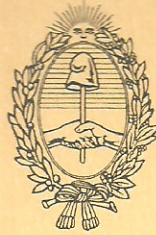


Año 2021.-



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Villa Gesell

Honorable Concejo Deliberante

LETRA 8.-

Nº 14056/21.-

INICIADO CAMARA DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

MOTIVO SOLICITAN MODIFICACION ORDENANZA 1847/82 SOBRE

INSPECCION MANTENIMIENTO PACHADA.-

FECHA 30 de septiembre de 2021.-

14058.

Villa Gesell, 27 de Setiembre de 2021



Honorable Concejo Deliberante

De Villa Gesell

REF: Ordenanza 1847/02 y
Reglamentación /Modificación

En nuestra calidad de representantes de la CAMARA DE ADMINISTRADORES de PROPIEDAD HORIZONTAL DE VILLA GESELL, tenemos la necesidad de participar y expresar nuestro pedido de modificación de la ordenanza 1847/02 atento a las siguientes consideraciones.

En la primera reunión informativa del 20 de enero de 2020, se notifica la reglamentación de la Ord 1847/02, luego de 18 años de estar legislada y sin aplicación, como consecuencia de la caída de un balcón. En dicha reunión luego de intenso debate con los actores involucrados en su aplicación, sean comitentes o profesionales, se estableció que la ordenanza sería revisada, atento que se pretendía obtener un relevamiento del estado de mantenimiento edilicio de la comuna, especialmente del casco antiguo de la localidad donde la mayoría de los inmuebles afectados a la propiedad horizontal tienen más de 40 años de antigüedad y resultaba oportuno tomar esta disposición en atención a la seguridad pública.

Se realizaron múltiples solicitudes de aclaración respecto a la periodicidad, alcance, procedimientos, etc.; pero debido a que el 20 de marzo de 2020 se genera un cambio de la realidad cotidiana producto de la pandemia COVID 19, la ordenanza como se reglamento, cobro vigencia el 09 de julio de 2020, y atendiendo la importancia que implica la seguridad pública, muchos de los que administramos, cumplimos con la obligación establecida.

Obviamente vale resaltar que nadie contaba con la Pandemia generada por el Covid-19 y sus consecuencias que aun a la fecha nos repercuten.

En el mes de Julio 2021, se realizo un Zoom con las autoridades municipales y representantes de colegios Arquitectos, Martilleros y Cámara de administradores donde se notifico que la ordenanza se iba a modificar en el concejo deliberante, dado que entre otras modificaciones, no solo monetarias se fijaban plazos de presentación de los informes técnicos.

Consideramos que luego de la experiencia de haber presentado el primer informe técnico, podemos ampliar los plazos de obligación entre cada informe técnico. En consulta con profesionales idóneos, se concluyo que a un año de inspeccionada una propiedad no tiene una variación significativa de daños y esto puede verificarse con los plazos establecidos en comunas que cuentan con ordenanzas vigentes desde que se sancionada la ordenanza 1847/02. Ejemplo la localidad de Mar del Plata, según Ordenanza 12562 y actualmente modificada por la 19115, fija una periodicidad de 3 años como mínimo en adelante y aplica solamente sobre edificios que superan los 9 metros de altura y tienen una antigüedad mayor a 10 años de certificado de obra.

Otra comuna que tiene mucha antigüedad en la aplicación de esta normativa es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con la ley 257 donde los informes técnicos de verificación se deben presentar según la siguiente tabla:

15 a 25 años antigüedad	Cada 15 años
25 a 35 años de antigüedad	Cada 12 años
35 a 45 años de antigüedad	Cada 10 años
45 a 55 años de antigüedad	Cada 4 a 9 años *
55 a 70 años de antigüedad	Cada 5 años
+70 años de antigüedad	Cada 4 años

Si consideramos la experiencia de este primer año de vigencia de la Ordenanza 1847/02 luego del análisis de los tiempos que implica en un consorcio, poder realizar el informe técnico apropiado, presentarlo, revisarlo por cuenta de la municipalidad, comunicar resultado para luego realizar las autorizaciones de obras, que a su vez deben ser presupuestadas por las administraciones y aprobadas por los copropietarios. Considerando que los informes resuelven los riesgos en tres niveles de ejecución, alto, medio y bajo riesgo. Resulta procedente que la ordenanza tenga una vigencia de informe, ejecución y certificación entre informes técnicos de 3 años para los edificios de 40 o más años de antigüedad.

Este plazo, permite a las administraciones cumplir acabadamente con las obligaciones presupuestarias, assemblearias y legales. A los profesionales que deben realizar y/o supervisar las obras completar los trabajos con los plazos que implican las destrezas del oficio.

A la fecha, muchos administradores hemos recibido la notificación para volver a presentar los informes técnicos actualizados, cuando en algunos casos no hemos obtenido respuesta sobre el primer informe presentado. Si se recibió la respuesta del municipio, se están ejecutando los trabajos solicitados y/o aun por ejecutar, debido a dificultades económicas que impiden avanzar con la velocidad que la voluntad del administrador pueda pretender.

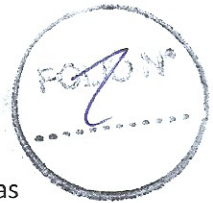
Los tiempos y plazos para la elaboración de informes por parte de los profesionales intervinientes y la consecuente lista de tareas a realizar en los consorcios, claramente no se puede llevar a cabo satisfactoriamente en el transcurso de un año. Esta imposibilidad material, coloca a los consorcios en una situación de indefensión con respecto a eventuales sanciones que no hacen más que agravar aún más este escenario.

Proponemos como una salida viable a esta crisis que presenta el sector que representamos, las siguientes modificaciones a la ordenanza:

a) La modificación de los plazos de presentación de acuerdo a la siguiente tabla:

Desde 11 a 25	Cada 10 años
Desde 26 a 40	Cada 5 años
Desde 41 en adelante	Cada 3 años *

*Aquí se debe considerar el estado edilicio a fin de mantener la vigencia o acortar el plazo.

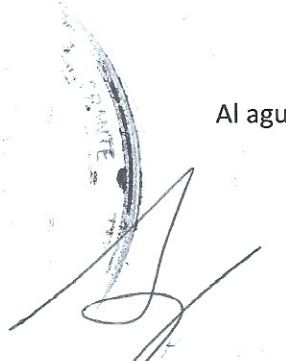


- b) Eliminar la exigencia de presentación de informes Técnicos en complejos de viviendas sujetos a la P.H. construidas en 1 planta o en PB y 1º piso no proyectadas hacia la vía pública.
- c) La creación de un registro público voluntario de profesionales (arquitectos, técnico maestro mayor de Obra, ingenieros, etc) con honorarios prefijados para la elaboración de Informes técnicos. Esto traería claridad, transparencia y orden a la exigencia de la presentación del Informe.
- d) Brindar capacitación gratuita específica para los profesionales mencionados y facilidades para el acceso a herramientas tecnológicas de detección de anomalías estructurales.

Se solicita que hasta tanto se trate la modificación de la ordenanza se prorrogue la vigencia de los informes técnicos presentados a la fecha.

Esperamos que las inquietudes y sugerencias plasmadas en la presente nota, que fueron recolectadas tanto de propietarios como de nuestros asociados, sean tenidas en cuenta para la eventual reforma de la citada norma.

Al aguardo de una respuesta favorable saludamos uds muy cordialmente



AGUILAR PAULA MICAELA
ADMINISTRADORA



AMALIA ROSANA SEERY
ADMINISTRADORA
Secretaria