

TITULO VII

del procedimiento de gestión de permisos municipales objeto: regularización de complejos habitacionales ejecutados por el Banco Hipotecario del Uruguay en situación irregular

Artículo 1323. Objeto.

La presente reglamentación tiene por objeto la regularización de diversas situaciones en las que se encuentran una considerable cantidad de complejos habitacionales ejecutados por el Banco Hipotecario del Uruguay bajo diferentes modalidades y que ante la Intendencia de Canelones presentan gestiones de permisos inconclusas o inexistentes (si correspondiere), se incluyen asimismo aquellos complejos habitacionales construidos en terrenos municipales, ejecutados por la Comuna y financiados por el Banco Hipotecario del Uruguay.

El objetivo referido es en el marco de los convenios oportunamente suscritos una parte entre la Intendencia de Canelones y la Agencia Nacional de Vivienda, entre la Intendencia de Canelones y la Coordinadora de Conjuntos Habitacionales de Canelones, suscribiéndose en este último caso un Convenio Marco y otro específico a efectos de que éstos puedan quedar comprendidos dentro de las soluciones legales establecidas en la Ley N° 18125 (Ley Nacional de Viviendas).

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 1

Artículo 1324. Marco Normativo.

A los efectos de proceder conforme lo establecido en el artículo anterior serán de aplicación todas las disposiciones normativas departamentales vigentes, la Ley Orgánica Municipal y toda disposición nacional que rija en la materia (Ley de Propiedad Horizontal y complementarias).

A efectos de poder encauzar y concluir las gestiones de regularización de complejos habitacionales al amparo de los convenios referidos en el artículo anterior es que se define el presente régimen excepcional de habilitación que posibilitará resolver situaciones de hecho en forma global en una primera instancia (a un complejo en su totalidad) y posteriormente a cada unidad en forma individual).

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 2

Artículo 1325. Recargo Contributivo (excepción).

No se aplicará recargo contributivo alguno en todas las gestiones al amparo del presente régimen especial.

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 3

Artículo 1326.

En caso de existir acciones de reclamos por afectación de terceros (en este caso propietarios de padrones linderos, ajenos al complejo) se considerará en la instancia posterior de regularización por el presente régimen, en que se intimará a cada ocupante de las unidades a regularizar las obras no documentadas en planos al amparo del régimen general normativo vigente (circular 164/74, circular 20/97 y su reglamentación dada a conocer por circular 40/97 y circular 161/06 de acuerdo a la fecha de culminadas las obras de albañilería e instalaciones sanitarias).

El plazo a otorgar para dar inicio a las gestiones mencionadas será de 90 días operando en todos los casos las sanciones previstas por la norma vigente en caso de incumplimientos.

(Ordenanza de Construcciones).

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 4

Artículo 1327. Contribución Inmobiliaria.

A efectos de dar trámite al cúmulo de situaciones de complejos habitacionales a regularizar se establece que es de orden aplicar la excepción establecida en el literal c del art. 1 de la Ley 9328 de fecha 24/03/1934 visto que las gestiones a realizar traerán como consecuencia el pago de la contribución inmobiliaria.

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 5

Artículo 1328. Patrocinio Técnico Profesional.

Todo complejo habitacional que cuente con gestión de permiso de construcción ante la Intendencia de Canelones ya sea sin aprobar o aprobado sin habilitar deberá contar con un respaldo técnico profesional tanto para los recaudos gráficos y escritos de las obras de albañilería e instalaciones sanitarias como en los planos de mensura de propiedad horizontal tal cual lo establecido por las normas departamentales vigentes (Ordenanza de la Edificación (*), Ordenanza de Fraccionamientos y de Propiedad Horizontal respectivamente).

En los casos de complejos sin trámite alguno- excluidos aquellos que cuentan con plano inscripto ante la Dirección Nacional de Catastro- será exigible su regularización tal como establece la normativa vigente, con patrocinio técnico profesional de un Arquitecto o Ing. Civil quien suscribirá los recaudos relacionados con las obras de albañilería e instalaciones sanitarias y de un Ingeniero Agrimensor que respalde los planos de mensura en propiedad horizontal.

Dicho profesional será aportado por la Agencia Nacional de Vivienda (Arquitecto o Ingeniero Civil e Ingeniero Agrimensor).

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 6

(*) Se adecuó los términos y la referencia según la normativa actual vigente, sustituyéndose "Ordenanza de Construcciones, Cercos y Veredas, por la actual correspondiente al Decreto 70, de 2 de octubre de 2013, y su Decreto modificativo (Número 90)

Artículo 1329. Procedimiento de Estudio de Gestiones.

Se establecen dentro del universo de situaciones básicamente cuatro:

- a)-Complejos sin trámite iniciado ante la Intendencia -excluidos aquellos con planos inscriptos en la Dirección Nacional de Catastro-.
- b)-Complejos con trámite iniciado sin aprobar
- c)-Complejos aprobados sin habilitar
- d)-Complejos habilitados sin trámite de inscripción ante Dirección Nacional de Catastro

Para cada caso se establecen a continuación los requisitos formales a cumplir por parte de la Agencia Nacional de Viviendas. En todas ellas será exigible la presentación de documentación notarial que acredite la situación de dominio de los conjuntos habitacionales.

a)-Complejos sin trámite iniciado.-se excluyen aquellos complejos con trámite inscripto en la Dirección Nacional de Catastro-.

Se iniciará un trámite caratulado como regularización de obras (de albañilería e instalaciones sanitarias y con plano de mensura en propiedad horizontal). El trámite responderá a las formalidades previstas para regularizaciones de hechos físicos existentes. La documentación genérica a presentar será la que se detalla a continuación, sin perjuicio de que la misma quedará supeditada a las condiciones de cada complejo habitacional:

- Documentación notarial
- cédula catastral
- plano de ubicación (esc. 1/1000 y 1/200)
- plantas, cortes y fachadas (esc. 1/100)
- cuadro de iluminación y ventilación en forma esquemático que indique condiciones generales respecto a estos factores
- planos de red sanitaria de abastecimiento y desagüe de unidades tipo (plantas, cortes y fachadas)
- plano que exprese la red general del complejo tanto de abastecimiento como desagüe con indicación de sistemas de tratamiento y disposición final de efluentes.
- plano de mensura del complejo

b) Complejos con trámite iniciado sin aprobar.

Se procederá a realizar el estudio de la gestión acorde a parámetros establecidos por norma, relevando infracciones las que serán procesadas de acuerdo a la fecha de obras declaradas y aplicando al caso la norma que corresponda como es de estilo.

c) - d)-Complejos aprobados sin habilitar o habilitados sin inscripción:

Toda gestión que cuente con planos de mensura aprobados deberán ser ratificados o rectificadas mediante presentación de nuevos recaudos por parte de Ingeniero Agrimensor de la Agencia Nacional de Vivienda.

En caso de ratificación, se procederá acorde a procedimientos vigentes, requiriendo la inscripción de los mismos ante la Dirección Nacional de Catastro y demás documentos exigibles.

En caso de rectificación se citará a la Agencia Nacional de Viviendas a fin de que aporte un profesional que respalde las gestiones en esta instancia y las culmine.

Artículo 8.- Inspecciones Finales de Obra.

En todos los casos, cumplida la formalidad de estudio técnico reglamentario, se procederá a realizar la inspección final de las obras aclarando que serán habilitables aquellas en las que se verifiquen condiciones de habitabilidad aceptables como se dispuso en el Convenio suscrito entre la Comuna y la Coordinadora de Conjuntos Habitacionales de Canelones de fecha 15 de mayo del 2009 haciéndolo extensible a la totalidad de complejos que se pretenden regularizar por parte de la Agencia Nacional de Viviendas.

El objeto del presente marco normativo es dar respuesta a situaciones de hecho que en la mayor parte de los casos no concuerdan con los recaudos gráficos y escritos contenidos en las gestiones presentadas ante la Intendencia independientemente del estadio de situación de cada una de ellas.

A efectos de posibilitar la habilitación final de las obras se procederá a realizar la inspección final por parte de un Técnico Arquitecto de la Comuna designado quien se remitirá a cotejar exclusivamente las obras ejecutadas con los recaudos aprobados con prescindencia de las construcciones que en forma espontánea se hayan realizado en una o varias unidades que integran el conjunto de viviendas inspeccionado.

A efectos de documentar de alguna manera las construcciones realizadas que se apartan del permiso aprobado y que no comprometan la habilitación final de las obras se establecen a continuación una serie de aspectos a relevar a fin de documentarlos en la gestión:

VERIFICAR a través de Inspección Técnica, total correspondencia de obras realizadas con gráficos aprobados o con mérito de aprobación de gráficos originales o sustitutivos presentados oportunamente.

IDENTIFICAR edificaciones espontáneas realizadas por ocupantes, que se apartan de los gráficos reconocidos, asociándolas a la futura unidad de propiedad horizontal.

VERIFICAR condiciones de habitabilidad y eventual existencia de deficiencias o patologías de las construcciones tanto imputables a las obras aprobadas como a las no documentadas con riesgos latentes para sus habitantes o terceros.

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 8

Artículo 1330 Alcances del Presente Régimen.

Serán habilitados aquellos complejos donde no se manifiesten vicios de construcción aparentes que puedan comprometer la integridad física de sus ocupantes o terceros.

En tales casos la Intendencia ejercerá su función de policía de las edificaciones, tal cual lo establece la Ley Orgánica Municipal (Ley N° 9515).

Los complejos habitacionales que obtengan la habilitación final en el marco del presente régimen, se comprometerán formalmente al mantenimiento del perímetro público del proyecto como ser: veredas en condiciones adecuadas, cuidado de jardines, iluminación, etc. lo cual será definido para cada caso puntual.

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 9

Artículo 1331. Responsabilidades Técnico Profesionales.

En todos los casos, los profesionales Arquitectos o Ingenieros Civiles a designar por parte de la Agencia Nacional de Viviendas agregarán a las gestiones tanto a iniciar como a las existentes una declaración técnica que documente la situación edilicia de los complejos habitacionales en lo concerniente a las obras de albañilería, estructura y red sanitaria.

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 10

Artículo 1332. Exoneraciones.

Se establece un régimen de exoneración en el marco de los Convenios que se indican en el artículo 1 a efectos del pago de derechos de examen de planos y tasas administrativas para casos de conjuntos a regularizar y el pago de los complementos pendientes en gestiones en curso independientemente del universo de situaciones documentadas.

El presente régimen se aplicará a todos los complejos habitacionales construidos con anterioridad al año 2007.

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 11

Artículo 1333. Comisión

Aquellas situaciones de regularización de complejos habitacionales que ofrezcan dudas a los técnicos participantes pasarán a estudio de Comisión técnica designada por el Intendente Departamental por Resolución 10/04435 recaída en Expediente 2010-81-1140-00245.

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 12

Artículo 1334. Penalidades.

Ante incumplimientos en la presentación de gestiones de regularización en forma individual -luego de habilitado el complejo en su conjunto-, serán de aplicación las sanciones pecuniarias que correspondan de acuerdo a la situación configurada y de acuerdo a los procedimientos reglados"

Fuente Decreto 22, de 7 de junio de 2011 artículo 13