

EDICION ESPECIAL

AÑO VI - N° 34
ENERO-ABRIL 1985

Estas páginas son el claro
testimonio de los esfuerzos
que estamos realizando
para que

LA CAJA NACIONAL DE AHORRO Y SEGURO

**ESCUCHE EL CLAMOR
DE 1.000 FAMILIAS QUE EXIGEN**

- *Refinanciación*
- *Intereses razonables*
- *Escrituración de viviendas cuya
deuda se cancele*

Y, en definitiva:

**Un trato justo, considerando que somos una entidad social
de servicio y sin fines de lucro.**

**COOPERATIVA "FALUCHO"
DE VIVIENDA LTDA.**

(Adherida a "UNICOOP", Unión de Cooperativas de Vivienda Ltda) (Miembro de "CECOVIRA" Centro Coordinador de Cooperativas de Vivienda de la República Argentina).

Hacer

Director:
Lic. Gerardo F. Martínez

**AÑO VI - N° 35
ENERO - ABRIL 1985**

Casa Central:
Mayor E. Olivero 270
7000 Tandil
Tel. 29060

Sucursal Buenos Aires
Moreno 1270 - 3° of. 311
1091 Capital Federal
Tel. 38-7023/5347

Sucursal Mar del Plata
Alvarado 2277
7600 Mar del Plata
Tel. 37614

Sucursal Bahía Blanca
Angel Bruntel 318
8000 Bahía Blanca

Registro de la
Propiedad Intelectual
N° 116.761

Impreso en:
COGTAL, Rivadavia 767
Capital Federal

Los artículos firmados no representan necesariamente la opinión de la Dirección, siendo su contenido de la exclusiva responsabilidad de sus autores.

Editorial

NECESITAMOS QUE SE NOS ESCUCHE

UN MILLAR DE FAMILIAS EXIGEN SOLUCIONES

Hace ya muchos meses —prácticamente 8, desde que asumió el actual Directorio de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro— que venimos luchando sin tregua, en procura de soluciones razonables para nuestros asociados adjudicatarios del Plan de Mil Viviendas.

Todas las resoluciones hasta entonces obtenidas, han sido insuficientes y tardías. El imprevisible desfasaje inflacionario con toda su secuela de daños financieros y económicos, ha golpeado sin piedad y sin tregua.

Nuestros repetidos pedidos a la Caja Nacional de Ahorro y Seguro no han tenido otro propósito que el de poder cumplir con las obligaciones contraídas.

Las demoras en resolver las solicitudes, las tardanzas en implementar las operaciones y, peor aún, la negativa a resolver favorablemente requerimientos absolutamente razonables, han provocado el desmesurado crecimiento de la deuda como efecto de los incontenibles mayores costos, intereses corrientes, intereses punitivos, actualizaciones, y cuanta circunstancia ha perjudicado injustamente a nuestros asociados.

Las notas y cartas-documento cursadas a la Presidencia de la Caja, son por demás eloquentes.

En general, hasta ahora, han merecido resoluciones negativas, sin aportar alternativas ni solución alguna y sumiendo a los interesados en la mayor incertidumbre con respecto a un futuro cercano.

Se hace caso omiso de la realidad circundante emergente de la situación del país y se hacen oídos sordos al clamor de tantas familias que, teniendo resuelto el problema de sus viviendas, ven peligrar la concreción de ese sueño hecho realidad tras varios años de sacrificio de ilusiones.

El estado democrático de derecho en que felizmente vivimos ahora, no puede, en justicia, sumirnos en la desesperación y el fracaso.

Los funcionarios de la democracia, tienen la obligación moral de escuchar y proveer soluciones.

No es con amenazas de accionar judicialmente que se satisfarán las necesidades de los ciudadanos argentinos y sus familias.

Nos permitimos exhortar a los funcionarios responsables de la Dirección de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro, a que asuman patrióticamente su obligación de encontrar soluciones en lugar de agudizar los problemas. Y que consideren, sobre todo, que las relaciones y operaciones con nuestra cooperativa, no deben ser consideradas bajo una óptica friamente economicista, ya que no constituimos una entidad con fines lucrativos, sino, por el contrario, nuestra finalidad es la prestación de servicios, cuya trascendencia social es innegable e indiscutible.

Así habrán cumplido con las repetidas expresiones del Superior Gobierno, que a través de su máxima autoridad, el señor Presidente de la Nación, Dr. Raúl R. Alfonsín, han manifestado su decidido apoyo al cooperativismo en general y al cooperativismo de vivienda en particular, aprobando nuestra acción, apoyando nuestras realizaciones y alentándonos a seguir trabajando con optimismo a pesar de las naturales dificultades que nosotros no creamos ni buscamos.

Por todo esto, exhortamos también a nuestros asociados a mantener su conducta constructiva de solidaridad y esfuerzo común para que no cunda el desánimo ni el pesimismo ante los difíciles problemas que debemos afrontar.

(Concluye en página 6)

**REPRODUCIMOS LA COMUNICACION DE LA CAJA NACIONAL DE AHORRO
Y SEGURO DENEGANDO NUESTRA SOLICITUD DE PRORROGA**

CARTA DOCUMENTO

Remitente		Destinatario	
CAJA NAC. AHORRO Y SEGURO		COOP. FALUCHO LTDA.	
Domicilio		Domicilio	
HIPOLITO YRIGOYEN 1770		BELGRANO 1382	
Localidad		Localidad	
1308	CAP. FED.	1093	CAP. FED.

Señores

COOP. FALUCHO LTDA.:

La Superioridad de esta Caja, mediante Resolución Nº 528 del 27/3/85, resolvió denegar el pedido de prórroga para el pago de la deuda vencida que mantiene con la Institución, que fuera interpuesto por nota del 21/2/85.-

Por lo expuesto, intímase pago dentro del plazo de diez días corridos, a contar a partir de la fecha de la presente, de las siguientes sumas:

Préstamo Res. 1756/80:

Int. Reg.-Vto. 20/12/84.....	\$a	1.364.074,21
" " Vto. 20/1/85.....	\$a	1.657.830,00
" " Vto. 20/2/85.....	\$a	1.965.951,00
" " Vto. 20/3/85.....	\$a	2.097.849,00
Amort.-Vto. 20/3/85.....	\$a	34.579.924,00

Préstamo Res. 866/84:

Int. Reg.-Vto. 20/12/84.....	\$a	13.214.324,73
" " Vto. 20/1/85.....	\$a	23.887.737,00
" " Vto. 20/2/85.....	\$a	35.319.904,00
" " Vto. 20/3/85.....	\$a	38.826.051,00
Amort.-Vto. 20/3/85.....	\$a	342.047.199,00

Préstamo Res. 1457/84:

Int. Reg.-Vto. 20/12/84.....	\$a	3.075.647,49
" " Vto. 20/3/85.....	\$a	8.161.432,00

Préstamo Res. 199/85:

Int. Reg.-Vto. 20/3/85.....	\$a	7.505.143,00
-----------------------------	-----	--------------

En caso de no regularizar la presente deuda con más lbs intereses moratorios y el respectivo ajuste, se accionará judicialmente.-

Buenos Aires, 9.4.85

da.-

C.N.A.S.

Marcelino F. Martínez
DR. MARCELINO F. MARTINEZ
JEFE DEPARTAMENTO RECAUDACION Y CONTROL
CARTERA CREDITOS COMERCIALES.



ESTA ES NUESTRA RESPUESTA

CARTA DOCUMENTO

Remitente COOPERATIVA FALUCHO DE VIVIENDA LIMITADA.	Destinatario SR. PRESIDENTE DE LA CAJA NACIONAL DE AHORRO Y SEGURO
Domicilio MORENO 1270 - Piso 3º - Of. 311	Domicilio Hipólito Yrigoyen 1770
Localidad 1091 Capital Federal	Localidad 1308 Capital Federal

Buenos Aires, 15 de abril de 1985.

RECHAZAMOS INTIMACION RECIBIDA POR CARTA DOCUMENTO N° 406055, REMITIENDONOS EN TODOS SUS TERMINOS A NUESTRA PRESENTACION DEL 03-04-85.

a) Impugnamos la validez del Índice Indexatorio del Salario Medio Total utilizado porque no guarda armonía pese a su denominación y desde el mes de agosto de 1984 con la situación económica de esa institución acreedora y la de nuestros asociados que son, en definitiva, los deudores.

b) Impugnamos la tasa de interés utilizada desde el 01-01-85, del 12% anual sobre capital actualizado, por ser excesiva, confiscatoria.

c) Solicitamos: 1) la revisión total de las condiciones del mutuo o mutuos hipotecarios que nos vinculan (plazo, intereses, actualización, posibilidad de otorgamiento de escrituras traslativas de dominio previa cancelación proporcional de la deuda, imputación de cada pago, etc.) y 2) la refinanciación del saldo de deuda al 20-05-85, sin

intereses punitivos, atento a que, por causas totalmente imprevisibles y que no son imputables, la obligación se ha tornado no sólo excesivamente onerosa sino además, de imposible cumplimiento en las condiciones pactadas.

d) Ofrecemos pagar, a partir del 20-05-85 la suma de \$a. 41.200.000 mensuales, a valores del mes de Mayo 1985, cuya imputación se hará conforme a las nuevas condiciones que pactemos. Es el máximo que podemos pagar teniendo en cuenta la real posibilidad de repago de nuestros asociados.

e) Reiteramos: 1) El carácter social del problema que nos ocupa: crédito global otorgado a una entidad sin fines de lucro para la construcción de 754 viviendas para sus asociados.

2) que sólo nos resta entregar 91 viviendas del edificio

(Concluye en la página siguiente)

(viene de página anterior)

de Remedios de Escalada de San-Martín-2138, -Capital-Federal cuya fecha de entrega está prevista para el 22-05-85 habiendo ya pagado a la empresa constructora el total del precio convenido.

3) que la mayoría de las viviendas que ya entregamos se encuentran habitadas por sus adjudicatarios.

Constituímos nuevo domicilio, a todos los efectos iguales en Moreno 1270 - PISO 3º - Oficina 311.

Saludamos a Usted muy atentamente.

LIC. GERARDO F. MARTÍNEZ
-PRESIDENTE
COOP. FALUCHO DE VIVIENDA LIMITADA
C.I. n° 7.107.482



5521
15/4/85

Prod. Gráf. ENCOTE

EDITORIAL (Viene de página 2)

Juntos hemos luchado; juntos hemos puesto los mayores esfuerzos y desvelos; juntos estamos concluyendo la tarea.

Hagamos un último esfuerzo, para que cada adjudicatario de las

viviendas obtenga la tranquilidad definitiva mediante un plan de pagos que se adecue a la realidad que vive el país.

En las páginas siguientes transcribimos las últimas notas y car-

tas cursadas tanto a la Caja Nacional de Ahorro y Seguro, como a la Secretaría de Acción Cooperativa, a fin de que nuestros asociados tengan claro conocimiento de lo que venimos realizando en procura de la solución a los problemas que diariamente los afectan.

Cooperativa "Añatuya" de Trabajo Ltda.

Construyó:

- Falucho XXXIII - Constitución 646 - Tandil -
- Falucho VII | - Calle 62 N° 2635 - Necochea -
- Falucho XXIX | - Calle 55 N° 2760 - Necochea -

NUEVA SOLICITUD A LA CAJA NACIONAL DE AHORRO Y SEGURO

SE EXPONEN ARGUMENTOS IRREFUTABLES Y SE SOLICITAN PRORROGAS, REFINANCIACION Y ESCRITURACION DE DEPARTAMENTOS CUYA DEUDA A FAVOR DE LA CAJA SE CANCELE ANTICIPADAMENTE

Buenos Aires, 3 de abril de 1985

Al señor Presidente de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro
Dr. Carlos A. FONTE
S/D.

De nuestra mayor consideración:

1) Situación

Nos dirigimos al Señor Presidente a los efectos de **ratificar y ampliar**, nuestra nota del 31 de agosto de 1984 y posteriores en la que solicitamos la refinanciación de la deuda, que por préstamos recibidos para la construcción de viviendas mantiene la Cooperativa con esa Institución Financiera, y que fuera denegada por resolución de ese Honorable Directorio el 4 de diciembre de 1984, y **notificada** el 1° de febrero de 1985.

Solicitamos reconsideración de lo resuelto, por cuanto la grave situación socio-económica que viene soportando el país impide a esta Cooperativa cumplir con los compromisos asumidos en cuanto al pago de servicios de intereses y de capital.

De acuerdo a lo expresado en nuestra nota del 21 de febrero de 1985 venimos a presentar a Usted las conclusiones a las que se ha arribado luego de reuniones mantenidas con nuestros asociados y la encuesta salarial realizada.

2) Sus causas y Consecuencias

Reiterando que las causas fundamentales de la situación a la cual hemos arribado no nos son imputables podemos destacar entre las más importantes de carácter genérico, a las siguientes:

a) Insuficiente y/o inoportuna financiación, fundamentalmente por tratarse de un crédito original con sucesivas ampliaciones las que se consideraron como créditos nuevos en cuanto a su tramitación, las que por distintas demoras en su implementación transformó a las mismas en insuficientes. Si hubiera sido un crédito que contemplara las variaciones que se operaban en el costo de la construcción dicha situación se hubiera salvado, como lo demuestra la variación operada en el índice de la Cámara Argentina de la Construcción nivel general desde diciembre del '80 a la fecha.

$$\frac{\text{Febrero 1985}}{\text{Diciembre 1980}} = \frac{2299865100,24}{4.084278} = 563,10 \%$$

$$\text{PRESTAMO ORIGINAL } 7.680.000 \times 563,1031 = \text{\$a. } 4.324.631.808$$

Que es el valor del crédito original actualizado y representaba en ese momento el 77% de la obra, lo que daría para hoy un valor total de las viviendas de **\\$a. 5.616.404.900**, la que representaría dividido 70.511.42 m², que se realizaron un valor por m² **\\$a. de 80.234** sin contar el costo financiero.

b) Acelerado proceso inflacionario donde como consecuencia de los plazos de obra, el mismo, con el transcurso del tiempo se torna más perjudicial.

c) Disminución constante del poder adquisitivo del salario desde el comienzo del plan en diciembre de 1978 a la fecha, agravado en los 3 últimos años.

d) Sistema de ajuste o indexación del saldo de deuda que si bien se estableció índice del Salario Medio Total, el mismo no es representativo del salario de bolsillo de nuestros asociados. Ello surge de la encuesta realizada.

e) Tasa de interés fuera de lo normal a partir de 1/1/1985.

Todo ello ha tenido entre otras cosas, las siguientes consecuencias específicas, las que a su vez provocaron la situación planteada en el punto 1 de este escrito:

A- atraso en la entrega de las obras de acuerdo a los cronogramas oportunamente presentados en esa Institución y de acuerdo a lo establecido en el Convenio de Adjudicación Definitiva firmado con nuestros asociados.

B- al producirse el atraso en la entrega se produce un desfase financiero con motivo de que a la entrega, la cooperativa debe incrementar las cuotas en un 25% y a su vez comenzar a cobrar el costo financiero respectivo como lo establece el convenio.

C- Gastos improductivos que se generan como consecuencia de la modificación de los plazos de obra oportunamente pactados con las empresas y las que ya incluso han absorbido algunos meses sin costo alguno para la cooperativa.

D- pago de elevados intereses a las empresas constructoras por mora en los pagos, ya que éstas para no paralizar las obras han tenido que recurrir al mercado financiero de aceptaciones bancarias para obte-

ner los fondos suficientes, pagando tasas elevadas superiores a las controladas.

E- Incremento de los mayores costos, ya que al disminuirse el ritmo de obra se certifican menos básicos con el consecuente incremento de los valores por mayores costos, e incremento del plazo de obra.

F- utilización del 100% de recaudación, más todo otro recurso disponible con que contaba la cooperativa para el pago de los certificados de obra, en lugar de destinar dichos fondos al pago de los servicios de intereses y a efectuar las reservas para hacer frente al pago del primer servicio de capital, como así se ha informado desde que se presentó esta situación y avalado por parte de la caja.

G- al no pagar los intereses éstos se han visto incrementados por punitorios y actualizaciones hasta el momento del efectivo pago, mientras que cuando pagamos los certificados estábamos congelando los mayores costos.

3) Evolución del valor del m2., de la deuda y la inversión

A los efectos ilustrativos se acompaña el Anexo A, donde está el desarrollo de la inversión y de los ingresos desde el comienzo del plan IVA Incluido.

Asimismo se adjunta detalle de los créditos otorgados y desembolsados (Anexo B).

De acuerdo a lo que se expone en el Anexo C, el valor del metro cuadrado ha tenido una evolución que guarda estrecha relación con los valores actuales del metro en las distintas publicaciones especializadas, teniendo en cuenta el tipo de obra de que se trata, el sistema de financiación y el impuesto al valor agregado.

Ello permite un adecuado valor de Garantía Hipotecaria.

4) Terminación de las obras

En la reunión mantenida con funcionarios de esa institución el 16 de febrero del corriente año se trató este tema, haciendo hincapié en el hecho de que la Cooperativa venía volcando todos sus recursos a la terminación de las obras que faltaban, pues al no contar con apoyo financiero era imposible hacer frente al pago de intereses y finalizar las

faltantes. Por lo que el 21 del mismo mes se presentó una nota mencionando dicha situación, que solamente faltaba una obra a terminar y que la misma era factible de ser concluida si no se abonaban servicios de intereses vencidos y a vencer por un plazo de 90 días.

El día 15 de marzo se firmó con la empresa constructora CON IN SER S.A. el Convenio de terminación respectivo abonándose \$a. 34.000.000 para la financiación de la misma contra una póliza de caución por cumplimiento de contrato.

5) Intereses Atrasados

En el día de la fecha se nos ha comunicado que nos deniega el pedido efectuado y se nos exige el pago de los intereses adeudados, más el 2do. vencimiento de Capital. Lo que daría que cada asociado tendría que abonar la suma de \$a. 576.852 por cada 80 m2. de superficie para hacer frente al reclamo efectuado, situación por demás imposible y de elevado costo por el deterioro salarial existente, que se mantiene y se ha agravado desde agosto de 1984 a la fecha:

Incrementos Salariales		Índice Salario Medio (tomado de 30 a 30)
Agosto	18%	Agosto 20.89%
Setiembre	16%	Setiemb. 18.75%
1984 Octubre	14%	1984 Octubre 21.34%
Noviemb.	14%	Noviemb. 19.78%
Diciemb.	14%	Diciemb. 26.86%

En setiembre se abonó un 6 % sobre costo nivel de vida en el semestre como recuperación salarial.

Enero	14%	Enero	21.87%
Febrero	14%	Febrero	21.18%
Marzo	21.7%	Marzo	23.71%

De la comparación simple de las cifras sin efectuar cálculos surge que si bien la recaudación de la Cooperativa ha ido creciendo de acuerdo a la variación del índice del Salario Medio lo que en definitiva ha permitido ir terminando las obras ya que el índice de la Cámara Argentina de la Construcción ha crecido en forma familiar, no sucede lo mismo con la capacidad de pago de nuestros asociados los que han visto disminuir y deteriorar en este período su relación Ingreso-cuota lo que ha traído como consecuencia que casi no se pueda incrementar más, la cuota en la actualidad. Si bien están los mecanismos legales

como para que se abone el costo financiero esto traería como consecuencia una mora generalizada en el sistema que sería más perjudicial.

6) Anexo Estadístico

De acuerdo a lo manifestado en nuestra nota del 21 de febrero se mantuvieron reuniones con los adjudicatarios de cada uno de los edificios que integran el plan cuyas conclusiones se adjuntan en actas tipo de algunas de las reuniones donde surgen las conclusiones a las que arribamos en la presente y otras que están plasmadas en las mismas actas (Anexo D).

Asimismo se procedió a efectuar una encuesta salarial para determinar el efectivo poder de pago de nuestros asociados, del análisis estadístico de la misma (Anexo E) efectuado en dos divisiones, una para Capital Federal y otra para el interior del País, surge que tomando como máximo el 51 % de afectación de los ingresos para pagar la cuota de vivienda y teniendo en cuenta que las cuotas para el mes de abril oscilan en valores de \$a. 60.000 vemos que las posibilidades de aumento están totalmente limitadas.

7) Prórroga de 2do. vencimiento de pago del servicio de Capital.

El día 20-3-1985 venció el pago de referencia, el cual ascendió a la suma de \$a. 342.047.199 a la que hay que sumarle el servicio normal de intereses por tratarse nuestra Cooperativa de una entidad sin fines de lucro y atento a la forma en que se llevó a cabo la ejecución de su Plan de Mil Viviendas, sólo cuenta para hacer frente a ese pago con los aportes que los asociados adjudicatarios hacen mensualmente.

De acuerdo a lo manifestado en el punto Intereses Atrasados donde se menciona el monto a abonar por cada uno de los asociados, mencionamos también la imposibilidad de abonarlo en las condiciones actuales.

Por lo que se solicita su prórroga hasta tanto se defina el tema general de la refinanciación.

8) Refinanciación y/o Revisión

Entramos ahora en el principal problema que es proponer una solución equilibrada para los intereses totales de nuestros asociados y de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro, teniendo en cuenta la situación

financiera de acuerdo a lo manifestado en los puntos precedentes de los adjudicatarios, y las normas que rigen estos créditos y la voluntad de pagar de nuestros asociados.

Suponiendo que el crédito debería cancelarse en la forma pactada y teniendo en cuenta el nivel de deuda al 20-2-1985 que ascendía a \$a. 4.600.000.000 aproximadamente lo que da una deuda de \$a. 65.785,81 por metro cuadrado, cada asociado, a valores constantes y para el caso de un departamento de 80 m2. tendría que abonar mensualmente la cifra de \$a. 120.101 (a valores de febrero) con intereses incluidos.

Si comparamos esto con el promedio de los ingresos vemos que este valor supera el mismo, lo que determina que sea prácticamente imposible abonar esa cuota.

Esta refinanciación es necesaria fundamentalmente porque es materialmente imposible amortizar un crédito hipotecario de esta magnitud y con el actual sistema indexatorio y las tasas de interés vigentes en los plazos establecidos originalmente.

En la actualidad los créditos que otorga ya sea el Banco Hipotecario Nacional en su Operatoria BHN 0670, o en las operatorias individuales o en la recientemente lanzada y suspendida Operatoria Reactivación los plazos mínimos oscilan en 15 años, con ajuste por variación del índice del salario medio e intereses del orden del 0,5% al 3% sobre capital ajustado. De igual manera se dan los créditos en la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Ambiental, operatorias FONAVI o por los Institutos de Vivienda. Es imprescindible que logremos, dadas las actuales condiciones económicas en las que nos desenvolvemos, unas cuotas que sean justas y a su vez factibles de abonar para nuestros asociados.

De acuerdo a todos los puntos anteriores la cooperativa propone de acuerdo a lo conversado con sus asociados, las encuestas y demás elementos considerados, lo siguiente:

- 1) Abonar \$a. 41.200.000 mensualmente a partir de mayo de 1985 lo que significa el 100% de su recaudación en concepto de Fondo Construcción, IVA y cocheras.
- 2) Renegociar el mutuo en forma total teniendo en cuenta que desde

el mes de agosto del año pasado hasta la fecha se ha producido un desfase entre el índice del Salario Medio Total por el cual se actualiza nuestra deuda y los salarios reales de nuestros asociados. Este desfase es del orden de un 7 a 8% mensual, que, al acumularse, arroja, a la fecha, una diferencia marcada. Mientras nuestra deuda se ha incrementado en un 391,56% las remuneraciones de quienes deben pagarla se ha incrementado en sólo un 231%. Esta situación **limita notoriamente la capacidad de repago de los adjudicatarios de las unidades de Vivienda construidas con el crédito que nos ocupa.**

Es por ello que la aplicación de dicho índice se ha tornado abusiva —utilizando este término en su acepción estrictamente legal— y carente de eficacia jurídica.

Es aceptado por nuestra doctrina y Jurisprudencia que los índices indexatorios, sólo tienen valor y eficacia jurídica si tienen que "ver" con la situación de las partes, si guardan armonía con la situación económica del deudor y del acreedor. No deben ser ajenos a la realidad de ambos, y en caso de opciones extremas debe estarse a favor del económicamente más débil.

Sólo índices sensibles a la actividad económica del deudor y de su grupo conviviente, armonizados con su salario y sus limitaciones, pueden ganar viabilidad jurídica.

Es por ello que en el mes de setiembre del año 1982 optamos por el índice del Salario Medio Total, por que confiamos en que el mismo iba a evolucionar igual que la capacidad de repago de nuestros asociados. Pero no fue así.

9) El índice del Salario Medio Total no es, actualmente, un índice equitativo.

Pero no sólo el índice utilizado es inequitativo. Lo es también la tasa de interés compensatorio utilizada.

La tasa del 12% anual sobre capital actualizado es por sí sola excesiva, confiscatoria, contraria a la moral y las buenas costumbres, máxime si se aplica sobre un capital actualizado por un índice que reviste las mismas características que la tasa.

Si bien el mutuo hipotecario que nos une faculta a la Caja Nacional de Ahorro y Seguro a cambiar unilate-

ralmente las condiciones contractuales, esta Cooperativa nunca pudo prever el desmesurado incremento en el saldo de deuda como consecuencia de la inseguridad del índice de actualización utilizado, ni la pérdida del poder adquisitivo de los salarios, ni el acelerado proceso inflacionario, ni muchas de las otras causas determinantes de su situación actual.

Reiteradamente nuestros jueces han determinado que, la tasa máxima de interés aplicable, sobre un capital actualizado es el 6% anual, a la que puede adicionarse un 1% más, en compensación del costo operativo del acreedor.

Formalmente impugnamos el índice de actualización del Salario Medio Total y la tasa de interés del 12% anual sobre capital actualizado y solicitamos la remisión de las condiciones del préstamo, ya que los mismos han hecho que nuestra obligación se torne de cumplimiento imposible. El principio de la autonomía de la voluntad de las partes debe ceder ante elementales normas de justicia y equidad (arts. 953, 954, 1071, 1198 Código Civil).

Modificar el plazo de 14 semestres que en la actualidad ya son 12 al doble de tiempo para permitir que el crédito pueda ser devuelto por nuestros asociados.

También se solicita la revisión del sistema de amortizaciones el cual pedimos pueda hacerse en forma mensual, a los efectos que el asociado que lo desee pueda adelantar cuotas de capital.

Entendemos que es necesaria la revisión de la totalidad del mutuo dado que de mantenerse los actuales desfases entre índices y salarios en pocos meses más estaríamos exactamente en las mismas condiciones de gravedad que en la actualidad.

10) Cancelaciones parciales Escrituración

Los contratos de mutuo que unen a esta Cooperativa con la Caja no permiten la escrituración de las diversas unidades de vivienda que integran el Plan, en favor de los adjudicatarios, hasta tanto se cancele totalmente el préstamo global.

Los Convenios de Adjudicación que esta Cooperativa ha firmado con sus asociados preveían la posi-

bilidad de que el adjudicatario cancelara el saldo de precio de su unidad una vez calculado éste, al terminarse la construcción de todas las viviendas. En este supuesto la Cooperativa estaría obligada a otorgar la escritura traslativa de dominio (cláusula 5° inc. 4°, 8°, y 9°).

Es por ello que solicitamos se autorice la escrituración en favor de los adjudicatarios que cancelen el saldo de deuda que proporcionalmente corresponde a su unidad, previo pago a la Caja del Saldo de deuda que corresponda.

Ello permitirá a la Cooperativa cumplir con el compromiso asumido frente a sus asociados, y a la Caja recuperar en forma anticipada el dinero prestado, sin pérdida o perjuicio de ninguna naturaleza.

Este procedimiento no perjudicará la garantía hipotecaria constituida en favor de la Caja ya que, al cancelar la parte proporcional del saldo de deuda correspondiente a la unidad a escriturar, siempre se mantendrá la relación entre "deuda" y "garantía".

Las unidades con saldo de deuda siempre quedarán hipotecadas a favor de la Caja, a quien —por su función social— no puede interesarle ejecutar un bien cuyo adquirente ha cancelado o está en condiciones de cancelar su parte proporcional de deuda.

Pensamos que esta alternativa puede ser de importancia dado que en las reuniones mantenidas con los asociados un número importante de

ellos ha manifestado su intención de cancelar si se dan las condiciones para ello y ello importaría una posibilidad de cancelación de capital importante.

11) Inexistencia de novación

La aceptación e instrumentación de todo lo hasta aquí solicitado por parte de la Caja, es factible legalmente y no implicaría novación.

La cláusula DECIMO TERCERA, inc. b, de las escrituras públicas de mutuo con garantía hipotecaria oportunamente firmadas con la Caja, textualmente dicen: "Las prórrogas o nuevos plazos que se concedan como los pagos que la Caja perciba por cualquier forma y conducto no importan novación y es entendido que las hipotecas que por este acto se constituyen subsistirán hasta la completa extinción de la deuda".

12) Antecedentes

Si bien la comunicación A-437 del Banco Central de la República Argentina no es aplicable a este caso, nos sirve como antecedente. La misma fue dictada por el citado Banco ante la evidencia de las situaciones angustiosas por las que venían atravesando los deudores hipotecarios, originadas en un sistema de indexación que sumado al acelerado proceso inflacionario que viene soportando el país y a la pérdida del poder adquisitivo de los salarios, resulta a todas luces violatorio

de derechos protegidos constitucionalmente.

Si esta Cooperativa y la Caja Nacional de Ahorro y Seguro siguen sumando sus esfuerzos como lo han hecho hasta ahora, nuestros asociados adjudicatarios podrán gozar de sus viviendas dignas y propias.

Si no, verán desvanecerse sus anhelos y perderán, a no dudarlo, sus bienes y —lo que sería mucho más lamentable— su confianza en su gobierno democrático y popular.

Sólo nos cabe destacar que la ejecución de nuestro Plan de Mil Viviendas se encuentra en la siguiente situación:

Sobre un total de 727 viviendas
TERMINADAS: 637 viviendas
ENTREGADAS: 637 viviendas

A ENTREGAR:
(45 días) 90 viviendas

Seguros de su sensibilidad social le estimaremos una pronta y favorable resolución.

La premura con que debemos resolver esta situación, nos estimula a solicitar un tratamiento preferencial y urgente.

Saludámosle muy atentamente.

GERARDO F. MARTINEZ
Presidente

ANTENOR C. MANSILLA
Secretario

N. de R.: Los anexos que se citan en el texto de la nota pretranscripta, son estrictamente técnicos. Quedan en la administración de la "Cooperativa Falucho de Vivienda, Ltda." a disposición de los asociados que deseen examinarlos.

El señor Presidente de la Nación Dr. Raúl R. Alfonsín, dijo:

"Deseo expresar nuestro agradecimiento por la tarea que el movimiento cooperativo lleva adelante en toda la República, por la solidaridad que enaltece como una de sus banderas fundamentales, en momentos en que pensamos que esa actitud solidaria ha de ser una de las palancas fundamentales que nos ha de permitir superar las crisis sociales y económicas que todavía padecemos.

Quiero agradecerles el esfuerzo de estos días, de este congreso y asentar como aquí se ha dicho bien, que el gobierno de la Nación está dispuesto a realizar los esfuerzos que tenga que efectuar, con el propósito de desarrollar al movimiento cooperativo, al que visualiza como una palanca extraordinaria en defensa de la democracia y además como una forma útil, eficaz y eficiente para el crecimiento de nuestra economía..."

(En la clausura del Tercer Encuentro Nacional de Cooperativas de Vivienda realizado en La Rioja en mayo de 1984).

El Secretario de Acción Cooperativa, Dr. Héctor Polino, dijo:

"Podemos decir hoy, sin lugar a equivocarnos, que el Cooperativismo está viviendo su hora histórica en la República Argentina; porque a través de los miles de kilómetros que llevamos recorridos, en el interior de la República, observamos con satisfacción que todos los gobiernos provinciales, ya sean radicales, justicialistas o de los partidos zonales, todos absolutamente coinciden en la necesidad de impulsar el desarrollo de las diversas ramas del Movimiento Cooperativo Argentino, como una forma de resolver los grandes y graves problemas que hemos heredado de este pasado nefasto". (En el mismo encuentro nacional mencionado precedentemente).

El H. Directorio de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro, dice:

"... mediante Resolución N° 528, resolvió denegar el pedido de prórroga para el pago de la deuda vencida... e intimase pago dentro del plazo de diez días corridos... de \$a. 513.703.116,43". (Carta documento reproducida en página 3).

**TAMBIEN UNICOOP HA INTERCEDIDO
ANTE LA SECRETARIA DE ACCION COOPERATIVA,
EN FAVOR DE SUS ASOCIADAS, LAS COOPERATIVAS
"FALUCHO" "ALBORADA" Y "LA
NAVAL ARGENTINA"**

Buenos Aires, 10 de Abril de 1985

Señor Secretario
de Acción Cooperativa
Dr. Héctor POLINO
Avda. Belgrano 172
CAPITAL FEDERAL

De nuestra consideración:

Molestamos nuevamente su atención con relación al problema que afecta a nuestra asociada, la COOPERATIVA "FALUCHO" DE VIVIENDA LIMITADA, sobre el cual fue Ud. ampliamente informado durante la entrevista que nos concediera en los primeros días del mes de Febrero del cte. año y por carpeta de antecedentes y notá que le presentáremos el 8-2-85.

El problema que aqueja a la COOPERATIVA "FALUCHO" nos preocupa profundamente porque su **falta de solución es un ataque al Cooperativismo todo.**

Es por ello que recurrimos a Ud., haciéndolo depositario de nuestra confianza, pero nos preocupan dos hechos: 1°) que, pese al tiempo transcurrido desde la entrevista antes citada, no hayamos aún tenido ninguna noticia sobre su gestión y 2°) que, ante nuestro pedido de una segunda entrevista para tratar el mismo tema, no nos atienda Ud. personalmente. Esto último sin menoscabado de la eficaz atención que, seguramente, vamos a recibir del Señor Subsecretario, Dr. José Eugenio CARLETTI.

La situación de la COOPERATIVA "FALUCHO" con la CAJA NACIONAL DE AHORRO Y SEGURO **se ha agravado**, porque, dicha entidad ha aumentado, desde el 1-1-85, la tasa de interés elevándolo del 6% al 12% **anual sobre capital actualizado** por el índice del Salario Medio Total, al que, pese a su denominación, está totalmente desfasado con relación a los ingresos de los adjudicatarios de las viviendas construidas con el aporte financiero de la Caja.

Como consecuencia de tal medida la **máxima recaudación total posible** que la COOPERATIVA "FALUCHO" tiene, en concepto de cuotas de sus asociados adjudicatarios, **no alcanza para pagar los servicios de intereses**, ya que éstos se han duplicado.

El día 12-9-85 la COOPERATIVA fue recibida por un miembro del Directorio de la Caja, el señor Francisco Ezama, por el señor Diz, gerente general, y por el señor Cipolla, sub-gerente general.

En cumplimiento de lo acordado en dicha entrevista, la COOPERATIVA presentó el día 21-2-85 a la Cja un pedido de suspensión del pago de los intereses

vencidos y de los que vencieron hasta el 20-5-85 y un compromiso de presentar una propuesta de pago o refinanciación.

La Caja rechazó el pedido de suspensión del pago de los intereses y nos ha intimado al pago de la deuda vencida bajo apercibimiento de acciones judiciales. La deuda asciende a \$a 513.703.116,43 más intereses moratorios.

El 3-4-85 la COOPERATIVA presentó un pedido de revisión total de las condiciones del préstamo (mayor plazo, rebaja de la tasa de interés, impugnación del índice de actualización y posibilidad de cancelaciones parciales), y una propuesta de pago de \$a 41.000.000 mensuales a partir del mes de mayo de 1985). No es posible pagar más porque no hay posibilidad de aumentar las cuotas a los asociados.

Solicitamos una vez más su comprometida intervención ante quien corresponda para obtener una respuesta favorable de la Caja. Recuerde que la denegatoria por parte de esa entidad financiera oficial traerá como consecuencia la ejecución de las hipotecas y el desalojo de más de 700 familias cooperativistas.

Situaciones similares están viviendo otros dos asociados a esta Federación: COOPERATIVA DE VIVIENDA "ALBORADA" LIMITADA Y COOPERATIVA LA NAVAL ARGENTINA LIMITADA, las que también fueron "beneficiadas" por la Caja Nacional de Ahorro y Seguro con préstamos indexados con garantía hipotecaria.

Sin otro particular, saludamos a Ud. con atenta y distinguida consideración.

Adjuntamos:

- 1° Copia de la Resolución N° 0199 de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro.
- 2° Copia de la nota de la COOPERATIVA "FALUCHO" del 21-2-85.
- 3° Copia del pedido de refinanciación presentada a la Caja Nacional de Ahorro y Seguro por la COOPERATIVA "FALUCHO".
- 4° Copia de la Carta Documento remitida por la Caja Nacional de Ahorro y Seguro.

COOPERATIVA GAUCHO RIVERO DE TRABAJO LTDA.

PROYECTO — DIRECCION — ADMINISTRACION DE OBRAS
**OFRECE SUS SERVICIOS PARA LA
PREPARACION INTEGRAL DE PROYECTOS
RELACIONADOS CON LAS OPERATORIAS DEL
BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, PLANES DEL
FONAVI Y DEMAS ENTIDADES OFICIALES Y
PRIVADAS VINCULADAS A LA CONSTRUCCION.**

Moreno 1270 - 3er. piso - Of. 311
1091 - CAPITAL FEDERAL

Teléfonos: 38-7023
38-5347

*Nuestros lectores y
muy especialmente los asociados
adjudicatarios del "Plan de Mil Viviendas",
advertirán con la lectura de esta edición de
"HACER", la magnitud de los esfuerzos que
venimos realizando para lograr:*

- **COMPRESION**
- **JUSTICIA**
- **TRATO EQUITATIVO**
- **SOLUCION A PROBLEMAS
EMERGENTES DE LA SITUACION
GENERAL FINANCIERO-
ECONOMICA DEL PAIS, DE LA QUE
NO SOMOS RESPONSABLES.**

**APELAMOS A LA SENSIBILIDAD, EL PATRIOTISMO Y EL ESPIRITU
DEMOCRATICO DE LOS FUNCIONARIOS
QUE RESOLVERAN LOS PROBLEMAS PLANTEADOS.**