

Caracas, \_\_ de \_\_\_\_\_ del 2007.

Estimado Vecino,

Con base en, (a) compilación libro de acuerdo propietarios Edificio Residencias MIRIAM, (b) Detalle del fondo de trabajo desde su creación o aprobación Enero 2001 hasta Agosto 2005 (información sacada de los recibos mensuales), (c) Carta Consulta a la comunidad, Asunto: Fondo de Trabajo fechada el \_\_\_\_\_ y como complemento del (d) Informe Fondo de Trabajo \_\_\_\_\_, nos es grato presentar a su consideración el siguiente anteproyecto reforma al Reglamento Interno de las Residencias MIRIAM, según detalle o índice:

<b>Contenido</b>	<b>Pag.</b>
FONDO DE TRABAJO, resumen acuerdo propietarios.	1
Carta explicativa.	2
Capítulo I.- DE LOS FONDOS, RESERVA Y TRABAJO.	3 -4
Capítulo II.- FONDO DE TRABAJO PARA PROYECTOS (FTP).	5
Capítulo III.- DEL FONDO DE RESERVA PARA EMERGENCIAS (FTE).	5
Capítulo IV.- TRANSITORIO.	6

Al pie de cada capítulo encontrará un espacio identificado como “**Observaciones**” mediante el cual, usted podrá realizar las anotaciones que considere sobre lo leído.

Agradecidos por su atención y respuesta ante lo consultado,

**"El trabajo que nunca se empieza es el que tarda más en finalizarse"**  
J. R. R. Tolkien (1892-1973), erudito y escritor británico

## FONDO DE TRABAJO

Período	Asamblea	Tipo	Descripción breve	Monto
2000-2001	12 Ene 2001	Extraordinaria	Se crea el Fondo de Trabajos Especiales (FT). Su finalidad es hacer frente eventualidades (urgencias).	Ene 2001.....1.500.000 Feb-Dic (11) 500.000/mes...5.500.000
2002-2003	27 Sep 2002		Trabajos importantes “ <b>TABLERO DE LUZ</b> ”  Cargar en recibo, no cuota extra.	Acumulado, cargo en recibos de condominio <b>Bs.7.000.000</b>
2003-2004	01 Jul 2004		Autorización gastos emergencia hasta Bs.500.000 por mes.	
			Se reconoce en convocatoria y ante la Asamblea el acumulado de Bs.7.000.000	
			Recibo fijo en Bs.3.000.000. La diferencia entre lo gastado y ese monto aporte al FT	
			Dejar Bs.3.000.000 en la cuenta corriente e invertir la diferencia para que genere interés, se menciona certificados y activos líquidos.	
2004-2005	04 Mar 2006		Se autoriza a llevar el recibo a Bs.3.500.000 con las mismas condiciones para el FT	
			Se presenta ante la Asamblea Detalle del fondo de Trabajo desde su creación o aprobación Enero 2001 hasta Agosto 2005 (información sacada de los recibos mensuales).	Saldo Acumulado FT Ago2005..... <b>(a)33.041.550</b>
			Carta consulta para certificar el saldo acumulado por Bs.33.041.550	Banco y CC 972.983 Recibo cobrar <u>10.000.000</u> Acumulado.. <b>(b)10.972.983</b>
			Cuentas por pagar superan los Bs.3.000.000 a la fecha Asamblea, de la gestión anterior.	Diferencia (a-b)
			Autorización para emitir recibo hasta Bs.4.000.000 por 3 meses.	<b>(a) 33.041.550</b> <b>(b) (10.972.983)</b> <b>22.068.567</b>
<b>Observaciones:</b>				

El anteproyecto de reforma al reglamento interno de las Residencias “MIRIAM” que a continuación le presentamos, se fundamenta en la necesidad de estructurar la compilación resultante de los acuerdos de propietarios asentados en libro de Asamblea sobre el tema desarrollado, facilitando el **entender la atribución y responsabilidades asumidas** por la comunidad de las Residencias MIRIAM desde el año 2000, momento en el cual decidimos **administrar nuestros propios recursos**, siendo consecuentes con la realidad vivida.

De una manera novedosa y responsable, decidimos administrar de forma conjunta, ello gracias a su voto favorable como propietario del inmueble, mediante su alícuota de condominio, porcentaje que representa su propiedad en el documento de condominio.

En principio se busca establecer un piso de entendimiento básico, reglas claras y concisas, sin ambigüedades o susceptibles a terceras interpretaciones y siempre, contando con la activa participación como dueño de su destino y el de su comunidad.

El orden propuesto a su consideración, busca facilitar la aplicación de lo que ya es norma a quienes les hemos encomendado la compleja labor de administrar el más preciado bien del ser humano, **la confianza**, de una manera profesional, transparente y consecuente con su humanidad y la comunidad que encarnan al ser electos o electas, con base en la Ley de Propiedad Horizontal como ley especial que rige la materia, la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela como la referencia absoluta de los deberes y derechos, y demás leyes aplicables al mandato o relacionadas con la administración de lo **ajeno**.

Los principios fundamentales y el articulado desarrollado estarán asentados en libro, como acuerdo de propietarios, una vez aprobado. Lo que hoy disponemos, responde a esa aprobación de las Asambleas de Propietarios ante emergencias, urgencias y crisis que nos han reunido. Debemos entender “**crisis**” como, *oportunidad de cambiar para mejorar*, evitando el despilfarro, tanto de recursos monetarios como de tiempo y **el moral**.

CARACAS, MARZO DEL 2007.

"Para proteger realmente a los usuarios, no basta con que nosotros sepamos de seguridad;  
debemos compartir lo que sabemos con los demás."

Mikel Urizarbarrena (1961), presidente y fundador de Panda Software

## **DE LOS FONDOS, RESERVA Y TRABAJO**

Artículo 1. Se crean y norman **Fondo de Reserva para Emergencias (FRE)** y el **Fondo de Trabajo para Proyectos (FTP)**, los Fondos para éste reglamento.

Artículo 2. Los Fondos se reflejarán en el **recibo de condominio (RC)**. Todo lo concerniente a ellos será comunicado por escrito a la comunidad y resuelto por ella mediante los mecanismos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y la legislación vigente, se dejará constancia en libros de Junta y Acuerdo de Propietarios, así como en la Contabilidad.

Artículo 3. Como mínimo el RC, en lo que a los Fondos se refiere, mostrará el saldo anterior o inicial, el aporte del mes, el interés generado y el saldo acumulado para cada uno de ellos, nunca como un solo total o saldo.

Artículo 4. El saldo acumulado de los Fondos será la resultante de sumar al saldo anterior o inicial, el aporte del mes y el interés generado. Cualquier afectación diferente al acumulado en los Fondos, deberá contar con el porcentaje favorable establecido en el artículo 9° de la LPH, “mejoras comunes”.

Artículo 5. Los Fondos son cuentas de Patrimonio, siendo su contrapartida cuentas de Activo a interés.

Artículo 6. Las cuentas de Activo a interés, en lo que los Fondos se refiere, son Recibos por Cobrar o al Cobro, Cuentas por Cobrar Gestión Anterior y Cuentas Bancarias, pudiendo ser estas últimas de ahorro, fondos de activos líquidos o certificados de depósito.

Artículo 7. El interés generado y cobrado por la contrapartida del Activo de los Fondos, será capitalizado a cada Fondo e informado por escrito a la comunidad y de manera individual, siendo asentado en el libro de Junta.

Artículo 8. Los rendimientos capitalizados y por Cobrar, serán un punto único a tratar en asamblea de Propietarios donde se someterán a aprobación o no de la comunidad los informes de gestión (Junta y del Administrador o Administradora) y el Balance General con sus notas explicativas que forman parte de éste.

Artículo 9. Los informes (gestión u otros) y el Balance General con sus notas, serán enviados a la comunidad de manera individual, al menos con una semana de antelación a la fecha pautada para la Asamblea donde serán discutidos, caso contrario será nula la Asamblea y todo lo en ella acordado quedará sin efecto.

Artículo 10. Sobre los informes y balance, se podrá opinar por escrito previo a la Asamblea y asentado en libro de Acuerdo de Propietarios antes de abrir el debate.

### **Observaciones:**

Artículo 11.El aporte del mes para los fondos se establece de la siguiente manera y forma:

- ✓ FONDO DE RESERVA PARA EMERGENCIAS (FRE): 10% del monto fijo del recibo de condominio, será transferido a la cuenta bancaria que corresponde al FRE, antes de la emisión del recibo del mes.
- ✓ FONDO DE TRABAJO PARA PROYECTOS (FTP): será la cantidad que resulta de restarle al monto fijo del recibo de condominio el gasto común del mes aprobado por la Junta, las amortizaciones (proyectos y recuperación) y el 10% del FRE. La diferencia no podrá ser negativa o nula.

Artículo 12.Las cuentas bancarias de los fondos sólo podrán ser movilizadas para realizar pagos a proyectos, obras o trabajos, cualquier otro desembolso, diferente a los ya previstos o el de inversión, deberá contar con la aprobación expresa de la comunidad, según lo establece la LPH y éste reglamento.

Artículo 13.Para realizar los pagos a proyectos, obras o trabajos, se transferirá desde la cuenta bancaria del Fondo a la cuenta corriente de la comunidad administrada mediante mandato por la Junta de Condominio y el administrador o administradora, designados de conformidad con la LPH.

Artículo 14.La transferencia bancaria a la cuenta corriente de la comunidad, será la resultante de restar la fianza de fiel cumplimiento y demás deducciones a que hubiere lugar del monto facturado con IVA.

Artículo 15.En cada pago y como fianza de fiel cumplimiento, se retendrá un 10% de lo facturado. La fianza de fiel cumplimiento no excluye el cumplimiento de las retenciones de ley, previstas en la legislación tributaria o cualquier otra emanada de poder constituido sea este nacional, regional o municipal.

Artículo 16.La fianza de fiel cumplimiento, será cancelada al ejecutor del proyecto una vez este finalice la obra o trabajo y la comunidad de su aceptación por escrito, con base en lo previsto a tal fin en la LPH. Será necesario un porcentaje igual o superior al que autorizó la obra para realizar el pago y el finiquito respectivo.

Artículo 17.La aceptación no podrá delegarse a la Junta de Condominio o cualquier otro diferente a la comunidad representada en Asamblea.

**Observaciones:**

## **FONDO DE TRABAJO PARA PROYECTOS (FTP)**

Artículo 18. La finalidad del FTP es financiar proyectos con base en la legislación vigente y aprobados por la comunidad, de conformidad con la LPH.

Artículo 19. La aprobación de la comunidad deberá ser asentada en libro de acuerdo de propietarios e incluir como mínimo, costo total del proyecto, forma de pago al ejecutor, las garantías y fianzas del proyecto, tiempo de recuperación para el gasto común autorizado y cualquier otro considerado por la comunidad. Todo lo anterior de conformidad con la LPH y particularmente lo previsto en ella en los artículos 9° y 11°, “mejoras cosas comunes” y “gastos comunes”.

Artículo 20. El tiempo de recuperación se entiende como el número de meses en que se compensará la totalidad del costo del proyecto, mediante el cargo en recibo de condominio de cuotas fijas, consecutivas y mensuales.

Artículo 21. Una vez sea cargada la primera cuota en recibo de condominio, las subsecuentes serán recaudadas de la misma manera, forma y monto, una por cada mes, hasta compensar el costo total del proyecto.

Artículo 22. La transferencia de fondos (Bolívares o moneda de curso legal) para capitalizar la contrapartida del Activo del FTP se realizará con periodicidad mensual de la siguiente manera y forma:

- ✓ La cantidad líquida en cuenta bancaria que exceda del monto fijo establecido para la emisión del recibo de condominio y no esté comprometida para pagos en el mes siguiente, será depositada en la cuenta bancaria a tal fin abierta para el FTP.

**Observaciones:**

## **DEL FONDO DE RESERVA PARA EMERGENCIAS**

Artículo 23. La finalidad de este Fondo es atender las emergencias que excedan del monto mensual autorizado para ejecutar por la Junta de Condominio sin solicitar autorización, bien sea mediante carta consulta o Asamblea, de conformidad con la LPH.

Artículo 24. Este Fondo sólo podrá afectarse mediante acuerdo de propietarios y siempre en el entendido de que la cantidad desembolsada será reintegrada a la brevedad mediante cargos en recibo de condominio y nunca contra el FTP.

**Observaciones:**

## **TRANSITORIO**

Artículo 25. Las cuentas de Activo a interés, Recibos por Cobrar o al Cobro y Cuentas por Cobrar Gestión Anterior, hasta la Asamblea no defina otra modalidad o modifique el porcentaje aplicar, generarán un interés igual al 12% anual o 1% mensual. Se podrá aplicar además el ajuste por inflación previsto en la legislación vigente si excede de 3 meses el retraso en el pago de lo adeudado. Para la modalidad, ajuste por inflación, la aprobación de la comunidad en Asamblea es necesaria.

Artículo 26. Se establece como monto fijo para la emisión del recibo de condominio la cantidad de Bs. 4.000.000 mensual, o su equivalente en moneda de curso legal. Esta cantidad se podrá ajustar en Asamblea de Propietarios a tal fin convocada.

Artículo 27. Se establece como el monto mensual autorizado para ejecutar por la Junta de Condominio sin solicitar autorización en Bs. 500.000. Esta cantidad se podrá ajustar en Asamblea de Propietarios a tal fin convocada.

Artículo 28. El saldo de la cuenta de ahorro Banco Mercantil número \_\_\_\_\_ cuyo titular en la Junta de Condominio Residencias MIRIAM por Bs. \_\_\_\_\_, pasa a ser el Saldo Inicial del FONDO DE RESERVA PARA EMERGENCIAS (FRE), tanto en su cuenta de Activo como en su contrapartida de Patrimonio.

Artículo 29. El aporte mensual para el FRE y hasta no sea ajustado el monto fijo del recibo de condominio es de Bs. 400.000, es decir, el 10% del recibo.

Artículo 30. El Saldo Inicial del FONDO DE TRABAJO PARA PROYECTOS (FTP), en lo que corresponde a la cuenta de Patrimonio es Bs. 33.120.205,09, que resulta de la sumatoria de lo presentado a la comunidad en (a) Detalle del fondo de trabajo desde su creación o aprobación Enero 2001 hasta Agosto 2005 (información sacada de los recibos mensuales), (b) Carta Consulta a la comunidad, Asunto: Fondo de Trabajo fechada el \_\_\_\_\_ y (c) Informe Fondo de Trabajo, el cual incluye los aportes mediante recibo de condominio, posteriores al mes de Agosto 2005.

(a) y (b)	Bs. 33.041.550,05
(c)	Bs. <u>78.655,04</u>
	Bs. 33.120.205,09

La contrapartida del Activo para el FTP, por la cantidad de Bs. 33.120.205,09, está reflejada en las cuentas a interés que se detallan:

(1) Recibos por cobrar o al cobro	_____
(2) Saldo de la cuenta corriente	_____
(3) Cuenta por cobrar gestión anterior	_____
	Bs. 33.120.205,08

**Observaciones:**