

Montevideo. 15 de noviembre 1966.

-----VISTAS: las presentes actuaciones en que el Departamento de Arquitectura y Urbanismo recogiendo las opiniones vertidas en el seno del Concejo Departamental y las sugerencias de la Comisión Designada propone para su aprobación un proyecto de "Normas Complementarias para la Incorporación de Edificios Existentes al Régimen de la Ley de Propiedad Horizontal";

-----RESULTANDO: que dicha norma tiende a dar solución de los casos de incorporación de edificios existentes que, por diversas circunstancias, tienen obras pendientes de ejecución a pesar de que la fueran impuestas como condición para su aprobación;

-----CONSIDERANDO: que el proyecto propuesto al flexibilizar las exigencias para la incorporación de edificios al régimen de la Ley Nº 10751 permite solucionar numerosos casos actualmente detenidos en un trámite ante la imposibilidad de los propietarios de realizar las obras exigidas por las oficinas técnicas, sin que por ello se perjudique a los actuales inquilinos que se encuentran amparados por la actual Ley de Alquileres;

-----CONSIDERANDO: que puede prestarse aprobación a la norma propuesta;

-----ATENCIÓN: a lo expuesto precedentemente;

-----EL CONCEJO DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO-----

-----RESUELVE:-----

- 1º - Aprobar el proyecto propuesto por el Departamento de Arquitectura y Urbanismo referente a "Norma Complementaria para la Incorporación de Edificios existentes al Régimen de Propiedad Horizontal" que se agrega a continuación.
- 2º - Transcribáse al Departamento de Hacienda, a la Escribanía Municipal a la Asesoría y Dirección Jurídica y a la Comisión Asesora de Propiedad Horizontal y pase a la Dirección de Edificación

Res. Nº 59757

C

VNRN

Norma complementaria para la Incorporación de Edificios Exis-
tentes al Régimen de la Ley de Propiedad Horizontal.-

El Concejo Departamental podrá autorizar la incorporación de edificios al régimen de la Ley N^o 10.751, aun cuando no se hayan ejecutado en los mismos la totalidad de las obras exigidas por las oficinas municipales, y establecidas en el respectivo plan de obras y fraccionamiento, siempre que se satisfagan las condiciones siguientes:

- Las obras y trabajos exigidos para los bienes comunes, tales como entradas, corredores, escaleras, ascensores, patios, ductos, garages e instalaciones en general, deberán estar totalmente terminadas, según el plan de obras y fraccionamiento autorizado por el Concejo Departamental en el respectivo permiso de construcción, y satisfacer los demás requisitos técnicos exigidos por la Ley y las reglamentaciones municipales. Dichos trabajos deberán permitir que los bienes comunes puedan ser utilizados por todos y cada uno de los propietarios del inmueble.-
- b) Cuando en la mitad más una de las unidades definidas en el proyecto de fraccionamiento agregado al respectivo permiso de construcción, se hayan ejecutado y terminado las obras exigidas por la resolución del Concejo Departamental y siempre que a juicio de las oficinas competentes, la postergación de la ejecución de los trabajos en las restantes unidades no afecte el funcionamiento del edificio, ni a las unidades cuya habilitación se gestiona.
- c) Las unidades proyectadas en las que no se han realizado las obras establecidas en el respectivo permiso de construcción, serán agrupadas en una única unidad inmobiliaria, debidamente individualizada por un solo padrón.-

A medida que se vayan ejecutando en algunas de las unidades así agrupadas, las obras de cada una de ellas, se irán transformando en unidades inmobiliarias independientes, aceptables por tanto

de enajenarse separadamente, previa la correspondiente autorización municipal.-

En ningún caso, en la última operación, el número de unidades que se convierta en unidades independientes, podrá ser menor que el veinte por ciento (20%) del total de las que componen el edificio.-

d)-Con el fin de asegurar la total realización de las obras en un plazo razonable, se exigirá como garantía de fiel cumplimiento, por parte del propietario del inmueble, un depósito previo, a efectuarse en la Tesorería Municipal, en Bonos Municipales; y cuyo monto, no podrá ser en ningún caso menor de \$ 200,00 por cada metro cuadrado de superficie o fracción, de la unidad o unidades que tengan obras pendientes de realización.-

e)-Se fijará un plazo máximo de cinco años, a contar de la fecha de la notificación al propietario de la resolución de incorporación del edificio, por el Concejo Departamental, dentro de cuyo plazo, se obligará a realizar las obras y trabajos exigidos en el respectivo permiso de construcción.-

El monto de dicho depósito será recuperable en su totalidad por el titular de las unidades que se habiliten en la última operación, una vez ejecutadas la totalidad de las obras y otorgada la correspondiente inspección técnica final; no será obstáculo para ello que se hubieren producido compromisos de compra-venta de alguna de todas las unidades incluídas en esta operación.-

f)-Transcurridos tres años del plazo anteriormente fijado, sin haberse completado las obras correspondientes para la total habilitación del edificio, el depósito efectuado caducará de pleno derecho a favor del Concejo Departamental, sin perjuicio de que éste último disponga las acciones pertinentes para que se dé cumplimiento a los trabajos pendientes.-

El Concejo Departamental, a solicitud del propietario, mediante justificación, y previa informe de las oficinas competentes, podrá conceder prórroga del plazo, por un solo vez, en el mismo lapso, a con-

tar de la fecha de vencimiento del anterior.-

g)-El depósito de fiel cumplimiento establecido por el inciso d) de la presente reglamentación podrá ser recuperado parcialmente, cuando alguna o algunas de las unidades con obras pendientes sean adquiridas por él o los inquilinos de la vivienda correspondientes a las mismas, en la fecha de presentación por el propietario de la gestión de incorporación del inmueble.-

El monto de la cantidad recuperable parcialmente se determinará en función del área de la unidad o de las unidades que hayan obtenido la inspección técnica final.-

A talos efectos se requerirá petición por escrito del propietario e inquilino jefe de familia, y los recaudos que prueben en forma fehaciente que la unidad habilitada corresponde totalmente a la que el adquirente habita.-

h)-En caso que el propietario del inmueble no efectúe las obras pendientes exigidas, y ello perturbe la tranquilidad o el bienestar de los demás copropietarios o comprometa la seguridad, solidez o seguridad del edificio, se estará a la situación prevista en el inciso b) del art. 9º de la Ley Nº 10.751, la que podrá hacerse cesar por el Administrador del edificio o por cualquiera de los co-propietarios siguiendo los procedimientos que señalan los arts. 11º y 12º de la misma Ley.-

i)-En los planos de fraccionamiento del inmueble se dispondrá la siguiente inscripción: El presente plano de división corresponde al edificio construído inicialmente según Permiso de Construcción Nº de fecha en el predio Padrón Nº cuyo Plan de Obras y de fraccionamiento fué autorizado por Resolución del Concejo Departamental Nº de fecha habiéndose tramitado dichas obras de adaptación en el Permiso de Construcción Nº y Casillero Sanitario Nº de la Dirección de Edificación.-

De acuerdo a la Resolución Nº

de fecha

del Concejo Departamental ha sido declarada su incorporación al régimen de la Ley N^o 10.751, bajo las condiciones establecidas en la Resolución N^o sobre división incompleta. Por lo cual las unidades N^os. que se han agrupado en una sola unidad inmobiliaria, caracterizada por el N^o deberán ajustarse a cada caso para su futuro fraccionamiento a las condiciones establecidas en la antedicha Resolución del Concejo Departamental.-