DECLARATORIA

En la ciudad de Montevideo, el , entre: **POR UNA PARTE**: Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, representado por la Agencia Nacional de Vivienda, a su vez representado por en su calidad de apoderada, constituyendo domicilio en la calle Zabala 1432, en adelante MVOTMA.

POR OTRA PARTE: (promitente comprador o arrendatario), estado civil, cédula de identidad , constituyendo domicilio en la finca que se dirá, en adelante el destinatario.

Las partes **CONVIENEN QUE**:

PRIMERO. ANTECEDENTES. **I)** Por documento privado suscrito entre las partes mencionadas, simultáneamente con la presente, el MVOTMA prometió vender o dio en arrendamiento con opción a compra, a la futura unidad de propiedad horizontal del inmueble padrón sito en la localidad catastral

, departamento de con frente a la calle . **II)** El citado inmueble se construyó al amparo de la ley de propiedad horizontal 10.751 y aún no ha ingresado al estado de propiedad horizontal, en consecuencia y a fin de lograr acordar los términos del gobierno y administración del edificio hasta tanto el bien ingrese de forma definitiva al estado de propiedad horizontal mediante la habilitación de las construcciones por parte de la autoridad municipal, se conviene:

SEGUNDO: Por la presente, el MVOTMA, en calidad de propietario del inmueble relacionado y en especial de la futura unidad de propiedad horizontal , faculta al destinatario para que en su nombre y representación ejerza la administración y gobierno del edificio conjuntamente con los demás destinatarios del mismo, conforme a los términos y condiciones que se desarrollan a continuación, que ambas partes aceptan.

TERCERO: El edificio será administrado por un administrador y la asamblea de vecinos conformada por los destinatarios.

CUARTO: La Administración.

I) La designación de Administrador será incluida en el "orden del día" de la primer Asamblea de Vecinos, y será designado por la misma, pudiendo ser ejercida por un Administrador o Comisión Administradora, en ambos casos integrada por vecinos del edificio y designados por la citada asamblea con mayoría de ¾ del total de los representantes de cada Unidad de Propiedad Horizontal, o por empresas que giren en el ramo de administración de edificios o propiedades.

El Administrador o Comisión Administradora llevará la contabilidad de los ingresos y egresos del edificio y publicará los estados de cuentas en el hall de los edificios en forma bimestral. Para cobrar los gastos comunes al MVOTMA por aquellas viviendas que se encuentren desocupadas, deberá presentar copia autenticada por escribano público del acta de asamblea por la cual se designó administrador, estado de cuenta del mes y recibo expedido por el citado administrador.

El Administrador o Comisión Administradora se obliga a comunicar al MVOTMA toda sustitución, renuncia o nueva designación de administradores.

La Empresa Administradora podrá ser persona física, sociedad de hecho o jurídica, y será condición excluyente que el mismo esté inscripto en la Dirección General Impositiva y Banco de Previsión Social, con un giro empresarial relacionado a la actividad para la cual se la contrató. A los efectos de cobrar los gastos comunes al MVOTMA por viviendas desocupadas, deberá acreditar situación regular de pagos por sus aportaciones al BPS y DGI.

II) Deberá practicar doble liquidación de gastos comunes por las unidades

que estén arrendadas.

III) Durará un (1) año en sus funciones, pudiendo ser reelecto. Si al vencimiento de su mandato no se produjera nueva elección, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante.

IV) Cometidos de la Administración:

a) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones previstas en este documento y el Reglamento de Convivencia que se aprobará a futuro.

b) Cuidado y vigilancia de los bienes y equipos comunes.

c) Contratar las empresas de mantenimiento y servicios de acuerdo a las características y equipamiento del edificio, debiendo exigir en todos los casos las facturas por los servicios prestados.

d) Recaudar de cada destinatario lo que a cada uno le corresponda en las expensas comunes y efectuar los pagos.

e) Publicar en el hall del edificio en forma bimestral liquidación de ingresos y egresos.

f) Comunicar al Ministerio toda situación irregular en cuanto a la convivencia de los vecinos, desperfectos constructivos, reclamos de propietarios linderos y todo asunto que sea de interés para el propietario del bien.

g) Convocar y concurrir a las Asambleas de Vecinos.

<u>La Asamblea de Vecinos.</u>

I) Estará integrada por los destinatarios, promitentes compradores o arrendatarios.

II) Será convocada por el Administrador o por cualquiera de los destinatarios, la citación se hará personalmente en los domicilios ubicados en las respectivas unidades, con una antelación de 10 días a la fecha indicada para sesionar y se deberá indicar en el hall del edificio la convocatoria y orden del día, también será responsabilidad de la Asamblea notificar al Ministerio con la misma anticipación dicha circunstancia.

III) Para reunirse y resolver válidamente, será necesaria su constitución por la mayoría simple de los destinatarios de las unidades, salvo la mayoría especial indicada en la cláusula cuarta ítem I del presente contrato. Cada unidad tendrá un voto.

IV) Dentro del plazo de 30 días a contar de hoy, los destinatarios deberán constituir la primer Asamblea de Vecinos, a los efectos de resolver y designar Administrador, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el presente, y asimismo designar delegado de la Asamblea, el cual durará un año en sus funciones siendo su principal competencia representar a la Asamblea entre los demás actores, Administrador y Ministerio.

V) Se deberá llevar libro de Actas de Asamblea de Vecinos, y comunicar las mismas al Ministerio.

VI) <u>Competencia de la Asamblea de Vecinos</u>

- Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes, con excepción de las mejoras indicadas en la cláusula ...
- Designar y remover administrador en cualquier momento.
- Diseñar y aprobar el Reglamento de Convivencia entre los vecinos.
- Determinar la retribución del administrador, como también auditar los gastos

realizados por éste.

QUINTO: Queda expresamente prohibido a la Administrador y a la Asamblea de Vecinos:

- Aprobar o realizar reformas, obra nueva, demoliciones, reconstrucciones en el edificio, arreglo de azoteas o fachadas, de la red eléctrica, sanitaria o agua potable, sin previa autorización del Ministerio.
- Aprobar gastos suntuosos o de alhajamiento de espacios comunes que sobrepasen el 15% del presupuesto mensual promedio de los últimos 4 meses.
- Realizar acuerdo o transacciones con propietarios de predios linderos y representar en pleitos a la propietaria.

SEXTO: Los destinatarios soportarán los gastos comunes y fondo de reserva en proporción al primer valor real de su unidad fijada por la Dirección Nacional de Catastro, que se adjunta al presente.

SEPTIMO: Queda expresamente prohibido ceder las facultades delegadas de administración y gobierno del edificio a terceras personas, a excepción de otros integrantes del núcleo familiar o destinatarios del mismo edificio, se llevará un libro registro de poderes.

OCTAVO: Las referidas facultades cesarán simultáneamente al otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa, o en caso de recisión del compromiso de compraventa o contrato de arrendamiento.

NOVENO: Las partes constituyen domicilios especiales los indicados como respectivamente suyos en la comparecencia.