75%	70,25%	182	26,15%	73,85%
211	29,63%	70,37%	181	26,02%	73,98%

FIDE 1 - REGLAMENTACIÓN 1994 - PRÉSTAMO AL 2% DE INTERÉS

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
180	25,90%	74,10%	150	22,10%	77,90%
179	25,78%	74,22%	149	21,97%	78,03%
178	25,65%	74,35%	148	21,84%	78,16%
177	25,53%	74,47%	147	21,71%	78,29%
176	25,40%	74,60%	146	21,58%	78,42%
175	25,28%	74,72%	145	21,45%	78,55%
174	25,16%	74,84%	144	21,32%	78,68%
173	25,03%	74,97%	143	21,19%	78,81%
172	24,91%	75,09%	142	21,06%	78,94%
171	24,78%	75,22%	141	20,93%	79,07%
170	24,66%	75,34%	140	20,80%	79,20%
169	24,53%	75,47%	139	20,66%	79,34%
168	24,40%	75,60%	138	20,53%	79,47%
167	24,28%	75,72%	137	20,40%	79,60%
166	24,15%	75,85%	136	20,27%	79,73%
165	24,03%	75,97%	135	20,13%	79,87%
164	23,90%	76,10%	134	20,00%	80,00%
163	23,77%	76,23%	133	19,87%	80,13%
162	23,64%	76,36%	132	19,73%	80,27%
161	23,52%	76,48%	131	19,60%	80,40%
160	23,39%	76,61%	130	19,47%	80,53%
159	23,26%	76,74%	129	19,33%	80,67%
158	23,13%	76,87%	128	19,20%	80,80%
157	23,01%	76,99%	127	19,06%	80,94%
156	22,88%	77,12%	126	18,93%	81,07%
155	22,75%	77,25%	125	18,79%	81,21%
154	22,62%	77,38%	124	18,66%	81,34%
153	22,49%	77,51%	123	18,52%	81,48%
152	22,36%	77,64%	122	18,39%	81,61%
151	22,23%	77,77%	121	18,25%	81,75%

FIDE 1 - REGLAMENTACIÓN 1994 - PRÉSTAMO AL 2% DE INTERÉS

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
120	18,11%	81,89%	90	13,92%	86,08%
119	17,98%	82,02%	89	13,77%	86,23%
118	17,84%	82,16%	88	13,63%	86,37%
117	17,70%	82,30%	87	13,49%	86,51%
116	17,57%	82,43%	86	13,34%	86,66%
115	17,43%	82,57%	85	13,20%	86,80%
114	17,29%	82,71%	84	13,05%	86,95%
113	17,15%	82,85%	83	12,91%	87,09%
112	17,02%	82,98%	82	12,76%	87,24%
111	16,88%	83,12%	81	12,62%	87,38%
110	16,74%	83,26%	80	12,47%	87,53%
109	16,60%	83,40%	79	12,33%	87,67%
108	16,46%	83,54%	78	12,18%	87,82%
107	16,32%	83,68%	77	12,03%	87,97%
106	16,18%	83,82%	76	11,89%	88,11%
105	16,04%	83,96%	75	11,74%	88,26%
104	15,90%	84,10%	74	11,59%	88,41%
103	15,76%	84,24%	73	11,45%	88,55%
102	15,62%	84,38%	72	11,30%	88,70%
101	15,48%	84,52%	71	11,15%	88,85%
100	15,34%	84,66%	70	11,00%	89,00%
99	15,20%	84,80%	69	10,85%	89,15%
98	15,06%	84,94%	68	10,71%	89,29%
97	14,92%	85,08%	67	10,56%	89,44%
96	14,77%	85,23%	66	10,41%	89,59%
95	14,63%	85,37%	65	10,26%	89,74%
94	14,49%	85,51%	64	10,11%	89,89%
93	14,35%	85,65%	63	9,96%	90,04%
92	14,20%	85,80%	62	9,81%	90,19%
91	14,06%	85,94%	61	9,66%	90,34%

FIDE 1 - REGLAMENTACIÓN 1994 - PRÉSTAMO AL 2% DE INTERÉS

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
60	9,51%	90,49%	30	4,87%	95,13%
59	9,36%	90,64%	29	4,71%	95,29%
58	9,21%	90,79%	28	4,56%	95,44%
57	9,06%	90,94%	27	4,40%	95,60%
56	8,90%	91,10%	26	4,24%	95,76%
55	8,75%	91,25%	25	4,08%	95,92%
54	8,60%	91,40%	24	3,92%	96,08%
53	8,45%	91,55%	23	3,76%	96,24%
52	8,30%	91,70%	22	3,60%	96,40%
51	8,14%	91,86%	21	3,44%	96,56%
50	7,99%	92,01%	20	3,28%	96,72%
49	7,84%	92,16%	19	3,11%	96,89%
48	7,68%	92,32%	18	2,95%	97,05%
47	7,53%	92,47%	17	2,79%	97,21%
46	7,37%	92,63%	16	2,63%	97,37%
45	7,22%	92,78%	15	2,47%	97,53%
44	7,07%	92,93%	14	2,30%	97,70%
43	6,91%	93,09%	13	2,14%	97,86%
42	6,76%	93,24%	12	1,98%	98,02%
41	6,60%	93,40%	11	1,82%	98,18%
40	6,44%	93,56%	10	1,65%	98,35%
39	6,29%	93,71%	9	1,49%	98,51%
38	6,13%	93,87%	8	1,32%	98,68%
37	5,98%	94,02%	7	1,16%	98,84%
36	5,82%	94,18%	6	0,99%	99,01%
35	5,66%	94,34%	5	0,83%	99,17%
34	5,50%	94,50%	4	0,66%	99,34%
33	5,35%	94,65%	3	0,50%	99,50%
32	5,19%	94,81%	2	0,33%	99,67%
31	5,03%	94,97%	1	0,17%	99,83%

REGLAMENTACIÓN 2008 - PRÉSTAMO AL 5% DE INTERÉS

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
360	77,62%	22,38%	330	74,64%	25,36%
359	77,52%	22,48%	329	74,54%	25,46%
358	77,43%	22,57%	328	74,43%	25,57%
357	77,34%	22,66%	327	74,33%	25,67%
356	77,24%	22,76%	326	74,22%	25,78%
355	77,15%	22,85%	325	74,11%	25,89%
354	77,05%	22,95%	324	74,00%	26,00%
353	76,96%	23,04%	323	73,89%	26,11%
352	76,86%	23,14%	322	73,79%	26,21%
351	76,76%	23,24%	321	73,68%	26,32%
350	76,67%	23,33%	320	73,57%	26,43%
349	76,57%	23,43%	319	73,46%	26,54%
348	76,47%	23,53%	318	73,35%	26,65%
347	76,37%	23,63%	317	73,24%	26,76%
346	76,28%	23,72%	316	73,12%	26,88%
345	76,18%	23,82%	315	73,01%	26,99%
344	76,08%	23,92%	314	72,90%	27,10%
343	75,98%	24,02%	313	72,79%	27,21%
342	75,88%	24,12%	312	72,67%	27,33%
341	75,78%	24,22%	311	72,56%	27,44%
340	75,68%	24,32%	310	72,44%	27,56%
339	75,58%	24,42%	309	72,33%	27,67%
338	75,47%	24,53%	308	72,21%	27,79%
337	75,37%	24,63%	307	72,10%	27,90%
336	75,27%	24,73%	306	71,98%	28,02%
335	75,17%	24,83%	305	71,87%	28,13%
334	75,06%	24,94%	304	71,75%	28,25%
333	74,96%	25,04%	303	71,63%	28,37%
332	74,85%	25,15%	302	71,51%	28,49%
331	74,75%	25,25%	301	71,39%	28,61%

REGLAMENTACIÓN 2008 - PRÉSTAMO AL 5% DE INTERÉS

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
300	71,28%	28,72%	270	67,46%	32,54%
299	71,16%	28,84%	269	67,32%	32,68%
298	71,04%	28,96%	268	67,19%	32,81%
297	70,91%	29,09%	267	67,05%	32,95%
296	70,79%	29,21%	266	66,91%	33,09%
295	70,67%	29,33%	265	66,78%	33,22%
294	70,55%	29,45%	264	66,64%	33,36%
293	70,43%	29,57%	263	66,50%	33,50%
292	70,30%	29,70%	262	66,36%	33,64%
291	70,18%	29,82%	261	66,22%	33,78%
290	70,06%	29,94%	260	66,08%	33,92%
289	69,93%	30,07%	259	65,94%	34,06%
288	69,81%	30,19%	258	65,79%	34,21%
287	69,68%	30,32%	257	65,65%	34,35%
286	69,55%	30,45%	256	65,51%	34,49%
285	69,43%	30,57%	255	65,36%	34,64%
284	69,30%	30,70%	254	65,22%	34,78%
283	69,17%	30,83%	253	65,08%	34,92%
282	69,04%	30,96%	252	64,93%	35,07%
281	68,91%	31,09%	251	64,78%	35,22%
280	68,78%	31,22%	250	64,64%	35,36%
279	68,65%	31,35%	249	64,49%	35,51%
278	68,52%	31,48%	248	64,34%	35,66%
277	68,39%	31,61%	247	64,19%	35,81%
276	68,26%	31,74%	246	64,04%	35,96%
275	68,13%	31,87%	245	63,89%	36,11%
274	68,00%	32,00%	244	63,74%	36,26%
273	67,86%	32,14%	243	63,59%	36,41%
272	67,73%	32,27%	242	63,44%	36,56%
271	67,59%	32,41%	241	63,29%	36,71%

REGLAMENTACIÓN 2008 - PRÉSTAMO AL 5% DE INTERÉS

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
240	63,14%	36,86%	210	58,24%	41,76%
239	62,98%	37,02%	209	58,06%	41,94%
238	62,83%	37,17%	208	57,89%	42,11%
237	62,67%	37,33%	207	57,71%	42,29%
236	62,52%	37,48%	206	57,54%	42,46%
235	62,36%	37,64%	205	57,36%	42,64%
234	62,20%	37,80%	204	57,18%	42,82%
233	62,05%	37,95%	203	57,00%	43,00%
232	61,89%	38,11%	202	56,83%	43,17%
231	61,73%	38,27%	201	56,65%	43,35%
230	61,57%	38,43%	200	56,46%	43,54%
229	61,41%	38,59%	199	56,28%	43,72%
228	61,25%	38,75%	198	56,10%	43,90%
227	61,09%	38,91%	197	55,92%	44,08%
226	60,93%	39,07%	196	55,73%	44,27%
225	60,76%	39,24%	195	55,55%	44,45%
224	60,60%	39,40%	194	55,37%	44,63%
223	60,44%	39,56%	193	55,18%	44,82%
222	60,27%	39,73%	192	54,99%	45,01%
221	60,11%	39,89%	191	54,80%	45,20%
220	59,94%	40,06%	190	54,62%	45,38%
219	59,77%	40,23%	189	54,43%	45,57%
218	59,60%	40,40%	188	54,24%	45,76%
217	59,44%	40,56%	187	54,05%	45,95%
216	59,27%	40,73%	186	53,86%	46,14%
215	59,10%	40,90%	185	53,66%	46,34%
214	58,93%	41,07%	184	53,47%	46,53%
213	58,76%	41,24%	183	53,28%	46,72%
212	58,58%	41,42%	182	53,08%	46,92%
211	58,41%	41,59%	181	52,89%	47,11%

REGLAMENTACIÓN 2008 - PRÉSTAMO AL 5% DE INTERÉS

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
180	52,69%	47,31%	150	46,40%	53,60%
179	52,49%	47,51%	149	46,18%	53,82%
178	52,29%	47,71%	148	45,96%	54,04%
177	52,10%	47,90%	147	45,73%	54,27%
176	51,90%	48,10%	146	45,51%	54,49%
175	51,70%	48,30%	145	45,28%	54,72%
174	51,49%	48,51%	144	45,05%	54,95%
173	51,29%	48,71%	143	44,82%	55,18%
172	51,09%	48,91%	142	44,59%	55,41%
171	50,89%	49,11%	141	44,36%	55,64%
170	50,68%	49,32%	140	44,13%	55,87%
169	50,48%	49,52%	139	43,90%	56,10%
168	50,27%	49,73%	138	43,66%	56,34%
167	50,06%	49,94%	137	43,43%	56,57%
166	49,85%	50,15%	136	43,19%	56,81%
165	49,64%	50,36%	135	42,96%	57,04%
164	49,44%	50,56%	134	42,72%	57,28%
163	49,22%	50,78%	133	42,48%	57,52%
162	49,01%	50,99%	132	42,24%	57,76%
161	48,80%	51,20%	131	42,00%	58,00%
160	48,59%	51,41%	130	41,76%	58,24%
159	48,37%	51,63%	129	41,51%	58,49%
158	48,16%	51,84%	128	41,27%	58,73%
157	47,94%	52,06%	127	41,03%	58,97%
156	47,72%	52,28%	126	40,78%	59,22%
155	47,51%	52,49%	125	40,53%	59,47%
154	47,29%	52,71%	124	40,29%	59,71%
153	47,07%	52,93%	123	40,04%	59,96%
152	46,85%	53,15%	122	39,79%	60,21%
151	46,63%	53,37%	121	39,54%	60,46%

REGLAMENTACIÓN 2008 - PRÉSTAMO AL 5% DE INTERÉS

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
120	39,28%	60,72%	90	31,22%	68,78%
119	39,03%	60,97%	89	30,93%	69,07%
118	38,78%	61,22%	88	30,64%	69,36%
117	38,52%	61,48%	87	30,35%	69,65%
116	38,27%	61,73%	86	30,06%	69,94%
115	38,01%	61,99%	85	29,77%	70,23%
114	37,75%	62,25%	84	29,48%	70,52%
113	37,49%	62,51%	83	29,19%	70,81%
112	37,23%	62,77%	82	28,89%	71,11%
111	36,97%	63,03%	81	28,59%	71,41%
110	36,71%	63,29%	80	28,30%	71,70%
109	36,44%	63,56%	79	28,00%	72,00%
108	36,18%	63,82%	78	27,70%	72,30%
107	35,91%	64,09%	77	27,40%	72,60%
106	35,64%	64,36%	76	27,09%	72,91%
105	35,38%	64,62%	75	26,79%	73,21%
104	35,11%	64,89%	74	26,49%	73,51%
103	34,84%	65,16%	73	26,18%	73,82%
102	34,57%	65,43%	72	25,87%	74,13%
101	34,29%	65,71%	71	25,56%	74,44%
100	34,02%	65,98%	70	25,25%	74,75%
99	33,74%	66,26%	69	24,94%	75,06%
98	33,47%	66,53%	68	24,63%	75,37%
97	33,19%	66,81%	67	24,31%	75,69%
96	32,91%	67,09%	66	24,00%	76,00%
95	32,63%	67,37%	65	23,68%	76,32%
94	32,35%	67,65%	64	23,36%	76,64%
93	32,07%	67,93%	63	23,05%	76,95%
92	31,79%	68,21%	62	22,72%	77,28%
91	31,50%	68,50%	61	22,40%	77,60%

REGLAMENTACIÓN 2008 - PRÉSTAMO AL 5% DE INTERÉS

CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL
60	22,08%	77,92%	30	11,73%	88,27%
59	21,75%	78,25%	29	11,36%	88,64%
58	21,43%	78,57%	28	10,99%	89,01%
57	21,10%	78,90%	27	10,62%	89,38%
56	20,77%	79,23%	26	10,25%	89,75%
55	20,44%	79,56%	25	9,87%	90,13%
54	20,11%	79,89%	24	9,50%	90,50%
53	19,78%	80,22%	23	9,12%	90,88%
52	19,44%	80,56%	22	8,74%	91,26%
51	19,11%	80,89%	21	8,36%	91,64%
50	18,77%	81,23%	20	7,98%	92,02%
49	18,43%	81,57%	19	7,60%	92,40%
48	18,09%	81,91%	18	7,21%	92,79%
47	17,75%	82,25%	17	6,82%	93,18%
46	17,41%	82,59%	16	6,44%	93,56%
45	17,06%	82,94%	15	6,05%	93,95%
44	16,72%	83,28%	14	5,66%	94,34%
43	16,37%	83,63%	13	5,26%	94,74%
42	16,02%	83,98%	12	4,87%	95,13%
41	15,67%	84,33%	11	4,47%	95,53%
40	15,32%	84,68%	10	4,07%	95,93%
39	14,97%	85,03%	9	3,67%	96,33%
38	14,62%	85,38%	8	3,27%	96,73%
37	14,26%	85,74%	7	2,87%	97,13%
36	13,90%	86,10%	6	2,46%	97,54%
35	13,54%	86,46%	5	2,06%	97,94%
34	13,18%	86,82%	4	1,65%	98,35%
33	12,82%	87,18%	3	1,24%	98,76%
32	12,46%	87,54%	2	0,83%	99,17%
31	12,09%	87,91%	1	0,41%	99,59%

La unidad hace la fuerza

Compañeras y compañeros: construimos nuestras casas en base a la solidaridad, en base a relaciones fraternas y de colaboración. Si lo que queremos es “ahorrar en ladrillos” las cooperativas de usuarios construidas con ayuda mutua no son el camino.

Sabemos que hay mucho para corregir hacia atrás, en las cooperativas, en la aplicación del capital social, pero se debe encarar con cuidado y paciencia sabiendo que no hay una receta. Lo que pretendemos, antes que nada, es que el concepto de capital social, no se siga desvirtuando, debiendo entre todos combatir los intentos de socavar la propiedad colectiva. Hay iniciativas de muchos tipos para atacar nuestro modelo, defenderlo a la interna del movimiento es nuestra responsabilidad cotidiana. En muchos casos se considera ayuda mutua capitalizable actividades que no lo son por definición, transformando esta actividad en una especie de ahorro encubierto. Las nuevas cooperativas no deben transitar por ese camino y cuentan con las herramientas para no hacerlo.

Nuestra preocupación apunta a eliminar todas estas prácticas abusivas que solo desacreditan el modelo; la propiedad colectiva y el capital social que la compone nos defiende de las inclemencias de la economía y de los avatares personales asegurándonos la vivienda.

La justicia de la propuesta está en que la solidaridad es la base, que lo que obtenemos es mediante el esfuerzo de cada uno potenciado en el colectivo y que aquí cada cual aporta según sus posibilidades y recibe según sus necesidades.

La ayuda mutua debe tener solo dos efectos, por un lado aportar el 15% necesario para completar el costo de construcción y por otro ser solidarios en la construcción de viviendas para todos los que componen la cooperativa.

Solidarios con quienes construimos y con quienes nos sucederán. Si se encarece el valor final de la obra, porque hicimos subir en forma inadecuada el capital aportado, no se cumple con generar una vivienda al menor costo posible, por el contrario, la encarecemos para futuras generaciones y bloqueamos su acceso a la vivienda.