

Villa Gesell, 22 de abril de 2022

Honorable Concejo Deliberante

Villa Gesell

La cámara de Administradores de Propiedad Horizontal de Villa Gesell proponemos el proyecto de Ordenanza que se adjunta a la presente a fin de rectificar los diferentes inconvenientes que se han generado con la reglamentación de la ordenanza 1847/02.

Que en virtud a la entrada en vigencia el 9 de julio de 2020 de la ordenanza 1847/02, mediante el decreto 142/20 como una reacción del ente Municipal ante la caída de un balcón, creemos necesario proponer modificaciones a la norma atento que en el tiempo transcurrido desde que fuera sancionada a la fecha, la fundamentación respecto a la seguridad pública que la sustancia puede corregirse de manera fundada. Con la experiencia aportada por las localidades que siempre mantuvieron vigente y aplicando la normativa como son el partido de Gral. Pueyrredón y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Vale recordar que la ordenanza en Villa Gesell no se aplico durante 18 años.

Dada la similitud que la Ordenanza 1847/02 tiene con la ley 257/99 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la similitud en sus textos, con la Ordenanza 12562/99 de General Pueyrredón consideramos que las modificaciones propuestas por la Cámara están dentro del marco legal y contemplan el interés de la municipalidad, pero también atienden los intereses de las partes que representamos.

Es dable destacar que estas normativas, han sido utilizadas por el ente municipal para responder a diferentes expedientes municipales, donde se reclamaba la aclaración del alcance de la norma. Ciertamente la ordenanza 1847/02 y el decreto 142/20 generaron una diferencia en el objetivo original de sanción de la ordenanza. Cabe aclarar que el objetivo de la ordenanza 1847/02 era prevenir inconvenientes con las marquesinas y cartelería que existían sobre la avenida 3 y si afectaban la seguridad pública.

En relación a la periodicidad de los informes, nuestra ordenanza propone que sea cada 3 años, y no anual como actualmente pretende aplicarse de acuerdo al decreto 142/20.

En la Ley 6116/2018 (CABA), que modifico a la ley 257/99 En el art 2 fija en 4 años la periodicidad mínima de presentación de los informes técnicos.

Mientras que la Ordenanza 19115/09 art 3 (Gral. Pueyrredón, Mar del Plata) modificatoria de la Ordenanza 12562 fija la periodicidad para la presentación de los informes técnicos en 3 años.

Considerando que las localidades Gral Pueyrredón, Gesell y resto de la costa sufrimos las mismas características climáticas, geográficas y de origen, avalamos la periodicidad aplicada en el partido de Gral Pueyrredón.

Del mismo modo se han establecido *eximiciones* a la presentación de informes técnicos, como por ejemplo el art 3 Ley 6116/18 (CABA) que quedo redactado:

"Están eximidos de la obligación prevista en el artículo 2°:
3.1. Los inmuebles de planta baja que no excedan los 4,00 metros de altura en su fachada al frente salvo que posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público de la acera.
3.2. Los inmuebles destinados solo a vivienda que en su fachada al frente excedan los 4,00 metros hasta los 9,00 metros de altura y se encuentren retirados, como mínimo, 3,00 metros de la Línea Oficial, salvo que posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público de la acera.
3.3. En los casos de eximición mencionados, que posean salientes de cualquier tipo y que las mismas no existieran mayor peligrosidad para sí o para terceros, el propietario puede solicitar, a la Autoridad de Aplicación para el control de la presente ley, que se le exceptúe de este tipo de obligación."

En resumen, es necesario considerar que no todos los edificios deben ser obligados a realizar los informes técnicos.

Otra solicitud realizada por la Cámara, es la creación del padrón de Edificios existentes en la localidad, verificada la necesidad de transparencia y control que debe tener la administración pública y que permita establecer según sus características si se encuentran obligados o no a presentar los informes técnicos, y en caso que correspondiera, si han cumplido con las presentaciones correspondientes. Esto también está contemplado en el DEC reglamentario 142/20 art 3 último párrafo, sin haberse cumplido.

La ley 6116/18 modifico el art 4 de la ley 257/99 "La Autoridad de Aplicación para el cumplimiento de la presente ley debe implementar los mecanismos administrativos que resulten necesarios para la identificación de todos los inmuebles existentes en la Ciudad de Buenos Aires y la ubicación que les corresponda en la escala de antigüedad prevista en el artículo 2°."

En definitiva, la creación del padrón fue previsto por las diferentes ordenanzas comparadas.

Indudablemente corresponde mencionar que el art 3 Inc. a del Decreto D.E. 142/20 reza *"Descripción detallada del estado de conservación de los elementos constitutivos de las fachadas del edificio, entendiendo que en aquellos casos de edificios de perímetro libre, se deberá considerar fachada al frente, contrafrente y laterales del mismo. En los restantes casos se deberá considerar fachada al frente contrafrente y sectores expuestos de los muros divisorios"*

Resulta importante mencionar que la Ley 257/99 en su art. 7 quedo redactada de la siguiente manera: *"En los casos de complejos habitacionales donde existen edificios de perímetro libre y semi libre se debe considerar fachada: al frente, contrafrente y laterales, siempre que el predio donde están implementados sean de acceso público, libre e irrestricto"*

Esta diferencia en la redacción se debe subsanar atenta que se han generado divergencias sobre la obligatoriedad de la presentación de los informes técnicos en los edificios que cuentan con los retiros de medianera y poseen perímetro cerrado.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires existe en el Código de Edificación vigente, ANEXO I, ley 6100 del 27/12/2018 Titulo V, Generalidades la obligación de conservación y mantenimiento DE LOS EDIFICIOS LIBRADOS AL USO, donde se encuentra incluida la ordenanza de conservación de Fachadas.

Entendemos que en la localidad de acuerdo a la Ordenanza 961/82 de la ciudad de Villa Gesell, en cumplimiento de la ley 8912/77(Ley de Ordenamiento territorial) establece en el art 3 lo siguiente: *"Establecese que para todos los aspectos edificios no contemplados en la presente reglamentación y hasta tanto no se legisle por Ordenanza Municipal, regirá lo establecido en la Ley 8912 y para los casos no contemplados en la ley lo fijado en el código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, referente a las normas de habitabilidad y seguridad.."* SIC

Atento que la normativa se aplique supletoriamente, entendemos que el Concejo Deliberante puede subsanar la ausencia de reglamentación en relación al mantenimiento y conservación de edificios con legislación propia y que repare la libre interpretación que se realizó entre la normativa y ámbito de aplicación al obligar a presentar informes técnicos a edificios que tienen retiros y su perímetro NO es de acceso público, libre e irrestricto, sino propiedad privada.

Obviamente consideramos positivo tener una ordenanza que procure el mantenimiento y conservación de los edificios en el partido de Villa Gesell, con los límites que las leyes fijan sobre propiedad privada e intervención del estado.



Con la certeza que la experiencia nos ha dado a cada uno de los administradores que componemos la Cámara de Administradores de propiedad Horizontal de Villa Gesell y luego de haber puesto en práctica la ordenanza 1847/02, solicitamos se apruebe la derogación de la misma, se considere la presente propuesta de ordenanza en conjunto con las consideraciones ut-supra que justifican lo solicitado. Se analice un anexo de ordenanza con los procedimientos y acciones que normalicen el proceso desde que se ingresa un Informe Técnico con o sin obras por ejecutar. En el mismo se deben considerar además de los plazos de obras, los tiempos que, en los casos de Propiedad Horizontal, se deben cumplir para obtener las autorizaciones de hacer, por parte del administrador.

Finalmente nos ponemos a disposición del Honorable Concejo Deliberante para ampliar o colaborar en la definición de la ordenanza propuesta.



Dra. AMALIA ROSANA SEERY
Contadora Pública
Tomo 172 Folio 216
Legajo 44842/7

Presidente Cámara
Administ. Prop. Horizontal
de V. Gesell

Cel. 22554273P3

VISTO:

PROYECYO DE ORDENANZA DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS
LIBRADOS AL USO. DEROGACION DE LA ORDENANZA 1847/02 Y DECRETO 142/20

ORDENANZA N°

ARTICULO 1: Declárese de interés público la inspección obligatoria, conservación y mantenimiento de las fachadas y muros medianeros de los edificios públicos y privados. Se considera fachada al frente de un inmueble y a todo lo lindante con la Línea Oficial, contemplando ello también todo frente, contrafrente y lateral lindante al espacio público. El propietario de un inmueble está obligado a conservar y mantener el mismo o cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética.

ARTÍCULO 2º: El propietario del inmueble, su apoderado autorizado o, en los casos sujetos al régimen de propiedad horizontal, el administrador en carácter de representante legal del consorcio ante las autoridades administrativas, deberán presentar informe técnico sobre el estado de conservación de las fachadas, muros medianeros, patios de aire y luz, veredas y todos los elementos orientados hacia la vía pública y/o a linderos.

ARTÍCULO 3º: El informe técnico mencionado en el artículo anterior deberá ser suscrito por profesional matriculado, visado por el Colegio Profesional correspondiente y presentado según la periodicidad que fije el Departamento Ejecutivo mediante Decreto Reglamentario, que no podrá ser inferior a tres años.

ARTÍCULO 4º: La Municipalidad, ante la constatación de riesgos para la seguridad pública, dispondrá las medidas preventivas de protección que pudieran corresponder e intimará al responsable para que en un plazo perentorio de hasta ciento ochenta (180) días hábiles repare las deficiencias consignadas, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones que establece el artículo 5º y disponer la Municipalidad los trabajos necesarios con intervención de su personal o terceros contratistas a costa del propietario o consorcio, según correspondiere.

ARTÍCULO 5º: La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos confeccionara un Padrón Público con la información suministrada por la Dirección de Obras Particulares de todos los inmuebles encuadrados en la presente ordenanza, existentes en la jurisdicción del Partido de Villa Gesell, en el cual constarán sus ubicaciones, sus tipologías, sus fechas de construcción, su antigüedad, su administrador/mandatario y su Domicilio Legal así como los informes técnicos presentados con anterioridad. El padrón debe ser publicado en la página oficial del Municipio.

ARTÍCULO 6º: En base a los datos del padrón referido en el artículo precedente, la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos confeccionará un archivo de seguimiento, en el que constará: la fecha de presentación de los Certificados de Conservación; las fechas de los vencimientos de las sucesivas presentaciones de los mismos; los datos identificatorios de los Profesionales actuantes en cada caso y del Sujeto Obligado.

A: Es obligación de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos notificar fehacientemente al administrador del Edificio instándole la presentación del informe técnico. En caso de no contar con los datos del administrador, se deberá entregar notificación en el edificio.

B: Es obligación de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos mantener actualizado el padrón referido en el art 5 de la presente ordenanza.

C: Es obligación de los administradores/mandatarios de los edificios mantener informado a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos los edificios en nomina que administren así como los datos de contacto.

D: En los casos donde el edificio no cuente con administrador/mandatario y sea un propietario quien ejecute la tarea como tal, queda obligado a presentarse ante la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos donde deberá informar sus datos de contacto así como el edificio que representa.

E: Es obligación de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos contar con domicilio electrónico.

ARTÍCULO 7°: Se tomará como fecha cierta para contabilizar la antigüedad de los edificios, la fecha del Certificado Final de Obra o, en el supuesto de no existir éste, desde la fecha de expedición del Certificado de Mensura en Propiedad Horizontal cuando corresponda.

ARTÍCULO 8°: Si en Dicho informe el Profesional actuante manifiesta que NO existe deterioro alguno de la estructura resiste y de los demás componentes físicos constitutivos de la/s fachada/s que comprometa la seguridad pública, la Dirección de Inspección de Obras y control de Espacios Públicos extenderá un **Certificado de Cumplimiento de Verificación Técnico**. El cual deberá estar exhibido en la puerta del edificio o similar.

ARTÍCULO 9°: Si del Informe Técnico labrado por el Profesional actuante surgen que se han observado deterioros manifiestos en los componentes constructivos de la/s fachada/s que representan un riesgo para la seguridad pública ante posibles desprendimientos y caídas de materiales, el propietario del edificio, su apoderado o administrador deberán implementar en un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días hábiles los trabajos de reparación, bajo apercibimiento de labrar acta de constatación y ser derivado al Juzgado de Faltas.

ARTÍCULO 10°: En el supuesto del Art. 8, el profesional Actuante deberá presentar una solicitud de permiso para ejecutar tareas de mantenimiento y/o reparación de fachadas de edificios (VER ANEXO 1), la solicitud deberá incluir numero de expediente del Informe Técnico, breve descripción del trabajo a realizar y seguros vigentes de los contratistas actuantes.

ARTÍCULO 11°: Están eximidos de la obligación prevista en el artículo 1° y 2°:

A. Los inmuebles de planta baja que no excedan los 4 metros de altura en su fachada al frente salvo que posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público de la acera.

B. Los inmuebles destinados solo a vivienda que en su fachada al frente excedan los 4,00 metros hasta los 9,00 metros de altura y se encuentren retirados, como mínimo, 3,00 metros de la Línea Oficial, salvo que posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público de la acera.

C. En los casos de eximición mencionados, que posean salientes de cualquier tipo y que las mismas no revistieran mayor peligrosidad para sí o para terceros, el propietario puede solicitar, a la Autoridad de Aplicación para el control de la presente ley, que se le exceptúe de este tipo de obligación.

ARTÍCULO 12: En los casos de complejos habitacionales donde existen edificios de perímetro libre y semi libre se debe considerar fachada: al frente, contrafrente y laterales, siempre que el predio donde están implementados sean de acceso público, libre e irrestricto

ARTÍCULO 13: El incumplimiento de las obligaciones establecidas implicará la pérdida de la eximición mencionada y será sancionado con multas que podrán oscilar a partir de tres (3) sueldos mínimos vigentes para el agente municipal, que cumpla horario normal completo de la Administración Pública Municipal, a criterio del Tribunal Municipal de Faltas en relación a la gravedad de la falta."

ARTÍCULO 14: El Poder Ejecutivo deberá adoptar a través de cualquier medio posible, las medidas necesarias para instrumentar créditos destinados a los propietarios que deban realizar obras de conservación exigidas por la aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 15: El administrador/mndatario queda eximido de cualquier responsabilidad sobre la falta de presentación del informe técnico.

ARTÍCULO 16: A partir de la entrada en vigencia de la presente resolución se exige la presentación del informe técnico 2021, 2022 de la ordenanza 1847/02 para todos aquellos edificios que hayan cumplimentado el primer informe técnico. Los edificios encuadrados en la presente ley que no hayan presentado informe técnico 2020 y que según el espíritu de esta ordenanza deban presentar informe técnico, tendrán un plazo de 90 días hábiles para presentarlo y 180 días hábiles para completar obras.

Comuníquese, etc.

ANEXO I

SOLICITUD DE PERMISO PARA EJECUTAR TAREAS DE MANTENIMIENTO Y/O REPARACIÓN DE FACHADAS DE EDIFICIOS

FECHA DE PRESENTACION...../...../.....

DEL INMUEBLE

Ubicación.....
 Datos Catastrales: Circunscripción ;; Sección;
; Manzana;.....Parcela;.....
 N° de Expediente de Informe Técnico:.....
 Fecha de presentación:...../...../.....

DEL PROFESIONAL

Nombres y apellido del profesional:.....
 Tipo y N° de documento:.....
 Título:.....;N° Mat. Prof.

Registro de tarea N°.....

El que suscribe, solicita se de permiso para realizar las siguientes tareas de mantenimiento:.....

.....

Tildar si adjunta

CONTRATO CON EL PROFESIONAL MATRICULADO			
CONTRATO CON EL CONTRATISTA			
CONTRATO SEGURO VIGENTE			
PROFESIONAL MATRICULADO	CONTRATISTA	ADMINISTRADOR	
FIRMA	FIRMA	FIRMA	
SELLO	SELLO	SELLO	
DOMICILIO	DOMICILIO	DOMICILIO	
TELEFONO	TELEFONO	TELEFONO	

ANEXO II



CERTIFICADO DE CONSERVACION

FECHA DE PRESENTACION...../...../.....

DEL INMUEBLE

Ubicación.....
Datos Catastrales: Circunscripción ;; Sección;
.....; Manzana;.....Parcela;.....
Nº de Expediente de Informe Técnico:.....

DEL PROFESIONAL

Nombres y apellido del profesional:.....
Tipo y Nº de documento:.....
Título:.....; expedido por:.....
Nº Mat. Prof.
Registro de tarea Nº.....
Fecha de presentación:...../...../.....

El que suscribe, declara que ha concurrido a la propiedad, que ha verificado, conforme al Art. 3 de la Ord. , certifica que los mismos se encuentran en buen estado de conservación, de acuerdo con el Informe Técnico adjunto, conforme al cual:

No se requirieron trabajos,
 Se realizaron los trabajos recomendados.
(Marcar con una cruz lo que corresponda)

DE LA PROXIMA PRESENTACION

Fecha de la siguiente presentación, de acuerdo al Art. 3º de la referida Ordenanza:
...../...../.....

Firma del Profesional

DEL REPRESENTANTE LEGAL

Nombres y apellido (1).....
Tipo y Nº de documento (2).....
Dirección legal (3).....

Firma del representante legal

- (1) En el caso de persona física, nombre y apellido del propietario o del representante legal. En el caso de persona jurídica, el nombre de su representante legal. En este caso deberá demostrar personería en forma documentada.
- (2) Nº de documento del firmante.
- (3) Domicilio legal del firmante.

ANEXO III

CONTENIDOS MINIMOS DEL INFORME TECNICO

Para evaluar el estado de conservación de los elementos de las fachadas

- a. PARA TODOS LOS ELEMENTOS DE LAS FACHADAS
 1. Relevamiento visual, debidamente documentado, de la totalidad de los elementos.
 2. Constatación, debidamente documentada, de la ausencia de daños aparentes.
- b. PARA LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES
 1. Comprobación, de la concordancia entre los planos de la obra y las estructuras existentes.
 2. Comprobación, debidamente documentada, del correcto uso de las estructuras.
 3. En caso de no contarse con los planos acordes con la obra ejecutada, o constatar la existencia de datos aparentes, o comprobarse el incorrecto uso de las estructuras, el profesional deberá evaluar la seguridad de los elementos estructurales comprometidos, arbitrando los medios necesarios para obtener datos fehacientes de los mismos, que le permitan realizar dicha evaluación.