



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

DECRETO 4017/2019

LIBRO DE SESIONES XLVIII. TOMO XIV. Maldonado 20 de diciembre de 2019

VISTO: El Expediente N° 708/2019 y con lo informado por la Comisión de Obras Públicas que este Cuerpo comparte,

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA FECHA, DICTA EL PRESENTE DECRETO:

Artículo 1º) Establécese un plazo excepcional hasta el 30 de junio de 2020, para regularizar las obras ejecutadas sin permiso de construcción en el Departamento de Maldonado, hasta el 31 de diciembre de 2014.

Los apartamentos que estas obras presenten a las normas que regulan la construcción, serán analizados por los servicios técnicos, de acuerdo a los criterios básicos que se establecen en el presente Decreto y pasarán a la Junta Departamental en caso de corresponder por razones de jurisdicción.

Artículo 2º) El Ejecutivo Departamental instrumentará para los casos previstos en el Artículo anterior un trámite único de albañilería y sanitaria.

Artículo 3º) Dentro del plazo previsto en el Artículo 1º), el propietario, promitente comprador o poseedor debidamente legitimado, deberá presentar la solicitud por formulario, el interesado deberá cumplir los siguientes requisitos en un plazo máximo de 6 (seis) meses a partir del ingreso del trámite, el que podrá exceder el término establecido en el Artículo 1º): a) firma de técnico registrado ante la Administración; b) documento que acredite situación regular de pagos de tributos inmobiliarios ante la Intendencia Departamental de Maldonado; sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 15º) del presente, respecto al impuesto de edificación inapropiada; c) certificado técnico que informe sobre antigüedad de las construcciones y certificado notarial referido a la calidad invocada; d) recaudos gráficos correspondientes, según lo establecido en el Artículo 9º) del Decreto Departamental N° 3718/1997. El no cumplimiento de los requisitos antes referidos, hará perder todo derecho del interesado para acogerse al presente Decreto Departamental.

Artículo 4º) La Intendencia podrá otorgar a quienes se amparen a este Decreto, la Habilitación Final de Obras, sin controlar si se ha procedido a inscribir la obra en el Registro de la Construcción (Banco de Previsión Social) establecido en el Decreto N° 471/81 del 16 de setiembre de 1981, debiéndose dejar constancia de tal extremo.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

Artículo 5º) Las construcciones se clasificarán de la siguiente manera a los efectos del presente Decreto:

1) VIVIENDAS INDIVIDUALES:

- A) Viviendas Económicas: serán aquellas que tengan una superficie de hasta 100 metros cuadrados.
- B) Viviendas Medianas: serán aquellas que cuentan con una superficie entre 101 y 150 metros cuadrados.
- C) Viviendas Confortables: serán aquellas que cuentan con una superficie entre 151 y 200 metros cuadrados.
- D) Viviendas Suntuosas: serán aquellas que cuentan con una superficie entre 201 y 300 metros cuadrados.
- E) Grandes Residencias: serán aquellas que cuentan con una superficie mayor a 301 metros cuadrados o cualquier área con piscina.

2) BLOQUES O CONJUNTOS DE BLOQUES:

Se tipifican como categoría B), excepto cuando haya una o más unidades que sobrepasen los 100 metros cuadrados del área o posean más de dos baños, en cuyo caso se aplicará el ficto de la categoría C), a toda la obra.

3) EDIFICIOS EXCLUSIVAMENTE PARA INDUSTRIAS Y COMERCIO:

- A) Sencillo: hasta 100 metros cuadrados.
- B) Mediano: entre 101 y 300 metros cuadrados.
- C) Confortable: más de 301 metros cuadrados.
- D) Hoteles, confiterías y otros establecimientos gastronómicos.
- E) Salas de espectáculos.

4) CONJUNTO DE LOCALES COMERCIALES:

Se aplicarán las categorías precedentes según el área del conjunto.

5) OTROS

Tinglados, galpones, demoliciones y canchas abiertas.

Artículo 6º) Exonérase el pago de tasas de edificación a aquellas viviendas a regularizar que se encuentren ubicadas en:

Sector 2 de Maldonado

Sector San Carlos

Padrones rurales al norte de la Ruta N° 9

Otros centros poblados no balnearios

Sector 1 Piriápolis



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

1.2.1 Rinconada

1.2.3 La Falda

1.2.4 Barrio Obrero

1.2.5 Country Oeste

1.3.4 Resto, padrones ubicados al este de la calle Caseros entre las subzonas 1.2.2 y 1.2.3

1.2.6 Playa Grande, Miramar, Playa Hermosa y Playa Verde

Sector norte del barrio San Francisco. Manzanas 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083 y 1090.

Sector 2 Arco de Portezuelo:

Padrones ubicados al norte de la ruta 93 a excepción de urbanizaciones en propiedad horizontal y clubes de campo.

Sector 1 La Barra – Manantiales

1.4 Barrio Jardín

Predios ubicados en Balneario Buenos Aires al norte de la calle Nº 48, La Bota, Balneario El Tesoro, en zona descrita en el Art. 344 del T.O.N.E. y manzanas 133 a 157.

Sector 2 José Ignacio

2.2.2 La Juanita en los predios ubicados en las siguientes manzanas: 25, 26, 27, 40, 41, 42, 47 a 52, 54 a 63 y 67 a 74.

En todos los casos anteriores que pertenezcan a las categorías:

Viviendas Individuales: A) Económicas, B) Medianas y C) Confortables;

Industrias y Comercio: A) Sencillo, debiendo abonar únicamente un sellado completo administrativo, necesario para el ingreso del trámite por la Dirección de Administración Documental. Los restantes casos deberán abonar tasas de construcción conforme a la normativa vigente.

Artículo 7º) Todas aquellas construcciones cuya regularización sea autorizada y que se encuentren ubicadas en áreas balnearias o se trate de una Industria o Comercio en las categorías B), C), D) y E) abonarán un recargo de 1 (una) vez las tasas de construcción. Dicho recargo deberá ser abonado en un plazo no mayor a 3 (tres) meses a partir de la notificación de la autorización de la regularización correspondiente. En caso contrario, la autorización concedida caducará. Aquellas construcciones que se regularicen en cumplimiento de las reglamentaciones vigentes y cuya antigüedad sea mayor a 10 (diez) años no abonarán recargo de tasas.

Artículo 8º) El estudio y contralor de las obras a regularizar será ejercido por la Dirección de Control Edificio y la autorización correspondiente deberá contar con la firma de la Sub Dirección General de Urbanismo y de la Dirección de Control Edificio.

Artículo 9º) Los criterios básicos que deberá aplicar la Dirección de Control Edificio para autorizar la regularización de la obra en el presente régimen serán los siguientes:



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

1. No deberá perturbarse la edificación circundante en función de las características ambientales de la zona.
2. No deberán afectarse las condiciones preexistentes relativas a la ocupación del suelo y la altura de las edificaciones vecinas.
3. La adecuación al paisaje urbano existente y deseable.
4. Las obras motivo de la regularización deberán estar totalmente terminadas al momento de la inspección técnica.
5. No se admitirá regularización de obras si en un mismo padrón se estuviesen realizando otras obras en situación irregular ante la Intendencia.

El cumplimiento de las condiciones deberá ser controlado en el lugar, previo a su autorización.

Artículo 10°) Podrán ampararse al presente Decreto las obras realizadas sin permiso de construcción en las azoteas de los edificios construidos por régimen de propiedad horizontal. En caso de que no se ajusten a la normativa vigente, luego de regularizadas serán aforadas a efectos del cobro de los tributos inmobiliarios con un coeficiente igual al doble del valor del monto aplicable al resto de la unidad.

Artículo 11°) Para contar con los beneficios del presente régimen de excepción, los interesados deberán presentar los planos de obra, indicando expresamente aquellos aspectos en que no se ajustan a las Normas de Edificación, explicitando la infracción y deberán declarar la fecha en que fueron realizadas las obras.

En casos de solicitarse una tolerancia o excepción, deberá adjuntarse una nota con los argumentos técnicos correspondientes.

Artículo 12°) Las regulaciones que refieran a ampliaciones y/o modificaciones realizadas en unidades bajo el régimen de Propiedad Horizontal, deberán ser acompañadas de plano de mensura y Certificado Notarial en el que conste la anuencia de la Copropiedad, cuando esta última corresponda.

Artículo 13°) Aquellos expedientes de regularización de obras que se encuentren en trámite o en archivo sin la autorización correspondiente, podrán ser actualizados a solicitud expresa del propietario manifestando acogerse al presente Decreto. La actuación se realizará por nota, acreditando la legitimación y la vigencia del técnico responsable, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3°).

Artículo 14°) Las obras a regularizar deberán ajustarse a lo preceptuado en el Decreto Departamental N° 3602/1988 (Forestación), adjuntándose gráfico ilustrativo que permita la fiscalización de su cumplimiento.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

Artículo 15°) A todos aquellos contribuyentes que no hayan cancelado total o parcialmente el impuesto de edificación inapropiada y se amparen a los beneficios del presente Decreto Departamental, se les suspenderá provisoriamente el cobro de los adeudos y la generación del gravamen, que por concepto de impuesto a la edificación inapropiada pudieran tener hasta la aprobación del final de obra y la cancelación efectiva de la deuda de contribución inmobiliaria y demás tributos que se liquidan conjuntamente. Una vez otorgado el final de obra y cancelada la deuda tributaria antes referida se extinguirá definitivamente el impuesto a la edificación inapropiada.

Artículo 16°) El presente Decreto entrará en vigencia una vez publicado en 2 (dos) medios escritos del Departamento.

Siga a la Intendencia Departamental a sus efectos. Declárase urgente.


Susana Hualde
Secretaria General




Eva Abal
Presidente