

ACTA N° 14.800

SESIÓN DEL JUEVES 15 DE JULIO DE 2021

En Montevideo, a los quince días del mes de julio de dos mil veintiuno, a las quince horas, en la Sala de sesiones, se reúne el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, con la presencia de los señores Presidente Dra. Casilda Echevarría, Vicepresidente Lic. Marcos Laens y Director Ec. Gabriel Frugoni.

Actúa en Secretaría la señora Gerente de División Secretaría General Beatriz Estévez.

Están presentes los señores Gerente General Ec. Álvaro Carella, Asesor Letrado Dr. Héctor Dotta y Asesor de Presidencia Dr. Álvaro Diez de Medina.

A continuación, se tratan los siguientes asuntos:

N° 0211

DIRECTORIO - APROBACIÓN DE ACTA - Se da lectura al acta número catorce mil setecientos noventa y siete, correspondiente a la sesión celebrada el día veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, la que se aprueba.

N° 0212

Expediente N° 2018-52-1-04806 - GERENCIA GENERAL - PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN - FUNCIONARIOS QUE DESEMPEÑAN TAREAS EN RÉGIMEN DE 8 HORAS - ALTAS Y BAJAS CORRESPONDIENTES AL MES DE JULIO DE 2021 - Se toma conocimiento y se aprueba lo actuado.

VISTO: La resolución de Directorio N° 0037/18 de fecha 31 de enero de 2018, mediante la cual se aprobó la estructura de gobierno del Programa de Transformación del Sistema de Información.

RESULTANDO: Que en dicha disposición -entre otras medidas- se delegó en la Gerencia General y en la Dirección del Programa, actuando en forma conjunta, la designación de los funcionarios

que pasarán a cumplir funciones en régimen de 8 horas, debiendo dar, oportunamente, cuenta de ello al Directorio.

CONSIDERANDO: Que, según lo informado por los respectivos gerentes de proyecto, a partir del 1º de julio el funcionario Facundo Neme retornó al régimen habitual de 6 horas y media.

SE RESUELVE: Darse por enterado y aprobar lo actuado.

Nº 0213

Expediente Nº 2021-52-1-01985 - DIVISIÓN SERVICIOS JURÍDICOS Y NOTARIALES - COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO ZZ (CH-XX) - SOLICITUD DE REPARACIÓN DEL MURO EXTERIOR DEL EDIFICIO - Se toma conocimiento de la situación y se adoptan otras medidas sobre el particular.

SE RESUELVE: Aprobar el proyecto de resolución formulado por la División Servicios Jurídicos y Notariales, de fecha 2 de julio del corriente, que a continuación se transcribe:

"**VISTO:** I) La comunicación remitida con fecha 19 de marzo de 2021 por la Sra. AA, en representación de los copropietarios del Edificio ZZ (padrón Nº XX del departamento de Montevideo – Complejo Habitacional 234) dando cuenta del estado del muro exterior del edificio y solicitando que el Banco Hipotecario del Uruguay realice las reparaciones correspondientes.

II) La nota remitida con fecha 21 de mayo de 2021 mediante la cual la copropiedad resuelve solicitar al Banco Hipotecario del Uruguay la cobertura del Fondo de Protección Inmueble.

RESULTANDO: I) Que con fecha 19 de marzo de 2021 se remite comunicación por parte de la Sra. AA en representación de copropietarios del Edificio ZZ (padrón Nº XX) en la cual se indica que *“Una de las paredes del edificio de una de las torres de seis pisos, se encuentra con riesgo de derrumbe, según lo que nos informan los bomberos y empresas que fueron a cotizar pequeños arreglos en lo que respecta a las fachadas y paredes linderas. Nos tiene muy preocupados la posibilidad de derrumbe ya que en caso de caer todos esos KG de material sería en viviendas habitadas en otros padrones. Por lo expuesto, nos comunicamos con CC ya que fue la empresa constructora del inmueble, quienes nos mencionaron que hace más de diez años de su construcción y deberíamos comunicarnos con Ustedes BHU. Entendemos que esta situación no es de ahora, sino que el movimiento de las paredes data de tiempo y recién lo hemos percibido. Por lo expuesto les solicitamos tengan el bien de*

aceptar este reclamo y aviso ante Ustedes debido a la urgencia y al posible peligro que se corre”.

II) Que el BHU solicitó informe técnico, el que se realiza con fecha 7 de abril de 2021 por el Arq. Supernumerario DD (folio números 7 y siguientes), quien luego de evaluar la situación, concluye que el área afectada es el muro exterior medianero norte de la fachada del edificio, identifica posibles causas y sugiere *“realizar la remoción del muro exterior de ladrillo de toda la zona afectada, revisar que no se encuentre más sectores sueltos o rotos. Remover todo tipo de material rígido dentro de la junta de dilatación. Reconstruir el sector removido. Vinculándolo con el muro interior. Luego se puede rellenar la junta con material elástico como un sellador elástico altamente adhesivo a base de poliuretano.”* Finalmente, indica que *“Se tendría que realizar el tratamiento antes mencionado o medidas de seguridad alternativas que protejan las construcciones vecinas lo antes posible.”*

III) Que en el mismo mes de abril de 2021 –dada la caratula de urgencia que emergía del correo electrónico recibido por el BHU- se le indicó a la copropiedad que: *“corresponde a la Administración, ocupantes y poseedores de las unidades del Edificio a cualquier título (por así establecerlo la normativa departamental), la adopción de medidas preventivas de urgencia como pasajes peatonales, redes y similares. Recomendamos enfáticamente que se adopten esas medidas por la administración y autoridades de la Copropiedad, a la mayor brevedad posible”.*

IV) Que posteriormente, informa el Sector Notarial con fecha 5 de mayo de 2021 *“Sobre el padrón matriz número XX del departamento de Montevideo, se construyó un edificio identificado como Conjunto Habitacional XX, el cual fue incorporado a propiedad horizontal de acuerdo con el régimen de la Ley 10.751, habiéndose cumplido los requisitos establecidos por dicha ley para su incorporación.”* A folio 41 y siguiente obra el Reglamento de Copropiedad, el cual regula las relaciones entre los miembros de la copropiedad, según escritura autorizada por el escribano FF, el 18 de noviembre de 2010, e inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Montevideo el 24 de noviembre de 2010 con el número XX.

V) Que con fecha 7 de mayo de 2021, en respuesta a la comunicación efectuada por el Departamento de Gestión de Garantías e Inmuebles, la copropiedad remite una nota de un técnico prevencionista dando cuenta de la adopción de las

medidas urgentes tomadas de forma de prevenir el daño a terceros cuya validez se estima en 45 días. Nótese que la nota del técnico es de fecha 24 de marzo de 2021.

VI) Que posteriormente, el 21 de mayo de 2021, la copropiedad remite una nota solicitando la cobertura del Fondo de Protección Inmueble del BHU fundados en que “...no contamos con los fondos para realizar la reparación del inmueble. En función de la no disponibilidad de fondos con que afrontar la reparación, y considerando que se cumplen los requisitos establecidos por la normativa, en Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del edificio, desarrollada el pasado 17 de mayo, se votó por unanimidad realizar la solicitud al Banco Hipotecario del Uruguay de recurrir al Fondo de Protección de Inmueble”.

VII) Que con fecha 20 de junio la copropiedad informa que no tienen el parte de bomberos al que refieren en el correo del mes de abril y que el mismo se encuentra “en edición” porque tenía información errónea y manifiestan haber sido intimados por la Intendencia a realizar las reparaciones correspondientes.

VIII) Que finalmente, con fecha 21 de junio del corriente, se aporta la información unidad por unidad del estado de pago de los créditos (se destaca que muchas de las unidades del Complejo ya no tienen vinculación alguna con el BHU, recordemos que dicho edificio se compone de 64 unidades -44 de vivienda y 6 locales comerciales y 14 cocheras- advirtiéndose que varias de ellas presentan cuotas impagas.

CONSIDERANDO: Que se comparte lo informado por la División Servicios Jurídicos y Notariales con fecha 2 de julio de 2021, en donde se sugiere desestimar los planteamientos realizados por cuanto: i) encontrándose el inmueble sobre el cual se construyó el Conjunto Habitacional CH XX incorporado a propiedad horizontal y habiéndose otorgado reglamento de copropiedad, corresponde a la administración la gestión del mantenimiento y conservación de los bienes comunes, ii) existiendo hipoteca recíproca accesoria a los gastos comunes, cada unidad deberá soportar su cuota parte según se distribuyó la participación de cada una en la copropiedad en el reglamento de copropiedad. iii) el BHU se encuentra por completo ajeno a dicha administración, sin perjuicio de poder instar el pago a quienes se encuentren vinculados con el organismo por promesas de compraventa o préstamos hipotecarios. Sobre el punto, contractualmente los deudores hipotecarios o promitentes compradores asumen desde el momento en que se les hace

entrega de las llaves la obligación contractual de abonar los gastos comunes comprendiendo estos los que se generen por el mantenimiento y conservación de los bienes comunes como lo es el muro exterior del edificio. iv) En relación a la cobertura solicitada del Fondo de Protección de Inmuebles (FPI), el Reglamento del FPI en su artículo 5 define las condiciones: “5.1 - Para acceder a dicha asistencia, el hecho o siniestro deberá ser puesto en conocimiento del Banco en cualquiera de sus dependencias de todo el país dentro de un plazo que no excederá los diez días hábiles desde que se haya producido. El deudor o quien acredite su vinculación con el mismo (explicando las causas de fuerza mayor que impiden al propio deudor efectuar la denuncia) será responsable de presentar copia del parte policial y/o del Cuerpo de Bomberos, según corresponda, así como los documentos necesarios para que el Banco inicie el expediente con los datos identificatorios, entregándose al solicitante resguardo de dicha presentación”. “5.5 - El Banco no abonará al deudor hipotecario o al promitente comprador según corresponda ninguna suma por concepto de asistencia con cargo al FPI sin la cancelación previa de la deuda por servicios que pudiera existir y sin perjuicio de lo dispuesto en el literal precedente.” Analizada la documentación obrante en autos se advierte que, no es posible determinar si se ha dado cumplimiento o no al plazo establecido por cuanto no se conoce una fecha cierta desde que se percataron del estado fuera de plomo del muro (en la comunicación original informan que los problemas datan de hace tiempo). Asimismo, no se ha aportado a la fecha parte de bomberos que acredite las circunstancias del evento. Por su parte, el evento –estado del muro exterior de un muro lindero, esto es, bien común de la propiedad horizontal- es una cuestión que alude a todos los copropietarios. Y no todos los copropietarios están en estado de ser aptos como sujetos pasivos de la cobertura. En efecto, muchos de ellos se encuentran atrasados en el pago de las cuotas para con el BHU, y, además, muchos ya no están abonando la cuota correspondiente al fondo por haber cancelado el saldo de la promesa o de su préstamo hipotecario. En virtud de todo lo anterior es que no es posible brindar la cobertura solicitada.

RESUELVE: 1.- Tomar conocimiento de la situación comunicada por la Administración del Complejo Habitacional N° XX respecto del estado del muro exterior del edificio.

2.- Denegar la cobertura del Fondo de Protección Inmueble solicitada por los fundamentos supra referidos.

3.- Notificar a los peticionantes por parte del Departamento de Gestión de Garantías e Inmuebles".

Nº 0214

Expediente Nº 2020-52-1-07043 - DIVISIÓN CAPITAL HUMANO - LLAMADOS A CONCURSOS INTERNOS PARA LA PROVISIÓN DE VACANTES EN LOS CARGOS DE ADMINISTRATIVO 1 Y ADMINISTRATIVO 2 DEL ESCALAFÓN ADMINISTRATIVO - LISTAS DE PRELACIÓN RESULTANTES DE AMBOS CONCURSOS - Se prorroga por 60 días el plazo de vigencia de dichas nóminas.

VISTO: Las resoluciones de Directorio adoptadas con fecha 26 de agosto de 2020, mediante las cuales dispuso la realización de siete llamados a concurso de ascenso dentro del Escalafón Administrativo, entre ellas las Nos. 0518 y 0520/20 que autorizaron convocatorias destinadas a la provisión de vacantes en los cargos de Administrativo 1 y Administrativo 2 de Casa Central.

RESULTANDO: I) Que en las resoluciones indicadas se estableció un plazo de vigencia de 180 días corridos, a partir de su aprobación, para las listas de prelación de postulantes resultantes de los llamados a concurso autorizados.

II) Que con fecha 25 de febrero del corriente, mediante resoluciones de Directorio Nos. 0035/21 y 0037/21, se homologó lo actuado por los tribunales evaluadores actuantes en los dos concursos señalados en el VISTO precedente y se aprobaron las listas de prelación respectivas.

III) Que, como consecuencia del resultado de los concursos, por resolución de Directorio Nº 0040/21, de idéntica fecha, se formularon las designaciones de funcionarios dentro del Escalafón Administrativo.

CONSIDERANDO: I) Que el Directorio con fecha 16 de junio del año en curso, adoptó la resolución Nº 0180/21, mediante la cual aprobó una propuesta de transformación de cargos dentro del Escalafón Administrativo formulada por la División Capital Humano, que implicó la eliminación de 11 cargos de Ejecutivo 2 y la creación de 14 cargos de Administrativo 1, la cual haría posibles nuevas promociones de funcionarios a los cargos de Administrativo 1 y Administrativo 2.

II) Que en función de observaciones planteadas oportunamente por la División Servicios Jurídicos y Notariales, el Directorio dispuso se realice por parte de las Divisiones Planificación

Estratégica y Capital Humano un nuevo análisis de la transformación de cargos aprobada.

III) Que actualmente los recursos humanos encargados del análisis referido se encuentran abocados a la formulación del presupuesto de la Institución para el ejercicio 2022.

SE RESUELVE: Prorrogar por 60 días calendario adicionales, el plazo de vigencia establecido para las listas de prelación resultantes de los llamados a concurso destinados a la provisión de vacantes en los cargos de Administrativo 1 y 2 de Casa Central”.