

**-CONJUNTOS HABITACIONALES
-COMISIONES ADMINISTRADORAS**

-Se aprueba el "Reglamento de las Comisiones Administradoras" y se deja sin efecto la RD de 02/12/03 circulada por O/S 10405.

10607

2005

RESOLUCION DE DIRECTORIO N° 0924/05 DE 09/08/05
ACTA N° 13.972

RESUELVE: 1.- Aprobar proyecto de resolución formulado por el Grupo de Trabajo, creado por Resolución de Directorio N° 0533/05 de fecha 24 de mayo del corriente, con las modificaciones introducidas en Sala.-----

2.- Dejar sin efecto la Resolución de Directorio de fecha 2 de diciembre de 2003 - Acta N° 13.889, Exp. N° 771.981 - que fuera circulada por Orden de Servicio N° 10.405.-----

A continuación se transcribe el texto definitivo del proyecto aprobado en el numeral 1 de la presente resolución:-----

"VISTO: La resolución del Directorio N° 0533/05 de fecha 24 de mayo del corriente, por la cual se encargó a un Grupo de Trabajo, la elaboración de un informe que analice las posibles alternativas que existan respecto a la necesidad constatada de otorgar mayor autonomía a las Comisiones Administradoras de los Conjuntos Habitacionales.-----

RESULTANDO: I) Que dicho Grupo de Trabajo se expidió sobre el tema en informe de fecha 27/07/05.-----

II) Que el mismo ha entendido que se considera imprescindible la modificación del actual Reglamento de las Comisiones Administradoras; separar el cobro de las cuotas y/o arrendamientos de la recaudación de los gastos comunes; encargar a las Comisiones Administradoras la percepción de los gastos comunes e instruir a dichas Comisiones respecto a cómo deben facilitar el pago de los adeudos de aquellos promitentes compradores y/o arrendatarios que se encuentran morosos en el pago de los gastos comunes.-----

CONSIDERANDO: Que el art. 18 del Decreto 416/72 y el actual Reglamento de las Comisiones Administradoras (art. 23), confieren a este Organismo, en su calidad de propietario de los conjuntos habitacionales, la facultad de controlar de dichas Comisiones.-----

RESUELVE: 1.- Aprobar el Reglamento de las Comisiones Administradoras de los Conjuntos Habitacionales, efectuado por el Grupo de Trabajo, el que comenzará a regir a partir del día 1º/11/05 cuyo texto se transcribe.-----

2.- Dotar a las Comisiones Administradoras de un grado de autonomía en la administración de los gastos comunes, debiendo éstas ejercer la tarea de recaudación de los mismos, a partir del mes de Noviembre de 2005.-----

3.- Instruir a las Comisiones Administradoras que deberán facilitar el pago de los adeudos de aquellos promitentes compradores y/o arrendatarios
(Sigue al dorso)

que se encuentren morosos en el pago de los gastos comunes, de acuerdo con el instructivo que se acompaña.-----

4.- Notificar la presente resolución a todas las Comisiones Administradoras actualmente constituidas, quienes deberán a su vez difundirla entre los ocupantes del complejo habitacional respectivo.-----

5.- Colaborar con las Comisiones Administradoras en la información sobre la propuesta, así como en la programación y confección del padrón electoral, fecha del acto eleccionario y posteriormente al mismo, asesorar a las Comisiones Administradoras, electas en cuanto a funcionamiento, documentación, etc. Estas tareas serán asignadas a Servicios Técnicos Sociales del Area Gestión de la Cartera Social en Montevideo y a las Gerencias de Sucursales en el interior, solicitando colaboración de los Asistentes Sociales del M.V.O.T.M.A.-----

6.- En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 3 de la presente Resolución la Comisión Administradora procederá a refinanciar los adeudos por gastos comunes de promitentes compradores y arrendatarios de acuerdo a los criterios siguientes:-----

a - Deudas por gastos comunes hasta \$50.000 podrán refinanciarse hasta en 30 cuotas mensuales, iguales y consecutivas.-----

b - Deudas por los mismos conceptos que van de \$51.000 hasta \$100.000 hasta en 60 cuotas mensuales, iguales y consecutivas.-----

c - Deudas que van de \$101.000 en adelante se refinanciarán en 72 cuotas mensuales, iguales y consecutivas.-----

Las deudas se calcularán al día anterior a la entrada en vigencia de esta Resolución, no llevarán interés de financiación ni moratorio, solo se aplicará por única vez una multa del diez por ciento calculado sobre los adeudos totales, monto de la multa que se sumará a lo adeudado.-----

A continuación se transcribe el texto del Reglamento aprobado por el numeral 1:--

REGLAMENTO DE LAS COMISIONES ADMINISTRADORAS

I.- OBJETO

Art. 1.- El presente Reglamento será aplicable a los Grupos Habitacionales construidos antes de enero del 2001, con asistencia financiera del B.H.U. y/o del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización o administrados por el Banco, los que serán regidos por Comisiones Administradoras.

II.- DE LOS ORGANOS Y SU INTEGRACION

Art. 2.- En cada Complejo Habitacional (CH) habrá una Comisión Administradora, una Comisión Electoral y la Asamblea de Promitentes Compradores y Arrendatarios - en aquellos casos en que el Banco Hipotecario (en adelante B.H.U.) sea el arrendador - cuya competencia e integración se establecen en el presente Reglamento.-

III.- DE LA ASAMBLEA

Art. 3.- La Asamblea estará compuesta por todos los promitentes compradores y arrendatarios que ocupen efectivamente las unidades y no tengan suspendidos su derecho al voto, según lo dispone el literal C. del art. 19.- Las citaciones para la Asamblea las deberá realizar la Comisión Administradora, se harán por cédula personal, con veinte días de anticipación en las cuales se indicará día, lugar y
(Sigue hoja 2)

hora de reunión.- Sin perjuicio de ello se anunciará su convocatoria en las torres y/o blocks de cada Complejo.- En todas las citaciones y anuncios deberán establecerse además los puntos del orden del día a tratarse.-

La Asamblea Ordinaria deberá reunirse en forma anual dentro de un plazo no menor a los 90 días del cese del mandato de la Comisión Administradora.- Esta Asamblea será convocada por la Comisión Administradora y en el orden del día además de otros puntos se fijarán fecha de la elección de integrantes de ésta y aprobación del Balance Anual.-

Art. 4.- La Asamblea Extraordinaria será citada por la Comisión Administradora o a solicitud del diez por ciento de las unidades que reúnan las condiciones que establece el acápite del artículo tercero del presente.- Dicha citación se hará con una antelación mínima de diez días hábiles e incluirá el orden del día de los temas a considerar, así como toda información que la Comisión Administradora posea sobre los mismos.-

Art. 5.- Sin perjuicio de ello cualquier promitente comprador y arrendatario podrá solicitar por escrito con una antelación mínima de diez días a la Comisión Administradora la inclusión del o los temas que le interese y sean considerados por la Asamblea.- La Asamblea será tribunal de alzada de decisiones adoptadas por la Comisión Administradora y Comisión Electoral. En todas las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias deberá ser citado el B.H.U. si existieren unidades en el complejo no prometidas en venta o arrendadas propiedad de éste, citación que se hará con acuse de recibo.- El Banco será representado por el Departamento de Servicios Técnicos Sociales.- Para sesionar válidamente la Asamblea en la primera convocatoria se requerirá un quórum que represente los 2/3 de las personas que tengan la calidades indicadas en el artículo tercero de este Reglamento. En caso de no reunirse el quórum citado ésta quedará convocada para treinta minutos más tarde y podrá funcionar con los presentes.- A todos los efectos de la habilitación para participar en Asambleas Ordinarias y Extraordinarias se deberá solicitar al Banco - Departamento de Servicios Técnico Sociales - por parte de la Comisión Administradora con una antelación no menor a quince días hábiles de la fecha fijada, padrón de habilitados que se tendrá por cerrado a estos efectos una vez enviado por el B.H.U.-

El Departamento de Servicios Técnico Sociales del B.H.U, será el encargado de citar para la primera Asamblea en primera y segunda convocatoria y en ella se elegirá una Mesa provisoria (Comisión Electoral) al solo efecto de la elección de la Comisión Administradora.-

Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría absoluta de presentes.-

IV.- DE LA COMISION ELECTORAL

Art. 6.- La Comisión Electoral estará integrada por tres miembros más tres suplentes y será elegida en Asamblea por voto secreto y el sistema será el de cédulas personales en oportunidad de efectuarse la Asamblea Ordinaria a que refiere el artículo tercero de este Reglamento.- No podrán postularse a la misma aquellos promitentes compradores o arrendatarios que tengan familiares y cotitulares que vayan a integrar las listas como candidatos a la Comisión Administradora.- La Comisión Electoral tendrá como cometidos: a) fijar día y horario del acto electoral; b) recibir con un mínimo de 15 días de antelación a la fecha fijada para las elecciones, las listas de candidatos a Comisión
(Sigue al dorso)

Administradora; c) realizar el escrutinio de los votos; d) proclamar las nuevas autoridades; e) todo lo relativo al acto electoral: resolver sobre recursos, votos observados y todo lo relativo al procedimiento de elección de autoridades de Comisión Administradora, etc., labrando acta del mismo y pudiendo dictar toda la reglamentación necesaria para la transparencia y legitimidad del acto electoral.- Cada lista podrá designar un observador que participará en el desarrollo del acto así como en el escrutinio de los votos, suscribiendo el acta final.-

V.- DE LA COMISION ADMINISTRADORA

Art. 7.- En cada Complejo Habitacional funcionará una Comisión Administradora de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 416/72 cuando el Conjunto esté integrado por más de cien unidades, la Comisión estará compuesta por cinco miembros titulares y cinco miembros suplentes y se denominarán Comisiones Administradoras Compuestas. En los casos en que no se supere dicho número de unidades, se conformará con tres titulares y tres suplentes denominándose Comisiones Administradoras Simples.-

Art. 8.- Podrán ser electos como integrantes de estas Comisiones Administradoras, así como ser electores de las mismas e integrantes de las Asambleas y autoridades en general, los promitentes compradores y arrendatarios, en aquellos casos en que el B.H.U. sea el arrendador y siempre que ocupen efectivamente las unidades y no tengan suspendido el derecho a voto.-

Art. 9.- Los integrantes de las Comisiones Administradoras serán electos por voto secreto y designados en forma proporcional a los votos obtenidos por cada lista, siendo el ejercicio de los cargos de carácter honorario. La convocatoria para la elección se hará por medio de la Comisión Electoral a todas las unidades con expresión de fecha del acto y plazo para registrar lista de candidatos. Se reputará válida la citación efectuada en la unidad independientemente del estado de ocupación de la misma, siempre que se efectúe con un plazo no menor a diez días del acto eleccionario.- Sin perjuicio de lo antedicho la convocatoria deberá ser difundida mediante colocación de carteles en los accesos de los Complejos.- La Comisión Administradora Compuesta se integrará con un delegado Administrador por torre y/ o block. Los "delegados administradores" tendrán funciones de información y asesoramiento ante las Comisiones Administradoras y ejecutarán las decisiones de éstas.- Estos delegados deberán reunir las condiciones que este Reglamento exige en el artículo 3º y les comprenderán las mismas prohibiciones, serán electos por mayoría absoluta por la Asamblea de promitentes compradores y arrendatarios de cada torre y/o block entre aquellos que habiten la misma posteriormente a la elección de la Comisión Administradora en presencia de la Comisión Electoral del Complejo.-

VI.- DEL FUNCIONAMIENTO DE LAS COMISIONES ADMINISTRADORAS

Art. 10.- Las Comisiones se reunirán por lo menos una vez por mes en sesión ordinaria y también podrán ser convocadas en forma extraordinaria en cualquier momento por disposición del Presidente o a solicitud de los integrantes de la Comisión Electoral o Administradora o del 10% de las personas que tengan la calidad establecida en el art. 3.-

(Sigue hoja 3)

Art. 11.- El plazo de duración de las Comisiones Administradoras será de dos años.- Las Comisiones nombrarán de su seno los cargos de Presidente, Secretario, Tesorero en las de 3 miembros y en las de 5 miembros agregarán además, Primer y Segundo Vocal, por mayoría absoluta de votos, los que durarán en sus cargos durante el mandato de aquellas.- Ello será sin perjuicio de que el plazo caduque desde el otorgamiento del respectivo Reglamento de Copropiedad, a partir del cual será de aplicación éste y las disposiciones de la Ley 10751, modificativas y concordantes.-

Art. 12.- Las decisiones de las Comisiones Administradoras se adoptarán por mayoría absoluta de presentes, debiendo sesionar con un mínimo de tres miembros y las resoluciones se adoptarán por mayoría de componentes. En caso de empate, decidirá el Presidente.-

Art.13.- En caso de vacancia de los cargos de las Comisiones por muerte, renuncia, incapacidad, ausencia, destitución o licencia, asumirá el primer suplente de la lista y así sucesivamente. Cesará automáticamente en su cargo el integrante de la Comisión Administradora que deje de reunir las condiciones exigidas por el art. 3 del presente Reglamento.-

Art. 14.- En los casos en que se agote la lista de suplentes, éstos se elegirán por el mismo procedimiento indicado por el art. 8 del Reglamento.-

Art. 15.- Podrán sustituirse a los miembros de las Comisiones Administradoras por causa grave a juicio de la Asamblea convocada al efecto, que resolverá por una mayoría que represente las 3/4 partes de los promitentes compradores y arrendatarios que tengan las calidades exigidas por el art. 3; la Asamblea tendrá potestades para designar sustitutos.-

Art. 16.- Para el motivo previsto en el artículo precedente la Asamblea podrá ser convocada por un mínimo de dos integrantes de la Comisión, o por el 10% de las personas que tengan las calidades requeridas en el art. 3.-

Art. 17.- Las Comisiones Administradoras llevarán un Libro de Actas (asambleas y reuniones de la Comisión), Registros Contables (contabilidad según criterios de contabilidad generalmente aceptados), Libros Auxiliares de Caja y/o Banco, Libro Diario, Libro Inventario (bienes, derechos y obligaciones), elaborarán Estados Contables (Estado de Situación y Estado de Resultados). Asimismo llevarán un archivo con todos los documentos respaldatorios de cada transacción (archivo de documentación). La Comisión saliente deberá entregar la documentación citada a las autoridades electas al asumir éstas o a la Asamblea de Copropietarios si el Complejo comienza a regirse por el régimen de la Ley 10.751 (Art. 9 de este reglamento). Cuando se trate de Complejos Habitacionales Compuestos los Estados Contables deberán ser certificados por Contador Público. Cuando el B.H.U. lo exija la Comisión estará obligada a presentar toda la documentación previamente señalada y especialmente la relacionada a la Administración de los gastos comunes. La omisión en el cumplimiento en ambos casos se reputará como falta grave pudiendo motivar la rescisión del compromiso de compraventa y/o contrato de arrendamiento a los integrantes de la Comisión Administradora que violen estas obligaciones.

(Sigue al dorso)

VII.- FACULTADES DE LAS COMISIONES

Art. 18.- Las Comisiones ejercerán las funciones de Administración de los Complejos Habitacionales, debiendo cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Uso, Funcionamiento y Administración, dirigiendo las Asambleas Ordinarias y/o Extraordinarias y el presente Reglamento.-

Art. 19.- Dentro de las facultades y obligaciones en las condiciones del artículo anterior, estarán comprendidas las siguientes, a ejercerse en reuniones ordinarias:

- a) Fijar el presupuesto de gastos comunes y fondo de reserva para el ejercicio que se inicia. Deberá establecer el monto de las cuotas correspondientes a cada unidad así como la cantidad que se pueda disponer para realizar obras urgentes de conservación y reparación de los bienes comunes. Los gastos comunes serán pagados por las personas que ocupen las viviendas, ya sea en forma efectiva o ficta, de acuerdo a las correspondientes cuotas de dominio; se consideran gastos comunes todos aquellos que habilitan al funcionamiento de los Complejos siendo a modo de ejemplo: consumo de energía eléctrica para iluminación de espacios comunes (hall de acceso, palliers, jardines), para alimentación de ascensores y bombas de agua, consumo de agua corriente, si no se dispone de medidores individuales, limpieza de espacios comunes, limpieza obligatoria de tanques de agua, pago de impuestos o tasas municipales que correspondan al inmueble y no sean de cargo de promitentes compradores o arrendatarios, conservación y mantenimiento de sendas, veredas, calles, construcciones de uso colectivo que no hayan pasado al dominio municipal.- Se considera Fondo de Reserva los recursos destinados al mantenimiento y reparación de los bienes comunes: azoteas y cubiertas, medianeras, fachadas, instalaciones colectivas y en general los descritos como tales en la Ley 10751. En caso de duda sobre la naturaleza jurídica de los bienes se aplicará la citada ley.- Ambos fondos son indivisibles y se percibirán en conjunto, aunque se mantendrán en subcuentas separados a efectos de su administración;
- b) Mantener al día el pago de impuestos nacionales o municipales que correspondan al inmueble, así como los consumos de luz y agua que correspondan al Complejo a los efectos del fiel cumplimiento de lo señalado;
- c) Suspender el derecho a voto de los habilitados. Ello ocurrirá cuando éstos presenten más de tres meses de atraso en el pago de los gastos comunes y Fondo de Reserva, excepto que hayan celebrado convenio sobre la deuda y estén al día en el pago del mismo;
- d) Resolver sobre las reclamaciones y dudas planteadas por promitentes compradores y/o arrendatarios que tengan las calidades indicadas en el art. 3 del presente;
- e) Resolver sobre todo asunto que se haya incluido en el orden del día de la convocatoria;
- f) Velar por el cumplimiento de lo establecido en el art. 16 del Decreto 416/72 en cuanto establece que la conservación y mantenimiento de sendas, veredas, calles, jardines, edificios o instalaciones colectivas deberá ser de cuenta de los promitentes compradores y arrendatarios. Se exceptúan de ellos las áreas que pasen al dominio municipal;
- g) Cobrar y percibir de los promitentes compradores y arrendatarios en forma mensual las sumas correspondientes a expensas o gastos comunes y Fondo de Reserva que haya fijado la propia Comisión;
- h) Difundir, publicar y comunicar mensualmente al B.H.U. la lista de promitentes

(Sigue hoja 4)

compradores y arrendatarios que se hallen morosos en el pago de los mismos. La omisión de dicha comunicación traerá aparejada la sanción establecida en el inciso final del art. 17 de este Reglamento;

i) Difundir y publicar mensualmente los ingresos y egresos producto de su gestión en los que se incluirá un estado de cuenta de cada una de las unidades del mismo con montos de cuotas a abonar, pagos efectuados por las unidades el mes anterior, deudas y cuotas atrasadas, partidas extraordinarias, así como los gastos efectuados por consumos, salarios, gastos de personal contratado. El B.H.U., a pedido de la Comisión, podrá suministrar un modelo de liquidación. Esta liquidación se distribuirá a todas las unidades, al B.H.U. - División Servicios Generales.-

Art. 20.- Las citaciones para las reuniones de las Comisiones serán hechas por el Presidente o por el Secretario indistintamente con tres días de antelación por cédula personal, de cuya entrega se dará recibo, indicando lugar, día y hora de reunión y acompañándose de una nómina de los asuntos a tratar.-

Art. 21.- Cualquiera de los promitentes compradores y arrendatarios que reúna las condiciones exigidas en el art. 3 del presente Reglamento puede solicitar a las Comisiones que se incluya un asunto en el Orden del Día. Dicha solicitud se hará por escrito, la que se presentará al Presidente o Secretario de la Comisión con 5 días de anticipación, de cuya entrega se dará recibo.-

Art. 22.- Las Comisiones podrán tratar en sesión extraordinaria sobre los siguientes puntos:

- a) Sobre todos y cada uno de los extremos a que se hace referencia en el artículo anterior, cuando ello resulte necesario por razones circunstanciales que se apreciarán en cada caso;
- b) Tomar conocimiento de los recursos interpuestos por los ocupantes que tengan las calidades referidas en el art. 2 contra las decisiones de las Comisiones y dictar resolución definitiva sobre tal medida;
- c) Tomar posición sobre cualquier punto que se requiera un pronunciamiento urgente que no pueda dilatarse hasta la reunión de la sesión ordinaria.-

Art. 23.- Será cometido del B.H.U., a solicitud de las Comisiones Administradoras, colaborar asesorando sobre el funcionamiento de las mismas y sobre este Reglamento.-

VIII.- DEL CONTROL DE LAS COMISIONES ADMINISTRADORAS

Art. 24.- El B.H.U., ejercerá el control de la creación, supervisión y el funcionamiento de las Comisiones.-

Art. 25.- En el ejercicio de dicha actividad podrá, además de las medidas judiciales que considere pertinentes, decidir administrativamente la intervención de las Comisiones Administradoras, como medida cautelar en los siguientes:

- A) Cuando hubiere comprobado actos irregulares que importan violación de la ley, los reglamentos o las normas contractuales;
- B) Cuando la situación de hecho imponga la necesidad de salvaguardar los bienes materiales que estuvieren a su cargo.-

En todo caso la intervención no podrá extenderse por más de seis meses,
(Sigue al dorso)

prorrogable por otros seis, por una sola vez.-

Art. 26.- La intervención podrá consistir en la designación de un veedor, de uno o varios coadministradores o de uno o varios administradores.-

Art. 27.- En caso de designación de uno o varios administradores la Comisión Administradora actuante cesará automáticamente.-

Art. 28.- Una vez finalizada la intervención, y conforme al resultado de la misma, el Banco podrá adoptar las medidas que estime convenientes para conservar sus propios intereses como propietario y los intereses de todos los promitentes compradores y arrendatarios, pudiendo inclusive resolver convocar a elecciones para la designación de nueva Comisión Administradora.-

Art. 29.- En caso de generarse situaciones no previstas en el presente Reglamento, resolverá el B.H.U. iniciándose la tramitación a través del Departamento de Servicios Técnico Sociales.”-

SECRETARIA ADMINISTRATIVA DE DIRECTORIO, 19 de agosto de 2005.

Circúlese por Orden de Servicio con obligación de los señores Responsables de los distintos Sectores, de notificar al personal a sus órdenes.

Exp. 796.643

sf