

REGLAMENTO DE 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 BHU y/o del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización o administrados por el banco, los que serán regidos por comisiones administradoras.

II.- DE LOS ÓRGANOS Y SU INTEGRACIÓN

Art. 2.- En cada conjunto 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 BHU) 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 hora de reunión.- Sin perjuicio de ello se anunciará su convocatoria en las torres y/o blocks de cada conjunto. 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 la comisión electoral. En todas las asambleas ordinarias o extraordinarias deberá ser citado el BHU. si existieren unidades en el conjunto 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 las 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 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 BHU.

El banco, a través del Departamento de Servicios Técnico Sociales evaluará la conveniencia de concurrir a las asambleas para las cuales sea citado, no consagrándose por esta reglamentación una obligación de asistir a las mismas.

El Departamento de Servicios Técnico Sociales del BHU, 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 COMISIÓN 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. La asamblea por mayoría simple, podrá determinar que la comisión electoral sea elegida por votación a mano alzada y con una integración más amplia, atento al número de votantes.- 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 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 COMISIÓN ADMINISTRADORA

Art.7.- En cada conjunto 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 BHU 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 conjuntos. La comisión administradora aompuesta 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 conjunto.

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. 3º.

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 10.751, 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 $\frac{3}{4}$ 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 conjunto comienza a regirse por el régimen de la Ley 10.751 (Art. 9 de este reglamento). Cuando se trate de conjuntos habitacionales compuestos, los estados contables deberán ser certificados por Contador Público. Cuando el BHU 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.

Los registros contables a que se hace referencia en el presente artículo deberán presentarse como mínimo bajo la forma de un informe de revisión limitada.

VII.- FACULTADES DE LAS COMISIONES

Art. 18.- Las comisiones ejercerán las funciones de administración de los conjuntos 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 conjuntos siendo a modo de ejemplo: consumo de energía eléctrica para iluminación de espacios comunes (hall de acceso, pailiers, 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 considerará 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 descriptos como tales en la Ley 10.751. 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 conjunto 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 por un plazo no menor a 6 meses consecutivamente. Esta última condición se

hará exigible a partir de que hayan transcurrido 6 meses de la vigencia del presente reglamento.

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 BHU la lista de unidades prometidas en venta o arrendadas que se hallen morosas en el pago de las obligaciones determinadas en el literal g), a efectos de iniciar los trámites tendientes a la rescisión del contrato. Dicha comunicación deberá ingresar por expediente en el Departamento de Informes y Gestión Documental, dirigido a la División Administración de la Cartera Social.

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 BHU, a pedido de la comisión, podrá suministrar un modelo de liquidación. Esta liquidación se distribuirá a todas las unidades, al BHU – 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 BHU, 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, 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 a dministradora 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 BHU iniciándose la tramitación a través del Departamento de Servicios Técnico Sociales.