

PROGRAMA DE ACCIÓN SOBRE EL STOCK MANTENIMIENTO DE BIENES COMUNES

La postulación se realizará por **expediente** en el Sector VENTANILLA ÚNICA de Casa Central o en cualquiera de las SUCURSALES de la A.N.V.

Para la postulación, los Complejos Habitacionales deberán cumplir las siguientes **condiciones**:

- Pertenecer a la Cartera Social de la A.N.V.
- Tener la Comisión Administradora conformada y con sus autoridades vigentes
- Pretender realizar una obra de mantenimiento sobre bienes comunes
- Tener una Tasa de Morosidad General inferior al 25% del total tanto en el pago de cuota como en el pago de los gastos comunes
- Tener una Tasa de Morosidad de Unidades adheridas a la Política de Recupero inferior al 5% del total (cuota y gastos comunes)

En primera instancia, se deberá iniciar el expediente con la siguiente **documentación**:

- NOTA DE LA COMISIÓN ADMINISTRADORA INDICANDO
 - a) Estimación de monto de préstamo a solicitar
 - b) Detalle de las unidades que se encuentran morosas en gastos comunes
 - c) Datos de contacto de las autoridades de la Comisión Administradora del CH
- MEMORIA TÉCNICA DE LOS TRABAJOS DE MANTENIMIENTO A REALIZAR
Esta memoria debe describir los trabajos de mantenimiento a realizar y deberá estar firmada por un técnico responsable de acuerdo a la complejidad de los trabajos.

Por ejemplo:

- ✓ *Si se trata de reparaciones en la instalación sanitaria de abastecimiento o desagüe, será firmada por un técnico instalador sanitario o por un arquitecto.*
- ✓ *Si son reparaciones en la instalación eléctrica será firmada por un técnico instalador electricista autorizado por UTE o por un arquitecto.*
- ✓ *Si se trata de una impermeabilización con membrana asfáltica bastará la firma del técnico de una empresa que otorgue garantía escrita para la impermeabilización por 10 años.*
- ✓ *Si se pretenden realizar obras menores como cercados, sendas, muretes, pintura, etc, bastará con la firma de la Comisión Administradora del CH*
- ✓ *Si se va a construir o modificar algo para lo que se necesite permiso de construcción, será indispensable la firma de un arquitecto o ingeniero.*

REQUISITOS PARA LA POSTULACIÓN

Iniciado el expediente con estos documentos, el Equipo Supervisor del Área Programas Habitacionales de la A.N.V. agendará una reunión con la Comisión Administradora del CH en donde se solicitará la **documentación** adicional necesaria:

- PRESUPUESTOS DE OBRA SOLICITADOS (*tres como mínimo*)
- NOTA DE LA COMISIÓN ADMINISTRADORA INDICANDO:
 - a) Promedio de ingresos de los núcleos familiares del CH
 - b) Promedio de cuota de gastos comunes del CH
 - c) Promedio de sobrecuota de gastos comunes para el préstamo

- PLANILLA DE ESTUDIO PRIORIDAD-RIESGO

El modelo de esta planilla será proporcionado por la A.N.V. y para completarla la Comisión Administradora contará con el apoyo del Equipo Supervisor del Área Programas Habitacionales.

- ACTA (O ACTAS) NOTARIAL DE ASAMBLEA APROBANDO:
 - a) Proyecto de mantenimiento
 - b) Solicitud de crédito
 - c) Designación de representantes para firma del préstamo (tres)
 - d) Sobrecuota de gastos comunes
 - e) Disposición a integrar un Fondo de Reserva en la A.N.V. equivalente al 7,5% del valor total del crédito solicitado.
 - f) Presupuesto seleccionado (entre los tres solicitados como mínimo)
 - g) Aceptar que la A.N.V. no asumirá responsabilidad de clase alguna por posibles vicios o defectos de construcción que se produzcan en ocasión de las obras a realizar.

Se adjunta modelo de las disposiciones a ser aprobadas por la Asamblea

La A.N.V. dispone de asistencia permanente a todos los Conjuntos Habitacionales acerca de los requisitos para la postulación a créditos del Fondo Rotatorio para el Mantenimiento de Bienes Comunes. Para aclarar dudas, ampliar información y/o solicitar entrevista, las Comisiones Administradoras podrán contactarse a través del siguiente correo electrónico:

fondorotatorio@anv.gub.uy

DISPOSICIONES A SER APROBADAS POR LA ASAMBLEA DEL CONJUNTO HABITACIONAL

Deberá acompañarse testimonio notarial de Acta de Asamblea de Copropietarios o Promitentes Compradores, **con las siguientes estipulaciones expresas:**

1) Se aprueba el proyecto de mantenimiento presentado por la Comisión Administradora y detallado en la Memoria Técnica de fecha _____, firmada por (el profesional o técnico) _____ en carácter de Responsable Técnico de la obra; y se selecciona el presupuesto presentado por la empresa _____, RUT _____, BPS N° _____, por un monto de \$ _____ (pesos uruguayos _____), equivalentes a U.I. _____ (Unidades Indexadas _____) al día de la fecha; para la realización de las obras.

2) Se aprueban los siguientes gastos adicionales necesarios para la realización de las obras de mantenimiento mencionadas: (detallar) _____, según presupuestos correspondientes, por un monto total de \$ _____ (pesos uruguayos _____), equivalentes a U.I. _____ (Unidades Indexadas _____) al día de la fecha.

3) Se aprueba la solicitud de un préstamo a la Agencia Nacional de Vivienda por un monto equivalente a U.I. _____ (Unidades Indexadas _____) en el marco del Reglamento del Fondo Rotatorio para la Financiación de Mantenimiento de los Complejos Habitacionales administrados por dicha Institución, y con el objeto establecido en el Presupuesto y la Memoria Técnica de Solicitud de fecha _____, firmada por el profesional o técnico _____ en carácter de Responsable Técnico de la obra.

4) Se aprueba el pago de la siguiente sobrecuota de gastos comunes por parte de las familias para asumir la cuota de amortización del préstamo: _____ por _____ meses (cantidad de meses).

5) Se autoriza a firmar el contrato (y el o los vales respectivos) en representación de la copropiedad (o del Conjunto Habitacional), a _____ C.I., _____, _____ C.I. _____ y _____ C.I. _____, en calidad de miembros de la Comisión Administradora y/o copropietarios (o promitentes compradores) de las Unidades _____, _____, _____ del Edificio (o Complejo Habitacional).

6) *Se aprueba depositar en la Agencia Nacional de Vivienda un Fondo de Reserva en garantía del cumplimiento de contrato equivalente al 7,5% del valor total del crédito a solicitar, cediendo el derecho a la A.N.V. a efectuar retiros directamente del mismo, sin necesidad de interpelación de clase alguna, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas.*

7) *Se reconoce la legitimación procesal pasiva del Administrador o Comisión Administradora en representación de la Copropiedad y/o todos los copropietarios y/o todos los promitentes compradores del Edificio o el Complejo Habitacional, en los términos previstos en el art. 19 literal "e" de la Ley 10.751, a los efectos del emplazamiento y seguimiento de los reclamos judiciales que se promuevan por parte de la Agencia Nacional de Vivienda por cualquier motivo o incumplimiento que se derive de la ejecución de este préstamo.*

8) *Se acepta expresamente que la Agencia Nacional de Vivienda, no asumirá responsabilidad de clase alguna frente a la Administración o Comisión Administradora o los titulares de las unidades o apartamentos, por los posibles vicios o defectos de construcción que se produzcan en ocasión de las obras.*

En caso que las obras comprendan cualquier clase de innovación en el plano o construcciones existentes en el Edificio, se requerirá la aprobación de 2/3 de copropietarios (o promitentes compradores en los CH) que representen por lo menos $\frac{3}{4}$ del valor del Edificio.

La Certificación Notarial debe acreditar que se constataron las mayorías exigidas en la Ley, Reglamento de Copropiedad o Reglamento de las Comisiones Administradoras de los Complejos Habitacionales.