



**INTENDENCIA DE SAN JOSE
RESOLUCION 03515 DE JUNIO 13 DE 1979-**

ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

VISTO: la iniciativa elevada a la Junta de Vecinos, en el sentido de crear la Sección Vivienda de Interés Social, dependiente de Arquitectura y Urbanismo.

CONSIDERANDO: que la Junta de Vecinos otorga la anuencia sancionando el Decreto N2.341 según Resolución N° 549/79 de 8 de Junio de 1978.

El Intendente Municipal de San José RESUELVE:

1º- Promulgase, cúmplase en todo su contenido el Decreto N° 2.341, sancionado por la Junta de Vecinos, según Resolución N° 549/79 de 8 de Junio de 1979.

2º- Pase a la Oficina de Prensa y Relaciones Publicas para su publicación en el Diario Oficial y prensa local.

3º- Comuníquese y transcríbese el citado Decreto en el Boletín Municipal.

LA JUNTA DE VECINOS DE SAN JOSE

DECRETA:

Art. 1º) Crease la Sección Vivienda de Interés Social, la cual dependerá de la Dirección de Arquitectura, y tendrá por cometido todo lo referente a la construcción o ampliación de vivienda de tal carácter a ejecutarse por particulares, de la siguiente manera: a) La Dirección de Arquitectura formulará los planos tipo de construcción o ampliación de las mismas y ejercerá el contralor y dirección de dichas obras, prestando el asesoramiento técnico necesario.

b) Cuando la conformación del terreno no admita la utilización de alguno de los planos tipo, la Dirección de Arquitectura realizará las modificaciones imprescindibles a los efectos de ajustar el mismo a las condiciones del terreno. No se admitirán planos realizados por terceros para la construcción o ampliación de Viviendas de Interés Social.

c) La Dirección de Arquitectura y Urbanismo determinará la dimensión de las viviendas que corresponda según la integración del núcleo familiar o núcleos familiares que declare el interesado.

Art. 2º) Los planos tipo deberán ejecutarse de acuerdo a los conceptos modernos de las vivienda de Interés Social, previéndose dotarlas de todos los elementos, instalaciones y equipos necesarios. La Dirección de Arquitectura formulará la memoria descriptiva a que deberán ajustarse las construcciones y establecerá claramente la calidad de los materiales de piso, muro, techos, azoteas, aberturas, interiores y exteriores, revestimientos sanitarios, aparatos y grifería sanitaria, herrajes, admitiéndose la realización de placares.

Se establecerá la obligación de utilizar materiales de buena calidad, pero queda totalmente prohibida la utilización de materiales que puedan ser considerados no adecuados a una vivienda de interés social, debiéndose contemplar las condiciones mínimas establecidas en la Ordenanzas de Higiene para Edificios destinados a vivienda(Decreto Nº 2276). A estos efectos, la Dirección de Arquitectura 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, ladrillo de prensa o campo y bloques de hormigón vidrado o prensado. Se establecen las siguientes superficies máximas de las viviendas tipo, cuyos planos formulará la Dirección de Arquitectura.

Vivienda de un dormitorio, estar, cocina, baño – M²48 total.

Vivienda de dos dormitorios, estar, cocina, baño – M²64 total.

Vivienda de tres dormitorios, estar, cocina, baño – M²81 total.

Vivienda de cuatro dormitorios, estar, cocina, baño – M²98 total.

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

Art. 3º) Cada interesado podrá ejecutar una construcción con las franquicias que se otorgan por esta Ordenanza presentando la solicitud correspondiente a la Dirección de Arquitectura la cual llevará un registro de los propietarios que se acojan a ella. La vivienda deberá destinarse a habitación propia y permanente del titular y su familia y ser la única vivienda que posea en exclusiva propiedad en todo el territorio nacional.

Art.4) Solo podrá ejecutarse una vivienda en cada terreno, que deberá concretarse libre de construcciones de cualquier género. No obstante lo establecido en el inciso anterior, en un mismo terreno podrán ejecutarse más de una vivienda de interés social., de acuerdo a los planos tipo en los siguientes casos:

- a) cuando el terreno sea de dos o más propietarios y se levanten las viviendas para ser ocupadas personalmente por los copropietarios en las condiciones establecidas en el Art. 6º.
- b) Cuando la segunda y siguientes sea destinada a habitación de ascendientes, descendientes y/o hermanos del propietario del terreno o de la persona a cuyo nombre figura el compromiso de compraventa debidamente registrado.
- c) En caso de existir una vivienda que reúna condiciones normales de habitabilidad y sea posible la construcción de otra, en los casos de los incisos a) y b) la nueva construcción podrá ser realizada por el sistema de vivienda de interés social.

En todos los casos previstos en este artículo, la Dirección de Arquitectura establecerá claramente la ubicación de las construcciones dentro del terreno, debiéndose respetarse exactamente las indicaciones.

- d) también podrá admitirse la existencia en el terreno donde se proyecta construir la vivienda, de una construcción destinada a alojar en ella la fuente de trabajo del propietario o que sea de imprescindible necesidad para la actividad que desarrolla.

La construcción de referencia podrá tener existencia anterior a la solicitud de vivienda de interés social, en cuyo caso deberá ser previamente regularizada la construcción.

La Dirección de Arquitectura considerará cada caso en forma particular y luego de informado, el Ejecutivo Departamental resolverá.

Art.5º) Los interesados entregaran todos los datos necesarios para que la Oficina pueda cumplir sus comentarios 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 o adaptación de este. Deberán exhibir planilla de contribución inmobiliaria por el ejercicio en curso y proceder al deposito del titulo de propiedad y/o compromiso de compra- venta debidamente inscripto. Cuando se trate alguno de los casos establecidos en el Art. 4º deberán comparecer todos los interesados (propietarios, copropietarios y/o destinatarios de la vivienda).

Art. 6º) Los interesados deberán cumplir, asimismo con las siguientes obligaciones:

a) prestar declaración jurada de que no son propietarios de bienes inmuebles (rurales y/o urbanos) u otros medios de fortuna. Al tal efecto se hará declaración jurada de los ingresos y recursos con que cuenten los comparecientes, y los familiares que habitarán la finca. Dicha declaración será efectuada ante Escribano Público. La Intendencia Municipal denegará las solicitudes de los interesados cuyos ingresos mensuales excedan los montos máximos siguientes: para el núcleo familiar cincuenta (50) Unidades Reajustables y doce (12) Unidades Reajustables más por cada integrante del núcleo familiar que habite la vivienda.

En caso de propietarios de pequeños inmuebles urbanos y/o rurales o bienes inmuebles o semovientes cuyo valor venal conjunto determinado por las Oficinas Técnicas Municipales (las que podrán solicitar asesoramiento de la Dirección General de Catastro) no supere la suma de un mil doscientos (1.200)

Unidades Reajustables, incluido el inmueble en el cual se levantará la vivienda de interés social podrán también acogerse a los beneficios de esta Ordenanza.

b) ocupar personalmente con sus familiares la vivienda por un plazo mínimo de diez (10) años y no arrendarla ni venderla antes de transcurrido dicho plazo, sin expresa autorización de la Intendencia ante la solicitud debidamente fundada que será resuelta por el Sr. Intendente.

c) Respetar las indicaciones de los planos y la memoria descriptiva, así como acatar las indicaciones que realicen los técnicos municipales que controlarán la obra. Los retiros a que deberán ajustarse las construcciones proyectadas serán determinadas en cada caso por la Oficina de Planeamiento Territorial.

d) Declarar si la construcción será realizada por el interesado y sus familiares o si será contratada mano de obra.

e) Depositar en la Intendencia Municipal los títulos de propiedad o promesa debidamente inscrita, obligándose a no retirarlos hasta el vencimiento del plazo referido en el numeral b).

En caso de estar el inmueble hipotecado o que tenga que hipotecarlo como garantía de préstamo a obtener para la edificación de la vivienda, dichos títulos podrán quedar depositados en la Institución prestamista, debiendo el interesado dejar depositado en la Intendencia Municipal una declaración por la que se obliga a pagar todos los derechos de construcción, honorarios y tributos municipales en caso de que se enajene la vivienda antes del plazo de diez (10) años y una constancia de la Institución por la cual la misma se obligue a comunicar a la Intendencia el otorgamiento de la escritura de hipoteca y la cancelación de la misma.

Esta declaración deberá ser refrendada, en carácter de fiadores solidarios, por tres personas de reconocida solvencia material y todas las firmas certificadas por Escribano Público.

Art. 7º) Se fija en dos (2) años, lo que quedará comprobado con la inspección final, el plazo para dar término a las obras que se realicen de acuerdo al régimen que se refiere este cuerpo de disposiciones debiendo la Sección

de Vivienda de Interés Social practicar por lo menos tres inspecciones en tales construcciones, a los efectos de comprobar el cumplimiento de lo especificado en los párrafos anteriores. Dichas disposiciones serán realizadas en las siguientes etapas.

PRIMERA: al iniciarse la construcción establecida la alineación, trazados los cimientos y abiertas las zanjas hasta el firme correspondiente.

SEGUNDA: cuando la construcción llegue a la altura de los techos, hecho el encofrado y colocada la armadura de hierro sin el llenado de hormigón en los de cemento armado o el entramado de madera en los de zinc o fibrocemento.

TERCERA: una vez terminada completamente la obra antes de ser Habilitado el edificio. Las solicitudes de inspecciones se harán por medio de formularios (boletas) suscriptas por el responsable de la ejecución de las obras. Estos formularios serán impresos por duplicados con detalles de las inspecciones y deberán tener lugar destinado a anotar la ubicación de las obras, el número de expedientes y fecha de presentación del pedido y al pie del mismo un sitio para la firma del inspector y el propietario. La boleta de inspección se presentará a la Sección Vivienda de Interés Social. En la boleta se especificará las partes de las obras cuya inspección se solicita. La inspección se efectuará dentro de los días hábiles siguientes al de la presentación del pedido de inspección. Vencido el plazo, si la inspección no se hubiere realizado, no se podrá continuar la obra sin incurrir en falta. Las horas hábiles para practicar inspecciones serán comprendidas dentro del horario obrero, salvo los casos especiales, en los cuales se deberá recabar autorización ante la oficina competente. Las inspecciones se iniciarán media hora después del horario mencionado. Una vez practicada la inspección el inspector dejará constancia en el formulario respectivo, en la misma forma en el original y duplicado.

Del resultado de la inspección con las palabras APROBADO O RECHAZADO, anotando en este ultimo caso las observaciones. El inspector firmará y fechará

los formularios o boletas, conjuntamente con el propietario, al que se le entregará el duplicado 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, el acto de practicarse la inspección.

El plazo de dos años precedentemente para finalizar la construcción, podrá prorrogarse en casos especiales que determinará la Dirección de Arquitectura.

Art. 8º) Para las obras de ampliación a que se hace referencia en el apartado a) del artículo 1º de la 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 aprobación de la construcción primitiva y la ampliación, no rigiendo este plazo en caso de crecimiento familiar (ascendientes y/o descendientes en primer grado).

Art. 9º) 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 locales, calidad de materiales, aberturas de herrería y carpintería y placard, instalaciones sanitaria y eléctricas, etc.

Art.10º) A los únicos efectos de guardar herramientas y demás enseres durante la construcción de la vivienda, podrán levantarse con materiales livianos, una casilla de obra de mts. 3 x 3 y de mts. 2,50 de altura máxima.

Si se deseará mantener esa casilla, una vez terminada la obra a construir, una con carácter hermanen con destino a local complementario, galpón de obra,

taller de pequeños artesanos, deberá hacerse la correspondiente solicitud y ajustarse exactamente en su detalle de construcción al plano tipo que suministre la Oficina competente.

Art.11º) En caso de venta de una propiedad, construida con las franquicias de la presente Ordenanza, antes de transcurrido el término establecido en el apartado b) del Art. 6º, el interesado deberá abonar a la Intendencia Municipal, el 5% del valor calculado para la construcción en oportunidad de formularse la

solicitud del permiso de venta, por concepto de honorarios y servicios de asistencia técnica, a parte de caducar todos los beneficios establecidos en el Art. 15º.

El valor del metro cuadrado de vivienda de interés social a esos efectos se fija en la suma de quince (15) Unidades Reajustables, para obra terminada, calculándose porcentualmente el valor en caso de viviendas en proceso de construcción.

El titular o integrantes de su núcleo familiar que enajene una vivienda de interés social, no podrá realizar otra vivienda al amparo de esta Ordenanza.

Art. 12º) Los beneficios y franquicias contenidos en la presente Ordenanza, se aplicarán a las Cooperativas y/o sociedades regularmente constituidas y cuyos integrantes reúnan las condiciones exigidas por este Decreto.

Art. 13º) Las infracciones a cualquiera de las disposiciones del presente Decreto serán sancionadas con multas de hasta \$1000, (pesos uruguayos un mil) que se aplicarán al propietario y/o constructor según corresponda de acuerdo a la naturaleza y gravedad de la infracción y la detención de la obra hasta tanto no sea abonada la multa.

Art.14º) En caso de no adaptarse la obra realizada total o parcialmente al permiso autorizado, el interesado deberá regularizar gestionando un nuevo permiso de construcción de trámite común, abandonando los derechos de edificación correspondientes, una multa de \$500. (pesos uruguayos quinientos) y el porcentaje que corresponda por concepto de honorarios de acuerdo a lo establecido en el art. 11º.

Art. 15º) Las personas que obtengan la autorización para construir vivienda por este sistema de interés social, gozaran de los siguientes beneficios:

a) exoneración total de tributos municipales, referentes a la construcción.

b) Asistencia técnica gratuita.

Art. 16º) Todos los plazos a que se refiere la presente Ordenanza, comenzarán a contarse desde la fecha de aprobación del trámite de vivienda de interés social por parte de la Dirección de Arquitectura.

Art.17º) Las obras construidas bajo el sistema organizado en la presente Ordenanza, podrán transferirse a otras personas siempre que éstas reúnan las condiciones exigidas en los artículos precedentes y previa autorización del Intendente Municipal.

Los nuevos titulares gozarán de los beneficios y asumirán las obligaciones por el resto del plazo de que disponía el propietario original.

El titular original del permiso, no podrá realizar otra vivienda al amparo de esta Ordenanza.

Art.18º) A los efectos de gestionar préstamos hipotecarios sobre las construcciones a realizarse de acuerdo a las cláusulas precedentes, la Sección Vivienda de Interés Social, entregará las copias de planos y memorias descriptivas necesarias, suscritas por sus técnicos.

Art. 19º) Las personas que hubieren utilizado el sistema de la Ordenanza de 25 de julio de 1955 para realizar una construcción, no podrán realizar nueva construcción bajo el régimen de la presente Ordenanza. No se podrán realizar ampliaciones de viviendas construidas por el régimen común bajo el sistema organizado en esta Ordenanza.

Los beneficios y obligaciones que se establecen en el presente Decreto, serán de aplicación exclusivamente a los expedientes que se inician a partir de la fecha de promulgación.

Art. 20º) Derogase al Ordenanza aprobada con fecha 25 de julio de 1955.

Art. 21º) Ejecutivo Departamental reglamentará el presente Decreto.

Art.22º) DISPONSICION PROVISORIA- Hasta la aprobación de la Ordenanza que defina los criterios de desarrollo del área urbana a partir de la determinación de las áreas máximas edificables y retiros, las solicitudes se someterán a la

aprobación de la Oficina de Planeamiento Territorial, en lo referente a la ubicación del predio en el centro urbano en que se implante. El informe negativo de la Oficina de Planeamiento Territorial, implicará la denegación automática de lo solicitado y deberá Comunicarse de inmediato al interesado.