

Montevideo, 30 de Junio de 2015

**PROPUESTAS TENDIENTES A :**

**\*- A DARLE SEGURIDADES JURÍDICAS AL ADMINISTRADO**

**\*- A MEJORAR LA TRAMITACIÓN DE LOS PERMISOS DE**

**CONSTRUCCIÓN.**

**\*- AL MANTENIMIENTO DE INCENTIVOS A LA INVERSIÓN**

**INMOBILIARIA**.

1. **Inseguridad en la gestión de los permisos de construcción**

Los permisos de construcción ingresan en el 5º piso, y si la documentación se encuentre completa y en orden y si no se detectan incumplimientos a la normativa vigente se aprueban en el momento **(en carácter provisorio)**, y se puede comenzar las obras.

Este primer paso funciona realmente bien.

Esta aprobación se sustenta en la responsabilidad que asume el técnico patrocinante del permiso, y queda sujeta a una auditoría que otra repartición municipal realiza al propio 5º piso.

En caso de que de dicha auditoría no surjan observaciones, se comunica la **Aprobación Definitiva** a los interesados.

En caso contrario, es decir, que sí surjan observaciones, se comunican las mismas al técnico actuante, quién debe levantarlas, ajustando en muchos casos los proyectos.

**El problema que nos preocupa, se suscita como consecuencia del tiempo que suele transcurrir entre la Aprobación Provisoria y la Definitiva, lo que puede llegar a superar los seis meses.**

Este plazo puede generar situaciones de gravedad, al involucrar potenciales modificaciones de proyectos ejecutivos terminados, obras ya realizadas, demoliciones, unidades vendidas, etc,. con posibles reclamaciones judiciales y siempre con importantes daños económicos.



Algo similar puede suceder en la instancia de la final de obra. Aunque la obra haya sido ejecutada estrictamente de acuerdo al permiso de construcción aprobado, en caso de encontrarse diferencias con la normativa vigente, el propietario está expuesto a ser observado e intimado a realizar modificaciones a lo ya construido, habitualmente ya ocupado, con las gravísimas consecuencias que ello apareja.

**Señalamos enfáticamente, la inseguridad jurídica a la que están expuestos, en todo el proceso de la construcción de una obra, el propietario, el arquitecto, y el promotor si correspondiese.**

En atención a lo expuesto, sugerimos las siguientes dos modificaciones al régimen actual,

* ***Que una vez transcurridos 60 días calendario de la Aprobación Provisoria del permiso de construcción, sin informe de la Auditoría, este quedará automáticamente con la Aprobación Definitiva.***

* ***Que al gestionar la Final de Obra, la Autoridad Municipal fiscalizará exclusivamente la correspondencia entre el Permiso de Construcción y y la obra efectivamente ejecutada. En caso afirmativo, el edificio construido contará, a todos los efectos, con la “Final de Obra”***

1. **Demoliciones**

Existe hoy, en lo relativo a la posibilidad de que, una vez adquirida una propiedad con el objetivo de ser demolida para su sustitución, y a pesar de que ésta no se encuentre en área patrimonial o no cuente con ningún grado de protección, posteriormente se detecten (una vez enajenada) valores que puedan determinar que las autoridades municipales entiendan que las edificaciones deban ser conservadas total o parcialmente.



A los efectos de dar seguridad jurídica a los administrados, se sugiere la instrumentación de un certificado que otorgaría la IM en un plazo máximo de 30 días calendario, que establezca la condición de ***“Propiedad libre de protección y sin carácter patrimonial”***, el que debería contar con un plazo de 1 año, considerando el tiempo que puede llegar transcurrir entre la compra de un predio y la concreción de la obra.

Un sistema de este tipo permitiría la firma de documentos de compra, condicionados a la expedición de este Certificado, otorgando a las partes involucradas, certezas en su operación inmobiliaria.

Este Certificado planteado no sustituiría en absoluto la posterior tramitación del Permiso de Demolición actual, solo aseguraría que la propiedad adquirida puede ser sustituida, total o parcialmente, por una nueva.

1. **Modificación de Afectaciones**

***En atención a que pue se puedan modificar las afectaciones de predios, alterando a la baja su edificabilidad, se solicita que en estos casos, se respeten las afectaciones originales por un plazo de 24 meses contados a partir de la modificación, y en aquellos predios enajenados con una anterioridad de hasta 36 meses a la fecha de entrada en vigencia del nuevo régimen.***

***Por otro lado, se solicita se instrumente la imprescindible notificación por Cedulón Individual a todos los predios, en los que se varíen las Alineaciones.***



1. **Consultas vía mail**

***Se solicita que se instrumente un sistema de consultas técnicas de carácter normativo de aspectos normativos vía mail, y que los resultados de las mismas puedan ser utilizados en permisos de construcciones.***

***Por consultas técnicas de carácter normativo nos referimos a consultas acerca del alcance e interpretación de la normativa vigente, y en esos términos deben ser formuladas, las consultas específicas relativas a expedientes o situaciones particulares deberán ser evacuadas por agenda.***

***Se sugiere establecer un plazo máximo en el que debe ser respondida la consulta, (30 días calendario por ej)***

1. **Información A (Informe de Alineaciones) vía mail**

Existen predios en los que no se puede acceder a las afectaciones a través de la página Web de la IM, a pesar de no encontrarse en áreas patrimoniales o estar protegidos.

Actualmente para obtener la Información A, es necesario agendarse en la IM, para ser atendido por un técnico municipal (Ingeniero Agrimensor) y así obtener el documento correspondiente.

***Se solicita se instrumente un sistema que permita solicitarvía mail, y solo en las situaciones descritas, el Informe de Alineaciones, contando la IM con un plazo de 15 días calendario para dar respuesta.***

***Entendemos que un sistema de este tipo, sería por supuesto mucho más ágil y cómodo para los usuarios, pero al mismo tiempo consumiría menos tiempo de los funcionarios técnicos, reduciendo las entrevistas personalizadas, las que no planteamos que dejen de existir.***

****

1. **Accesibilidad**

***Se solicita se elaboren criterios generales en base a planillas y cuadros (como sucede con los cálculos de patios, salientes, garajes y eficiencia energética) a los efectos de determinar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.***

***Un sistema de este tipo operaría como listas de chequeo para los técnicos actuantes y simultáneamente asegurarían el cumplimiento de la normativa existente.***

1. **Renovación de exoneraciones**

En diversas oportunidades, la Intendencia Municipal ha exonerado del pago de tasas a los permisos de construcción.

Asimismo ha exonerado también a las obras en construcción, del pago de Contribución Inmobiliaria.

***En función de la actual situación de recesión, por la que lamentablemente la industria de la construcción está ingresando, solicitamos, se renueven las antedichas exoneraciones.***