

[VIVIENDAS VARIAS — Ampliación de cometidos de la Dirección de la Vivienda en lo referente a construcción o ampliación de viviendas económicas a ejecutarse por particulares.]

DECRETO N° 14.015

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO,

DECRETA :

Art. 1° — Ampliase los cometidos de la Dirección de la Vivienda de la Intendencia Municipal de Montevideo, en lo referente a construcción o ampliación de viviendas de carácter económico a ejecutarse por particulares, de la siguiente manera:

- a) La dirección de la Vivienda formulará los planos de construcción o ampliación de viviendas, de acuerdo con los planos tipos que prepare;
- b) La Dirección de la Vivienda formulará el plano de las obras sanitarias, correspondiente a las viviendas económicas que se ejecuten al amparo de este Decreto, el cual se entregará a los interesados conjuntamente con el plano de construcción respectivo, formando una sola pieza.
- c) La Dirección de la Vivienda practicará una inspección del terreno al iniciarse el trámite y el interesado deberá solicitar la inspección final de la obra, establecida por la Ley de Construcciones.
- d) La Dirección de la Vivienda ejercerá el contralor de dichas obras de construcción o ampliación y prestará el asesoramiento técnico necesario durante su desarrollo.
- e) En los casos que la conformación del terreno no permita la implantación de la construcción, de acuerdo a uno de los planos tipo, la Dirección de la Vivienda realizará un proyecto que se adecúe a las condiciones del terreno.

Art. 2° — Los planos tipo deberán ejecutarse de acuerdo a los conceptos modernos de las viviendas de interés social previéndose dotarlas de todos los elementos, instalaciones y equipos necesarios.

La Dirección de la Vivienda formulará la memoria descriptiva a que deberá ajustarse las construcciones que establecerá claramente la calidad de los materiales de pisos, muros, techos, azoteas, aberturas interiores y exteriores, revestimientos sanitarios, aparatos y griferías sanitarias, herrajes, admitiéndose además la realización de placards.

Se establecerá la obligación de utilizar materiales de buena calidad, pero queda totalmente prohibido la utilización de materiales que puedan ser considerados no adecuados a una vivienda de interés social.

A esos efectos la Dirección de la Vivienda organizará anualmente un Registro de Aprobaciones de Materiales y Equipo, —para las viviendas, de acuerdo a requisitos reglamentarios que establecerá.

No será necesario requerir aprobación de los materiales tradicionales de albañilería y cemento armado, pedregullo, portland, arena, hierro, madera de encofrado, ladrillos de prensa y campo.

Se establecen las siguientes superficies máximas de las viviendas tipo, cuyos planos formulará la Dirección de la vivienda;

Vivienda de 1 dormitorio, estar, coc. baño, M ² total	48
" " 2 " " " " " "	64
" " 3 " " " " " "	81
" " 4 " " " " " "	98

En dichas superficies están comprendidos todos los espacios que aún teniendo lados abiertos sean techados.

Art. 3° — Cada interesado podrá ejecutar una construcción, con las franquicias que se otorgan por esta Ordenanza, presentando la solicitud correspondiente a la Dirección de la Vivienda, la cual llevará un registro de los propietarios que se acocjan a ellas.

Art. 4° — Sólo podrá ejecutarse una vivienda en cada terreno, que deberá concretarse totalmente libre de construcciones de cualquier género.

No obstante lo establecido en el artículo precedente en un mismo terreno podrá ejecutarse hasta un máximo de dos viviendas, de acuerdo a los planos preparados en los siguientes casos:

- a) cuando el terreno sea de dos o más propietarios, habiéndose establecido el condominio o suscrito el contrato de promesa de compraventa, antes de los ochenta días a partir de la fecha de promulgación del presente Decreto.

A los efectos de la determinación de la fecha del contrato de promesa de compraventa, se estará a la inscripción en el Registro General de Inhibiciones (Sección Promesa de Enajenación de Inmuebles a Plazos) y a la falta de la misma, deberá estarse a lo dispuesto en los incisos 1° y 2° del artículo 1587 del Código Civil (1).

- b) Cuando la segunda destinada a habitación de padres, hijos, hermanos del propietario del terreno, a cuyo nombre se halla el título de propiedad compromiso de compraventa.

En estos casos se establecerá claramente por la Dirección de la Vivienda, la ubicación de las dos construcciones dentro del terreno debiendo respetarse exactamente las indicaciones.

Art. 5° — Los interesados entregarán todos los datos necesarios para que la oficina pueda cumplir sus cometidos y especialmente los siguientes:

Ubicación.

Niveles del terreno.

Número y alineación de linderos y programa de obras necesarias para la selección correspondiente del plano tipo.

Exhibición, además del título de propiedad o compromiso de compraventa del terreno, la planilla de Contribución Inmobiliaria pertinente del ejercicio en curso y los recibos de impuestos al día.

Art. 6° — Los interesados deberán cumplir, asimismo con las siguientes obligaciones:

(1) "Art. 1587. La fecha de un instrumento privado no se contará respecto de terceros, sino;

1° Desde el día de su exhibición en juicio o en cualquiera repartición pública, cuando quedase allí archivado.

2° Desde el día del fallecimiento de alguno de los que lo firmaron.

- a) Prestar declaración jurada de que no son propietarios de bienes inmuebles u otros medios de fortuna. A tal efecto se hará relación de los ingresos y recursos con que cuenten los comparecientes y sus núcleos familiares.

La Intendencia denegará las solicitudes que excedan los montos máximos que fija la reglamentación que dictará, tomando en consideración los componentes del núcleo familiar, y mínimos vitales correspondientes.

- b) Ocupar personalmente con sus familiares la vivienda no arrendándola a terceros, salvo resolución expresa de la Intendencia Municipal ante solicitud previa debidamente fundada.
- c) No vender la propiedad antes de los 10 años de aprobada la inspección final.
- ch) Respetar todas las indicaciones de los planos y la Memoria descriptiva, así como acatar las que formulan los técnicos de la Intendencia Municipal que realizarán las tareas de contralor.
- d) Declarar si la construcción será levantada por él y sus familiares, y si será ejecutada por constructor responsable, en cuyo caso este último firmará los recaudos de conformidad y exhibirá la Patente de Giro y certificados de la Caja de Jubilaciones, Asignaciones Familiares, etc., antes de retirarse el permiso de edificación.

Art. 7º — Se fija en dos años el plazo para dar término a las obras que se realicen en acuerdo con el régimen a que se refiere este Cuerpo de disposiciones, debiéndose solicitar, por lo menos tres inspecciones de tales construcciones además de la inspección previa del terreno, a los efectos de controlar el cumplimiento de lo especificado en los párrafos anteriores.

Dichas inspecciones serán realizadas en las siguientes etapas:

- 1º) Al iniciarse la construcción, establecida la alineación, trazados de cimientos y abiertas las zanjas hasta el firme correspondiente.
- 2º) Cuando la construcción llegue a la altura de los techos, hecho el encofrado y colocada la armadura de hierro sin el llenado del hormigón.
- 3º) Una vez terminada completamente la obra y antes de habitada la vivienda. Las solicitudes de inspecciones se harán por medio de formularios (Boletas) suscritas por el responsable de la ejecución de las obras. Estos formularios serán impresos por duplicados con detalles de las inspecciones y deberán tener un lugar destinado a anotar la ubicación de la obra; el número del expediente y la fecha de presentación del pedido y al pie del mismo, un sitio para las firmas del Inspector y del propietario.

La Boleta de Inspección se presentará a la Dirección de la Vivienda.

En la boleta se especificará las partes de las obras, cuya inspección se solicita.

La inspección se efectuará dentro de los dos primeros días hábiles siguientes al de presentación del pedido de inspección.

Vencido este plazo si la inspección solicitada no se hubiera realizado, se podrá continuar la obra sin incurrir en falta. Las horas hábiles para practicar las inspecciones serán las comprendidas dentro del horario obre-

ro, salvo los casos especiales en los cuales se deberá recabar autorización de la oficina competente.

Las inspecciones se iniciarán media hora después de empezado el horario mencionado.

Una vez practicada la inspección, el Inspector dejará constancia en el formulario respectivo, en la misma forma en el original y en el duplicado, del resultado de la inspección con las palabras "Aprobado" o "Rechazado" anotando en este último caso las observaciones.

El Inspector fechará y firmará los formularios o Boletas, en la misma obra, firmando el propietario al pie del original como constancia de que la inspección ha sido practicada y que ha recibido el duplicado.

El duplicado del plano aprobado por la Oficina deberá encontrarse en la obra en el acto de practicarse las inspecciones. Además de las inspecciones establecidas precedentemente, los interesados deberán solicitar, en la Sección Obras Sanitarias de la Dirección de Edificación dos inspecciones de las obras sanitarias, teniendo la última el carácter de inspección final.

Art. 8º — a) La Intendencia Municipal podrá contratar préstamos con instituciones financieras nacionales y extranjeras de conformidad con lo preceptuado por el artículo 301 de la Constitución de la República con destino específico y único de atender los créditos que se otorguen de acuerdo a lo establecido en el presente artículo.

b) La Intendencia Municipal podrá organizar un sistema de crédito supervisado a los efectos de realizar préstamos en efectivo o en materiales para la construcción de viviendas cuyos permisos se tramitan al amparo de este Decreto. El monto del crédito alcanzará al 50% del valor total de la construcción y del terreno, previa tasación realizada por los técnicos que se designen por la Dirección de la Vivienda.

Dichos préstamos podrán ser convenidos a plazos de amortización no mayores de 25 años y con interés no superior al 4½% de acuerdo a la reglamentación que formulará la Dirección de la Vivienda, y que será sometida a la aprobación de la Intendencia Municipal y de la Junta Departamental. Para garantizar dichos créditos deberá gravarse con primera hipoteca el bien.

Art. 9º — Asimismo la Intendencia Municipal, en las condiciones que establecerá la oficina competente, podrá suministrar a requerimiento del interesado no sólo el asesoramiento técnico, sino también el personal especializado para asesorar y colaborar en los distintos aspectos de la artesanía de la construcción.

Art. 10. — Los permisos de construcción obtenidos de acuerdo a esta reglamentación estarán exonerados del pago de los derechos y tasas de edificación por todo concepto.

Art. 11. — A los efectos de la determinación del monto de la obra se establecerá periódicamente por la Dirección de la Vivienda el valor del metro cuadrado de edificación económica.

Art. 12. — Para otorgar los préstamos se ajustarán los presupuestos en cada entrega que será escalonada según el ritmo de las inspecciones establecidas.

Art. 13. — Para las obras de ampliación a que se hace referencia en el apartado a) del artículo 1º de esta Ordenanza, se tendrá en cuenta únicamente a quienes justifiquen la necesidad de aumento de espacio, en función del crecimiento familiar y siempre que:

- a) el metraje de la ampliación se destine a vivienda exclusivamente.
- b) Con dicha ampliación no se sobrepasen los metrajes establecidos en el Art. 2º incluidas las obras existentes.
- c) Haya transcurrido un plazo mínimo de tres años entre la inspección final de la construcción primitiva y la ampliación.

Art. 14. — Las construcciones deberán ejecutarse exactamente de acuerdo a los planos y memorias respectivas, aun en los más mínimos detalles y especialmente en lo referente a emplazamientos, medidas de los locales, calidad de materiales, aberturas de herrería y carpintería y placares, instalaciones sanitarias y eléctricas, etc.

Art. 15. — A los únicos efectos de guardar herramientas y demás enseres durante la construcción de la vivienda, podrá levantarse con materiales livianos una casilla de obras de mts. 2x3 y de mts. 2.50 de altura máxima. Si se deseara mantener esa casilla, una vez terminada la obra o construir una con carácter permanente con destino a local complementario, galpón de obras, taller de pequeños artesanos o garaje para guardar automotores que emplee en su trabajo diario el propietario o familiar de primer grado, que habite en su domicilio, deberá hacerse la correspondiente solicitud y ajustarse exactamente en sus detalles de construcción al plano tipo que suministre la oficina competente.

En caso que el destino de dicha construcción fuera de garaje, sus dimensiones máximas serán de mts. 2.50x5.00 y altura de mts. 2.50 y se ajustará en forma estricta al emplazamiento que señale la oficina, respetando asimismo las servidumbres "non edificandi" laterales y posteriores si existieran.

Art. 16. — Las infracciones a cualesquiera de las disposiciones de los artículos del presente decreto serán penadas con multas de hasta \$ 500.00 aplicadas al propietario o constructor según la naturaleza de la falta cometida.

Cuando el constructor sea reincidente, será suspendido por 6 meses a 1 año, según la gravedad de sus faltas, debiendo corregir a su costo los defectos constatados.

Art. 17. — En caso de no adaptarse la obra realizada total o parcialmente al permiso autorizado, el interesado deberá regularizarla, gestionando un nuevo permiso de construcción de trámite común y abonando los derechos de edificación correspondientes y una multa de \$ 500.00 que aplicará la Dirección de la Vivienda.

En caso de ser beneficiario de préstamo, el incumplimiento a las condiciones de la obra, significará además la suspensión inmediata del préstamo y la obligación del interesado de hacer devolución en un plazo de 1 año de lo percibido hasta el momento.

Art. 18. — En caso de que además de no adaptarse la obra total o parcialmente al permiso autorizado en la misma, se constatare utilización

de materiales que están en desacuerdo con las características de vivienda de interés social Art. 3º o en caso de que se constate solamente esta circunstancia de utilización de materiales no adecuados, el interesado deberá regularizar la obra por trámite común y las multas que se aplicarán por la Dirección de la Vivienda son de \$ 500.00.

Art. 19. — A los efectos de gestionar préstamos hipotecarios sobre la construcción a realizarse de acuerdo con las cláusulas precedentes, la Dirección de la Vivienda entregará las copias y memorias descriptivas necesarias, suscritas por sus técnicos.

Art. 20. — En caso de venta de una propiedad construida con las franquicias de la presente Ordenanza, antes de transcurrido el término establecido en el apartado c) del artículo 6º el interesado abonará a la Intendencia Municipal el 5% del valor calculado para la construcción en oportunidad de formularse la solicitud de permiso de venta, por concepto de honorarios, por los servicios de asistencia técnica presentando, previa la correspondiente solicitud de autorización de venta, a la Intendencia Municipal.

Art. 21. — Los beneficios y franquicias contenidos en la presente Ordenanza se aplicarán a las Cooperativas de Viviendas regularmente constituidas.

Art. 22. — A los efectos de verificar el cumplimiento estricto y permanente de lo establecido en los distintos artículos precedentes especialmente los artículos 2º, 3º y 4º, la Oficina podrá disponer la realización de inspecciones complementarias que crean conveniente durante la construcción de las obras o después de terminadas las mismas.

Art. 23. — Deróganse los Decretos 3486, 8291 y 12311, de la Junta Departamental y todas las disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza.

Art. 24. — Comuníquese.

Sala de Sesiones de la JUNTA DEPARTAMENTAL, a 9 de agosto de 1967.

Luis E. Machado
Presidente

A. Lamboglia de las Carreras
Secretario General

RESOLUCION Nº 6.722

Montevideo, agosto 22 de 1967.

VISTO: el Decreto Nº 14.015 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo, por el que se amplían los cometidos de la Dirección de la Vivienda de esta Intendencia Municipal, en lo referente a construcción o ampliación de viviendas de carácter económico a ejecutarse por particulares,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTEVIDEO.

RESUELVE :

Promúlgase; publíquese; hágase saber a la Junta Departamental, comuníquese a la Asesoría y Dirección Jurídica, a la Dirección de Publicaciones, Prensa y Propaganda, a la Dirección de la Vivienda y transcribase —con agregación de antecedentes— al Departamento de Arquitectura y Urbanismo e incorpórese al Registro correspondiente.

Dr. Carlos López Fernández
Secretario General

Dr. Glauco Segovia
Intendente Municipal

DECRETO N° 14.027 —

DECRETO N° 14.029 —

[Se publican en el N° 7, de setiembre de 1967.]